

Bestemmingsplan

Grafterbaan 2 Graft



Gemeente Alkmaar

Datum: 9 maart 2017

Opdrachtgever: Mercur Bouw B.V., de heer Klukhuhn

Project: Bestemmingswijziging Grafterbaan 2, Graft

Auteur: planNL

Telefoonnummer: 0299-792020

E-mailadres: info@planNL.nl

Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	5
1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Leeswijzer	7
2 Plangebied en projectomschrijving	9
2.1 Begrenzing en ligging.....	9
2.2 Huidige situatie.....	9
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	10
2.4 Beoogde ontwikkeