

omgevingsvergunning
Zuideinde 7, De Rijp
Gemeente Alkmaar

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 20 JUL 2018

nr. 20180732

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0361.OVzuideinde7derijp-0201

Datum: 2018-04-25

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR170271

Opdrachtgever: mevr. K. Heijnen

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleidskader.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4 Omgevingsaspecten.....	16
4.1 Milieueffectrapportage	16
4.2 Geluid	17
4.3 Bodem	17
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.6 Water	20
4.7 Luchtkwaliteit.....	22
4.8 Ecologie	23
4.9 Archeologie	25
4.10 Cultuurhistorie	25
4.11 Verkeer en parkeren	26
4.12 Privaatrechtelijke belemmeringen	26
5 Economische uitvoerbaarheid	27
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 20 JUL 2018

nr. 20180732

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het braakliggende perceel aan het Zuideinde 7 te De Rijp een vrijstaande woning te realiseren. Het perceel is gelegen in een bebouwingslint, nabij het historische centrum van De Rijp. Met de ontwikkeling wordt kwaliteit aan het gebied toegevoegd en gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern De Rijp.

Het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Graft en De Rijp' staat deze ontwikkeling niet toe. Om de woning mogelijk te maken dient een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen te worden. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het Zuideinde te De Rijp (gemeente Alkmaar), tussen de nummers 5a en 9. Daarom wordt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van nummer 7. De planlocatie bevindt zich nabij het centrum van De Rijp. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente De Rijp, sectie C, perceel 2371 (oppervlakte 597 m²).

De navolgende afbeeldingen tonen de ligging en de globale begrenzing van het plangebied:



Ligging plangebied (blauwe druppel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

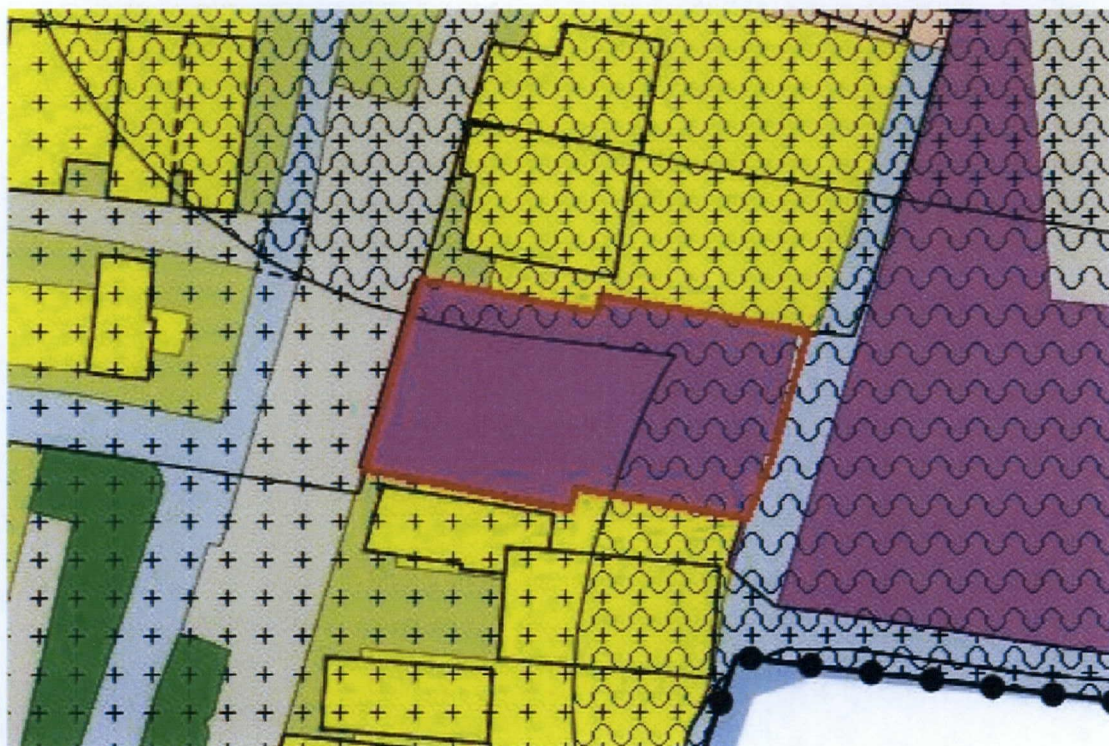


Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Graft en De Rijk'. De raad van de voormalige gemeente Graft-De Rijk heeft dit bestemmingsplan op 30 mei 2013 vastgesteld.

De navolgende afbeelding toont een fragment van het geldende bestemmingsplan:



Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Graf en De Rijp'

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorziening' en 'Water'. Verder geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn door het ontbreken van een bouwvlak niet toegestaan. Ook binnen de (dubbel)bestemmingen 'Water' en 'Waterstaat - Waterkering' mogen geen gebouwen worden gebouwd. De beoogde vrijstaande woning is daarmee niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

Omdat het geldende bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kent, kan met een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan afgeweken worden. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde. Tot slot wordt in de hoofdstukken 5 en 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de gronden in het plangebied onbebouwd. Circa 10 jaar geleden is toenmalige bebouwing gesloopt en sindsdien is sprake van een braakliggend terrein. De voorzijde (westzijde) van het perceel die grenst aan het Zuideinde is verhard en wordt gebruikt als parkeervoorziening. De rest van het perceel is onverhard en hier is grasachtige beplanting aanwezig.

De navolgende afbeelding toont de impressie van het plangebied in de huidige situatie:



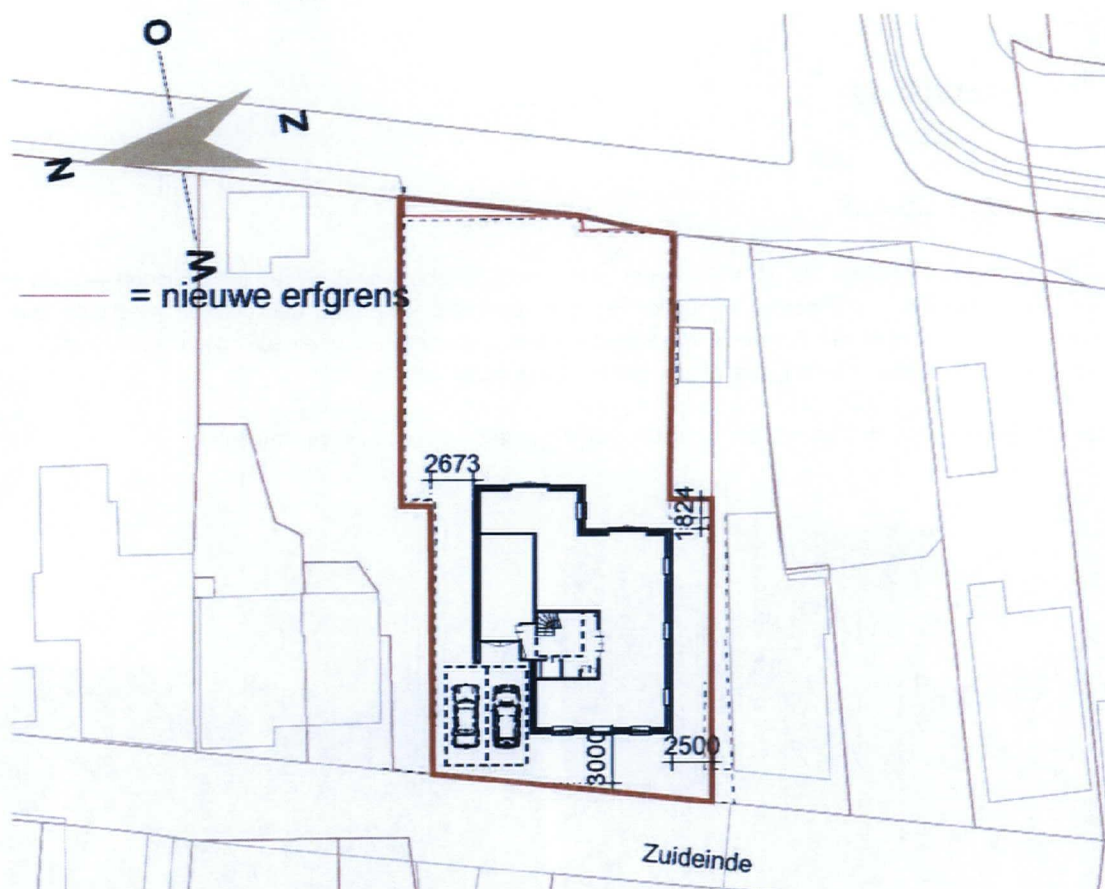
Impressie huidige situatie voorzijde (links) en achterzijde (rechts) perceel

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint van het Zuideinde, dat in de omgeving bestaat uit woningen. Het deel van de kern ten noorden van de locatie behoort tot de historische dorpskern. Ten oosten van de planlocatie zijn een watergang en een parkeerterrein gelegen. Verder in oostelijke richting bevindt zich de jachthaven van Watersportvereniging Eilandspolder.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens in het plangebied een vrijstaande woning te realiseren. De woning wordt uitgevoerd als nultredenwoning. Deze vrijstaande woning is beoogd aan de voorzijde (westzijde) van het perceel. In de noordwesthoek van het perceel zijn twee parkeerplaatsen en een inrit voorzien. De gronden achter de woning zullen ingericht worden als tuin.

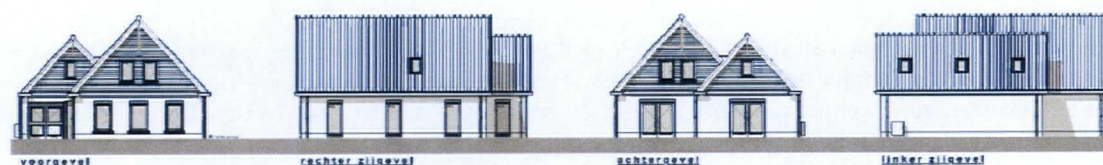
De navolgende afbeelding geeft de situatietekening van de toekomstige situatie weer:



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Architectenburo Brink & Flee, 2063 BT01, 28 maart 2018)

De vrijstaande woning bestaat uit één bouwlaag en een kap (zadeldak). Het bouwvolume bestaat uit een hoofgebouw en een terugliggend aangebouwd bijgebouw, dat vergeleken met het hoofgebouw een lagere nok heeft.

De navolgende afbeeldingen tonen de gevelaanzichten en een 3D-impressie van de beoogde vrijstaande woning:



Gevelaanzichten (bron: Architectenburo Brink & Flee, 2063 BT01, 28 maart 2018)



3D-impressie (bron: Architectenburo Brink & Fleer, 2063 BT01, 28 maart 2018)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken 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 selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede

lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Bij het voorliggende initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat er slecht één vrijstaande woning wordt toegevoegd. Bovendien wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Nadien is de laatste actualisatie van de structuurvisie vastgesteld op 28 september 2015.

In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient daarmee als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar zou moeten ontwikkelen. In het uitvoeringsprogramma behorende bij de structuurvisie is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (zie toelichting paragraaf 3.2.2) is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Het toekomstbeeld voor de provincie Noord-Holland is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft. Om dit toekomstbeeld te realiseren heeft de provincie in de structuurvisie provinciale belangen benoemd. De volgende drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie:

- Ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.
- Duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen.
- Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie. De provincie vindt het belangrijk om de beperkte en onder druk staande ruimte goed en duurzaam te gebruiken. Onder duurzaam verstaat men het plaatsen van de juiste functies op de juiste plekken. De juiste plek wordt bepaald door een aantal factoren waaronder de behoefte aan voorzieningen ter plaatse en de bereikbaarheid van de locatie. Binnenstedelijke mogelijkheden worden hierbij geprefereerd. De provincie wil ervoor zorgen dat gemeenten en andere partijen zoveel mogelijk gebruikmaken van de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen en verdichting.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op de indicatieve visiekaart binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG). Woningbouw moet zowel binnen als buiten bestaand bebouwd gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het betreffende initiatief is dat het geval, omdat op een braakliggend perceel in het bebouwingslint een vrijstaande woning wordt gebouwd die passend in zijn omgeving is. De structuurvisie stelt dat binnenstedelijke ontwikkelingen boven ontwikkelingen buiten de bebouwde kom gaan. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit de structuurvisie voor het bieden van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting.

In de PRV (zie toelichting paragraaf 3.2.2) wordt een ander begrip gehanteerd voor de definiëring van het stedelijk gebied, namelijk bestaand stedelijk gebied (BSG). Dit begrip en de daarmee samenhangende bepalingen in de PRV zijn juridisch bindend, terwijl de structuurvisie enkel richtinggevend is.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Tegelijk met de Structuurvisie is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste versie van de PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder ander (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. Er zijn regels voor zowel het gehele provinciale grondgebied als regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

Planspecifiek

Het voorliggende plan is een kleinschalige ontwikkeling: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij een kleinschalige ontwikkeling is artikel 5c van de PRV van toepassing. Dit artikel regelt verstedelijking die zodanig beperkt van omvang is dat deze niet ladderplichtig is. De gedachte hierbij is dat er voor een kleinschalige ontwikkeling altijd ruimte te vinden is binnen het bestaand stedelijk gebied, terwijl er buiten bestaand stedelijk gebied wel beperkingen gelden. Uit toelichting paragraaf 3.1.3 blijkt dat het voorgenomen plan niet ladderplichtig is.

De definitie van bestaand stedelijk gebied is gelijk aan de definitie van artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Volgens jurisprudentie kan een kavel met een stedelijke bestemming die aansluit op een bestaand woongebied worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Omdat ter plaatse van de voorgenomen woning reeds de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' geldt en het plangebied omringt worden door woningen, dient het plangebied aangemerkt te worden als bestaand stedelijk gebied.

Verder zijn er geen aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de PRV. Er dient gesteld te worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie, waarin de kwaliteit van wonen centraal staat.

De doelstelling voor 2020 is dat de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om hiertoe te komen zijn de volgende drie speerpunten benoemd:

1. betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners;

3. verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De provincie zet zich hierbij vooral in op de rol van procesleider, aanjager en expert. Vanuit deze rol stuurt de provincie aan op het maken van bestuurlijke afspraken in de regionale actie programma's. In deze actieprogramma's worden de speerpunten en opgaven uit de woonvisie nader uitgewerkt.

Planspecifiek

Het initiatief heeft betrekking op de speerpunt 1 en 3. Ten eerste voorziet het initiatief in een specifieke behoefte, omdat de beoogde woning op particulier initiatief wordt gerealiseerd. Ten tweede wordt de woning gebouwd conform de meest recente wet- en regelgeving omtrent duurzaamheid en energieverbruik, waardoor vergeleken met het bestaande woningaanbod een relatief duurzame woning wordt toegevoegd. Het plangebied valt binnen het Regionaal Actie Programma voor de Regio Alkmaar. In toelichting paragraaf 3.2.4 wordt op dit actieprogramma ingegaan.

3.2.4 Regionale Woonvisie 2013-2020 en Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar

De provincie Noord-Holland en alle gemeenten in Noord-Holland hebben met elkaar regionale actieprogramma's wonen opgesteld. Hiermee geven zij uitvoering aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 en de Regionale Woonvisie 2013-2020. Volgens de Regionale Woonvisie 2013-2020 bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 extra woningen tot 2020. Vergrijzing en extramuralisering vormen belangrijke opgaven voor de toekomst, maar ook de mogelijke schaarste in het aanbod aan goedkope woningen is een aandachtspunt. Kwantitatief zijn er verstedelijkingsafspraken gemaakt die prestatieafspraken bevatten tussen het rijk en regio's voor de periode 2010-2020.

In de regionale actieprogramma's wonen staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan. De meeste recente versie hiervan is het Regionale Actie Programma (RAP) Regio Alkmaar 2016-2020. In het RAP zijn de volgende afspraken vastgelegd:

1. we zetten in op een flexibel, licht en gericht RAP;
2. we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen;
4. we werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
5. we bouwen duurzaam in de regio Alkmaar;
6. we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben;
7. we bouwen zodanig dat we niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten;
8. we zitten als regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren zelf de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

Kwantiteit

De regio Alkmaar heeft in zijn totaliteit tot 2020 ongeveer 13.000-14.000 woningen in de planning zitten. Om de door de provincie geprognoseerde regionale huishoudensontwikkeling te faciliteren moeten er tot 2020 echter 14.260 woningen in de planning worden opgenomen. In de regio Alkmaar is dus geen sprake van een overplanning, maar zelfs van een klein tekort. Dit vult de regio vooralsnog niet in, omdat het aantal geprognoseerde onttrekkingen niet op voorhand overal haalbaar wordt geacht.

Kwaliteit

Wat betreft de kwaliteit van de woningen wordt het volgende gesteld:

- de behoefte aan levensloopbestendige woningen (of nulredenwoningen) bedraagt tot 2020 circa 6.600 woningen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad;
- binnen de regio worden afspraken gemaakt met woningcorporaties om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen;
- de behoefte aan middeldure huur is en wordt groter dan voorheen. Het aanbod in de middeldure huur wil de regio vergroten.

Planspecifiek

Volgens het RAP is er voor de gemeente Alkmaar een uitbreidingsbehoefte van 3.159 woningen tot 2026. Daarnaast is de indicatieve ladderruimte voor plannen die binnen 10 jaar worden gerealiseerd 582 woningen. De ontwikkeling van één vrijstaande woning voorziet voor een beperkt deel in deze behoefte. Daarnaast wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan nultredenwoningen. Dit zorgt ervoor dat er tegemoet wordt gekomen aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen en/of nultredenwoningen door de toenemende vergrijzing in de regio.

Daarnaast wordt in het RAP de voorkeur gegeven aan projecten binnen het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van een vrijstaande woning in een bebouwingslint. Daarmee sluit het plan aan bij het RAP.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is vastgesteld op 5 oktober 2017. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is het strategische beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. Daarmee kan sturing gegeven worden aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. De omgevingsvisie bestaat uit een aantal algemene ambities die als doel hebben om Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. Deze ambities luiden als volgt:

- I. *Kanaalzone Alkmaar: hoera we hebben een kanaal!* Deze ambitie heeft betrekking op de ontwikkeling van de kanaalzone in Alkmaar.
- II. *Compacte stad Alkmaar.* Verdichting gaat boven uitbreiding. Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad. De bestaande wijken worden 'opgewaarderd'. Alkmaar zet in op het aantrekken van toeristen en dagjesmensen.
- III. *Toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied.* Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw. Bij het ontwikkelen van dorpen geldt de oorspronkelijke dorpsstructuur als leidend ruimtelijk uitgangspunt.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft uitsluitend betrekking op de ambitie III 'toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied'. Voor De Rijk geldt dat de rijke historie goed afleesbaar is en de kern heeft als gevolg daarvan een grote aantrekkingskracht op toeristen. De dorpen in het landelijk gebied, waaronder De Rijk, hebben een grote mate van eigenheid behouden. De verkaveling en het stratenpatroon van naast elkaar gelegen panden met verschillende hoogten, kapvormen en gevelbreedten, zijn kenmerkende elementen. Het voorgenomen plan vindt plaats binnen het bestaande verkavelings- en stratenpatroon. De oorspronkelijke dorpsstructuur blijft behouden. De ontwerp van de woning resulteert in een gevarieerd beeld in relatie tot de woningen in de omgeving, zonder daar sterk van af te wijken. Daarmee wordt de identiteit en vitaliteit van De Rijk versterkt. Daarnaast biedt de gemeente Alkmaar ruimte aan kleinschalige initiatieven. Het betreffende initiatief is aan te merken als een kleinschalig (particulier) initiatief.

3.3.2 Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020

Op 24 september 2009 heeft de voormalige gemeente Graft-De Rijk de Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020 vastgesteld. De structuurvisie heeft als thema 'behoud door ontwikkeling'. Dit geeft aan dat het behoud van de bijzondere kwaliteiten van de voormalige gemeente het meest is gediend door nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, juist om die kwaliteiten in de komende periode tot 2020 te kunnen waarborgen.

In de structuurvisie heeft de voormalige gemeente de volgende doelen geformuleerd:

1. Wij willen duidelijkheid scheppen welke gebieden in de komende jaren zullen worden ontwikkeld en voor welke functie of functies. Bovendien willen wij vastleggen hoe we dat gaan doen en waarom we die functie(s) in de betreffende gebieden willen realiseren.
2. Tegelijkertijd willen wij duidelijk maken in welke gebieden het ruimtelijk beleid gericht is op beheer van de bestaande situatie, waarbij géén bijzondere ontwikkelingen zijn voorzien.

Planspecifiek

Ten aanzien van het in standhouden van de voorzieningen in de kernen van de voormalige gemeente Graft-De Rijp is het van belang bestaande bewoners vast te houden en woonruimte te bieden aan de natuurlijke groei van de bevolking. Voor de kernen geldt dat woningbouw op inbreidingsplekken en kleinschalige herontwikkelingen mogelijk worden geacht. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Bij het voorgenomen plan is sprake van een inbreidingslocatie, waarbij rekening is gehouden met de bebouwing in de omgeving.

3.3.3 Welstandsnota Alkmaar 2016

In de Welstandsnota Alkmaar 2016 (vastgesteld op 26 september 2016) staat het beleid en de toepassing van dat beleid beschreven op het onderdeel welstand. Bouwplannen worden getoetst aan welstand. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt. De criteria hangen af van het soort bouwwerk en het gebied waar dit bouwwerk in gerealiseerd wordt.

Planspecifiek

Het voorliggende plangebied maakt in de welstandsnota deel uit van het gebied 11 'dorpse uitbreidingen'. De dorpse uitbreidingen zijn reguliere welstandsgebieden. Het uitgangspunt voor welstand is het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de doorgaande wegen en omringende gebieden. De belangrijkste kenmerken zijn:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de schaal van het dorp, gezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied;
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de belendingen;
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume, de rij of het cluster;
- appartementencomplexen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa en uitwerking.

Het betreffende bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Uit de toetsing door de welstandscommissie zijn tot op heden geen belemmeringen voortgekomen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande situatie met slechts één woning toe. De realisatie van één woning in een bebouwingslint is een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden nauwelijks toe, omdat de gronden reeds voor bedrijfsactiviteiten zijn bestemd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning. Een woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder gezien als een gevoelige functie. Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Het Zuideinde is een 30 km/u weg en daarmee niet onderzocht. Het wegprofiel en het karakter van deze weg maakt deze niet geschikt voor relatief veel verkeer en hoge snelheden. Op basis van de gegevens van de geluidkaart agglomeratie Alkmaar 2017 bedraagt de geluidbelasting op voorgevel (zonder aftrek) circa 56 dB. Omdat deze geluidbelasting hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek), dient de minimale gevelwering 23 dB te bedragen om te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB conform de eisen van het Bouwbesluit 2012.

4.3 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

In het verleden was er op de planlocatie een garagebedrijf met tankstation gevestigd. De bodem is in 1999 onderzocht. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er sprake was van ernstige bodemverontreiniging met lood. In 2009 is er een historisch bodemonderzoek (Milieudienst Regio Alkmaar, B08G0029, 6 juli 2009) en een oriënterend bodemonderzoek (Milieudienst Regio Alkmaar, B09G0159-05.r01, 16 november 2009) uitgevoerd. De bodem is middels deze onderzoeken in voldoende mate onderzocht. Daaruit komt voort dat er gesaneerd moet worden. Saneren kan naast afgraven ook betekenen dat er in de toekomstige situatie geen blootstelling plaats mag vinden. In het onderhavige geval zullen maatregelen getroffen worden, zodat geen blootstelling plaats zal vinden.

Er is een BUS-melding vereist voordat de (bouw)werkzaamheden op het terrein worden uitgevoerd. Middels een BUS-melding kan worden aangetoond op welke wijze het ernstig verontreinigde terrein geschikt wordt gemaakt voor de toekomstige woonbestemming.

4.4 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Planspecifiek

De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart externe veiligheid:



Fragment risicokaart externe veiligheid (plangebied is zwart omkaderd)

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied binnen een straal van 700 m geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Er is daarom gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Uit raadpleging van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan en omliggende bestemmingsplannen blijkt dat in de omgeving van het plangebied milieubelastende activiteiten aanwezig zijn (zie navolgende tabel). Daarbij worden de in het plangebied toegestane openbare nutsvoorzieningen buiten beschouwing gelaten, omdat het niet aannemelijk is dat dit gebruik na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgeoefend. Het volledige plangebied wordt immers ingericht ten behoeve van wonen. Ook de gronden ten oosten van het plangebied, die ingericht zijn als grasland/groenstrook, zullen niet gebruik worden ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Het plangebied kan getypeerd worden als het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat er sprake is van een matige tot sterke functiemenging vanwege de aanwezigheid van centrumfuncties nabij planlocatie. De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen daarom, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstep verlaagd worden.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied (m)	Daadwerkelijke afstand tot plangebied (m)
autoparkeerterrein	Jan Boonplein/ Sint Jacobsbuurt	5221 (1)	2	10	24
detailhandel dienstverlening kantoren	Jan Boonplein 7, 8, 10, 12 Zuideinde 1, 2	47A 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	1	0	27
horeca	Jan Boonplein 1	561	1	0	50
kerkgebouw	Jan Boonplein 18 en 19	9491	2	10	55

Uit voorgaande tabel blijkt dat er wordt voldaan aan de richtafstanden tot milieubelastende activiteiten in de omgeving. Daarmee zijn er geen belemmeringen en is het plan uitvoerbaar.

4.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.6.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.6.2 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 - 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 - 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Op 21 september 2016 is de 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016' vastgesteld door het hoogheemraadschap. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen of een sloot te dempen.

De regels uit de keur zijn vastgelegd in het keurdocument. De legger uit dit keurdocument bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

4.6.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Deze waterparagraaf zal ten tijde van de terinzagelegging van voorliggend bestemmingsplan aan het hoogheemraadschap voorgelegd worden.

Planspecifiek

Watercompensatie

Een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat, als gevolg van een ontwikkeling, geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Op grond van de Algemene regels bij de Keur geldt dat het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak zonder vergunning is toegestaan indien de verhardingstoename minder dan 800 m² bedraagt, de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10 % van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken.

In de huidige situatie is 155 m² verharding aanwezig. Gezien de oppervlakte van het plangebied (597 m²) zal de verhardingstoename niet meer dan 800 m² bedragen. Het wateroppervlak blijft gelijk aan de huidige situatie.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Het hemelwater wordt ontkoppeld en afgevoerd via de bodem en het oppervlaktewater.

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. De beoogde woning wordt niet gebouwd binnen de waterkering zelf. De als waterkering aangewezen gronden zijn gelegen in het uiterste oosten van het perceel. De beoogde woning wordt in het westen van het perceel gebouwd. Daarbij zullen geen gronden worden afgegraven. Verder is het aannemelijk dat het onderhoud aan de waterkering en watergang niet belemmerd wordt als gevolg van de ontwikkeling, omdat de achterzijde van het perceel niet wordt bebouwd.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % (= 1.2 µg/m³) bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen of een kantoor van minder dan 100.000 m² bvo niet hoeven te

toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling kan gezien de zeer beperkte omvang aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. De ontwikkeling heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Aan de andere kant wordt 'wonen' in het Besluit gevoelige bestemmingen niet gezien als een gevoelige bestemming. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (2017) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Daaruit blijkt dat de achtergrondconcentraties over 2016 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse van het plangebied respectievelijk maximaal 18,1 µg/m³, 10,1 µg/m³ en 15,2 µg/m³ bedragen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN en vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN en dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Ten noorden van de locatie is op een afstand van circa 250 m Natura 2000-gebied Eilandspolder gelegen. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en de ligging midden in de kern zorgen ervoor dat er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied optreden.

De planlocatie is op circa 250 m afstand van het Natuurnetwerk Nederland en een weidevogelgebied gelegen. Van externe werking is bij deze gebieden geen sprake.

De gronden op de betreffende locatie zijn in de huidige situatie braakliggend, waarbij opgaande beplanting ontbreekt. Het kortgemaaid gras en de versturende activiteiten in de directe omgeving maken het terrein niet geschikt als verblijfplaats voor beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de watergang die grenst aan het perceel zullen geen wijzigingen plaatsvinden.

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect ecologie. Wel is de algemene zorgplicht te allen tijde van toepassing.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is op 26 september 2016 samen met de beleidsnota Erfgoed Alkmaar 2016-2026 en de Erfgoedverordening Alkmaar door de raad vastgesteld. Op de archeologische verwachtingskaart zijn gebieden aangewezen waar archeologische waarden worden verwacht.

Planspecifiek

In het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Graft en De Rijk' zijn de gronden in het plangebied niet voorzien van een dubbelbestemming archeologie. Daarmee geldt er geen onderzoeksplicht en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het betreffende plan. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht aan de gemeentelijk archeoloog van kracht bij het aantreffen van toevalsvondsten

4.10 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

In 2012 is de Monumentenverordening Graft-De Rijk vastgesteld. Hier wordt andere onder andere ingegaan op het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en gemeentelijk beschermde dorpsgezichten.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten gesitueerd.

De planlocatie is gelegen in het bebouwingslint van het Zuideinde, op de grens van de historische kern van De Rijk. Deze historische kern is aangemerkt als rijksbeschermd dorpsgezicht. Het beschermd dorpsgezicht dateert uit de 16e en 17e eeuw. Het plangebied bevindt zich op de grens met de eerste uitbreiding van de historische dorpskern en is net buiten het beschermd dorpsgezicht gelegen. De naastgelegen bebouwing is niet van karakteristieke waarde, waardoor de keuze om de planlocatie niet tot het beschermd dorpsgezicht te rekenen gerechtvaardigd is. Ondanks dat de planlocatie niet behoort tot het beschermd dorpsgezicht is gepoogd de beoogde woning zoveel mogelijk binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving te voegen.

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Voor het maken van een inschatting van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen en kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Verkeer

In het plangebied wordt een vrijstaande koopwoning gerealiseerd. Er zal conform de cijfers van het CROW een beperkte toename van circa 8 verkeersbewegingen per etmaal optreden. Deze beperkte toename kan zonder aanpassingen verwerkt worden door het Zuideinde. Met een inrit die aansluit op het Zuideinde wordt de toekomstige woning ontsloten.

Parkeren

Voor het parkeren in het plangebied worden de parkeernormen uit de Parkeernormennota 2017-2027 (vastgesteld op 5 oktober 2017). Voor een grote woning (> 125 m² bvo) in het gebied 'overstad en overig' bedraagt de parkeernorm tussen 1,7 en 2,0 parkeerplaatsen per woning. De garage met dubbele oprit die is beoogd (zie toelichting paragraaf 2.2) telt mee voor 1,8 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.12 Privaatrechtelijke belemmeringen

Kabels en leidingen

Uit een Klic-melding (9807984433/10 180003550 - 1, 16 januari 2018) blijkt dat onder de toekomstige parkeerplaatsen in het plangebied een KPN-datatransportkabel is gelegen. Aangezien er ter plaatse van deze leiding geen bodemingrepen plaatsvinden vormt de ligging van deze leiding geen belemmering voor het plan. Verder bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied.

Overig

Van overige privaatrechtelijke belemmeringen, bijvoorbeeld in het kader van het buurenrecht (artikel 5:37 BW t/m artikel 5:59 BW), is geen sprake. De afstand van vensters of andere muuropeningen tot de perceelsgrens is minimaal 2,5 m.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

De initiatiefnemer heeft zijn plan voorgelegd aan de beide directe burens. Beide zijn positief over het plan en zien de woning als passend in het straatbeeld. In het verleden waren er plannen voor de bouw van twee woningen en de aanleg van een weg, die zou moeten leiden naar een nieuwbouwwijk die met meer gerealiseerd gaat worden. Beide burens zijn verheugd dat deze plannen geen doorgang hebben gevonden en waarderen het feit dat er maar één woning wordt gebouwd.

bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14072
telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

Aan: V.B. Mosch
Zuideinde 5
1483 BZ DE RIJP

Uw kenmerk

Uw brief d.d.

Onderwerp
omgevingsvergunning

Ons kenmerk
BWT/20180732/OVG
Behandeld door
J. Stet-Kuin

Toestelnummer
+316 11042178
Bijlagen
1
Datum
20-07-2018

Geachte heer Mosch,

Op 20 maart 2018 heeft u zienswijze ingediend naar aanleiding van de aanvraag en omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Zuideinde nabij huisnummer 5 in De Rijp. Op 8 juni 2018 heeft u aangegeven uw zienswijze te handhaven. Wij delen u hierbij mee dat wij de omgevingsvergunning hebben verleend.

Voor de volledigheid willen wij hierbij aangeven dat het realiseren van de paalfundering door middel van heien van de palen zoals is aangegeven in de constructie tekeningen en berekeningen, door ons akkoord is bevonden. Bij de beoordeling zijn ook mogelijk effecten op de omgeving meegenomen. Ons is niet gebleken dat er noemenswaardige nadelige gevolgen voor de omgeving zullen ontstaan. De toezichthouder van de gemeente zal regelmatig de bouwwerkzaamheden controleren.

Voor de termijn voor het eventueel indienen van een beroepschrift verwijzen wij u naar de beroepsclausule onder het bijgevoegde besluit. Deze termijn gaat in op de eerste dag na terinzagelegging van het bijgevoegde besluit.

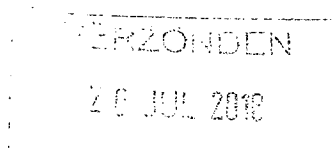
Wij wijzen u erop dat voor het indienen van beroep bij de rechtbank griffierechten zijn verschuldigd.

Let wel: de datum van terinzagelegging van het bijgevoegde besluit hoeft niet gelijk te zijn aan de datum van deze brief.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Vergunning- en subsidieverlening,
medewerker Beleidsuitvoering

J. Stet-Kuin



bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14072
telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

Aan: R. Heijnen
Venbuurt 10
1483 BV DE RIJP

Uw kenmerk

Uw brief d.d.

Onderwerp

Planschade overeenkomst

Ons kenmerk

BWT/20180732/OVG

Behandeld door

J. Stet-Kuin

Toestelnummer

+316 11042178

Bijlagen

Datum

30-05-2018

Geachte R Heijnen,

In verband met uw aanvraag voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel tussen Zuideinde 5 en 9 in De Rijp sturen wij u een planschadeovereenkomst.

Zoals is aangegeven onder punt 5 van de door u aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wordt met deze overeenkomst de betaling van eventuele tegemoetkoming in planschade geregeld en wordt de gemeente gecompenseerd bij schade als bedoeld in artikel 6.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Wij vragen u van beide exemplaren, elk afzonderlijk blad te paraferen, beide exemplaren te ondertekenen en **beide** exemplaren aan ons terug te zenden. U krijgt, na ondertekening door de gemeente, één exemplaar toegestuurd.

De ondertekening van deze overeenkomst beschouwen wij als één van de voorwaarden om de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan daadwerkelijk te kunnen starten.

Ter kennisname treft u tevens de Procedureverordening aan, die bij concrete planschadeverzoeken zal worden gehanteerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Vergunning- en subsidieverlening,
medewerker Beleidsuitvoering

J. Stet-Kuin

6 JUN 2018

16 JUN 2018

Postbehandelingsdocument uitgaande correspondentie

Postregistratie nr.: 20180732

Naam steller: J. Stet-Kuin

Unit: Vergunning- en Subsidieverlening

Datum ontwerp: 30-05-2018

Omschrijving **Code kosten** **Bedrag ex b.t.w. (€)** **Btw perc.**

Medeparaaf van:

jurist

unitmanager

financiën

*** Brief uit voor:**

/zsm

*** Mee te zenden bijlagen:**

- Twee planschade overeenkomsten
- Procedureverordening
- retourenveloppe

*** Kopie zonder bijlage(n) aan:**

1. **Steller**

2.

3.

4.

5.

6.

7.

Dossier retour steller: ja

**Aanvullende
aanwijzingen:**

Archief:

Dossier voorbrengen d.d.:

bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14072
telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

Aan: R Heijnen
Venbuurt 10
1483 BV DE RIJP

Uw kenmerk

Uw brief d.d.

Onderwerp

Kennisgeving ontwerp-omgevingsvergunning

Ons kenmerk

BWT/20180732/OVG

Behandeld door

J. Stet-Kuin

Toestelnummer

+316 11042178

Bijlagen

Datum

18-05-2018

Geachte R Heijnen,

Op 13 februari 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Zuideinde nabij huisnummer 5 in De Rijp. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Uw aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 24 mei 2018 ter inzage gelegd. Een ieder kan tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning indienen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerp-omgevingsvergunning treft u hierbij aan.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Vergunning- en subsidieverlening,
medewerker Beleidsuitvoering

J. Stet-Kuin

73 MEI 2018

Postbehandelingsdocument uitgaande correspondentie

Postregistratie nr.: 20180732

Naam steller: J. Stet-Kuin

Unit: Vergunning- en Subsidieverlening

Datum ontwerp: 18-05-2018

Omschrijving Code kosten Bedrag ex b.t.w. (€) Btw perc.

Medeparaaf van:

jurist : *[Handwritten signature]*

unitmanager: *[Handwritten signature]*

financiën : _____

* Brief uit voor:

/zsm

* Mee te zenden bijlagen:

- Ontwerp-omgevingsvergunning

- publicatie tekst

* Kopie zonder bijlage(n) aan:

1. Steller

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

7. _____

Dossier retour steller:

Aanvullende
aanwijzingen:

Archief:

Dossier voorbrengen d.d.: _____

De heer V.B. Mosch
Zuideinde 5
1483BZ De Rijp
Nederland

Uw kenmerk
uw kenmerk

Uw brief d.d.
11-06-2018

Onderwerp
Ontvangstbevestiging

Ons kenmerk
201806131939587

Behandeld door
J. Stet-Kuin

Toestelnummer
14-072

Bijlagen

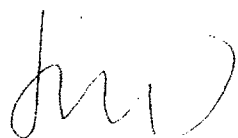
Datum
13-06-2018

Geachte heer Mosch,

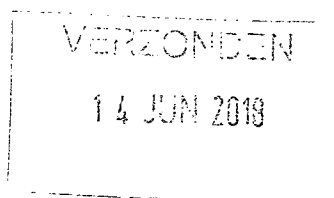
Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief. Tot en met 4 juli loopt de ter inzage periode van de ontwerpvergunning voor de bouw van de woning aan het Zuideinde tussen nummer 5 en 9 in De Rijp. Daarna volgt een definitief besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. In de overweging voorafgaand aan dat besluit wordt uw zienswijze meegenomen. U wordt t.z.t. op de hoogte gebracht van het besluit.

Wilt u tussentijds contact met ons opnemen over uw brief? Bel dan naar telefoonnummer 14 072 en vermeld daarbij ons bovenstaande kenmerk.

Met vriendelijke groet,



College van B&W



bezoekadres
Mallegatsplein 10

postadres
Postbus 53
1800 BC ALKMAAR

bank
NL65 BNGH 0285 0275 73

website
www.alkmaar.nl

telefoon
14 072

telefax
072-548 87 77

Unit Vergunningen- en subsidieverleningen
t.a.v. J. Stet-Kuin
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

V.B. Mosch
Zuideinde 5
1483 BZ De Rijp
tel.: 06 – 23 86 66 31
email: v_mosch@yahoo.com

De Rijp, 8 Juni 2018

Uw kenmerk: BWT/20180732/OVG

Betreft: Aanhouden zienswijze met betrekking tot ontwerpbeschikking, oprichten van een woning,
Zuideinde tussen 5 en 9, De Rijp, dossiernummer 20180732.

Geacht mevrouw J. Stet-Kuin,

Hartelijk dank voor uw schrijven van 18 mei 2018 (BWT/20180732/OVG) en de meegezonden ontwerp-
omgevingsvergunning.

In de bovengenoemde brief vraagt u om aan te geven of wij de ingezonden zienswijze willen handhaven.
Wij willen graag de zienswijze handhaven.

In de ontwerp-omgevingsvergunning komt wel de beganegrond vloer hoogte naar voren maar over het al
dan niet heien of boren wordt niet gesproken. Vandaar dat wij de zienswijze willen handhaven.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' followed by a horizontal line and a small flourish.

V.B. Mosch, namens bewoners Zuideinde 3, 5 en 9.

bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14072
telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

Aan: V.B. Mosch
Zuideinde 5
1483 BZ DE RIJP

Uw kenmerk

Uw brief d.d.

Onderwerp

Kennisgeving ontwerp-omgevingsvergunning

Ons kenmerk

BWT/20180732/OVG

Behandeld door

J. Stet-Kuin

Toestelnummer

+316 11042178

Bijlagen

Datum

18-05-2018

Geachte heer Mosch,

Op 20 maart 2018 heeft u zienswijze ingediend naar aanleiding van de aanvraag en omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Zuideinde nabij huisnummer 5 in De Rijp. Over de voortgang van de aanvraag delen wij u het volgende mee.

In uw zienswijze heeft u aangegeven dat u graag wilt zien dat de hoogte van de begane grond van de woning gelijk blijft aan die van Zuideinde 5 en/of Zuideinde 9, en u heeft verzocht dat de funderingspalen geboord worden en niet geheid.

Officieel kunt u een zienswijze indienen op een bouwplan ten tijde van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van het bouwplan hebben wij rekening gehouden met uw zienswijze en dit voor zover mogelijk meegenomen in de voorwaarden bij de activiteit bouwen van de ontwerp-omgevingsvergunning.

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 24 mei 2018 ter inzage gelegd. Een ieder kan tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning indienen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerp-omgevingsvergunning treft u hierbij aan.

Zou u zo vriendelijk zijn om aan te geven of u de door u vooraf ingediende zienswijzen wilt handhaven of dat u van mening bent dat voldoende aan uw zienswijzen is tegemoet gekomen en u deze intrekt.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Vergunning- en subsidieverlening,
medewerker Beleidsuitvoering

J. Stet-Kuin

73 MEI 2018

Postbehandelingsdocument uitgaande correspondentie

Postregistratie nr.: 20180732

Naam steller: J. Stet-Kuin

Unit: Vergunning- en Subsidieverlening

Datum ontwerp: 18-05-2018

Omschrijving Code kosten Bedrag ex b.t.w. (€) Btw perc.

Medeparaaf van:

jurist :

unitmanager :

financiën :

* Brief uit voor:

/zsm

* Mee te zenden bijlagen:

- Ontwerp-omgevingsvergunning

- publicatietekst

-

* Kopie zonder bijlage(n) aan:

1. Steller

2.

3.

4.

5.

6.

7.

Dossier retour steller:

Aanvullende
aanwijzingen:

Archief:

Dossier voorbrengen d.d.:

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

V.B. Mosch
Zuideinde 5
1483 BZ De Rijp
tel.: 06 - 23 86 66 31

De Rijp, 20 Maart 2018

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp omgevingsvergunning voor bouwen van een woning, Zuideinde nabij nr. 5, De Rijp, dossiernummer 20180732.

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning nabij Zuideinde 5, dossiernummer 20180732. Lokaal bekend als Zuideinde 7.

Wij zijn verheugd dat het bouwterrein op zuideinde 7 eindelijk ontwikkeld gaat worden en dat er maar één woning gebouwd gaat worden.

Naar aanleiding van de ingediende plannen zijn er een tweetal zaken die ons zorgen baren.

1) Naar wij begrepen hebben hoeft er niet gesaneerd te worden, maar dient de grond afgedekt te worden. Wij zijn bang dat, om kosten te besparen, zoveel mogelijk grond op eigen terrein 'opgelost' gaat worden. Met de consequentie dat het gehele terrein verhoogd gaat worden. Het gevolg hiervan is dat wij meer last van grondwater stuwingsrichting onze percelen krijgen. Waardoor onze al natte terreinen nog natter gaan worden. Tevens bestaat het risico dat regenwater rechtstreeks richting onze percelen gaat stromen. Hierdoor zullen ook de giftige stoffen uit de vervuilde grond richting onze percelen kunnen stromen.

Wij zouden dan ook graag zien dat de hoogte van de begane grond van de nieuw te bouwen woning gelijk blijft aan Zuideinde 5 en/of Zuideinde 9.

Z.O.Z.

2) De aanvraag laat zien dat de nieuwe woning geheid gaat worden. Daar wij vlak naast de nieuw te bouwen woning staan zijn wij hier zeer bezorgd over. De lokale grond gesteldheid, veen, zorgt voor heel veel beweging in de grond. Het bijgevoegd sonderingsrapport laat zien dat de eerste 14 meter zeer slap is.

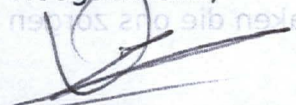
De bestaande huizen rond zuideinde 7 staan er al geruime tijd en hebben in de loop de jaren al de nodige schades opgelopen, onder andere door het zware verkeer op het zuideinde. Heien direct naast deze panden kan deze schade alleen maar vergroten. Direct schade door het heien wordt meestal door de verzekering vergoed, maar bestaande gebreken die erger zijn geworden meestal niet. Of eindigen in lange procedures.

Wij zouden ook willen verzoeken dat er geboord gaat worden in plaats van geheid gaat worden.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot het heien en de beganegrond hoogte.

Bovenstaande zienswijze is gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

Hoogachtend,


V.B. Mosch, Zuideinde 5, 1483 BZ De Rijk


....., Zuideinde 9, 1483 BZ De Rijk


....., Zuideinde 3, 1483 BZ De Rijk

Bijlage:

Bijlage A - Sonderingsrapport

Bijlage B (sondering)

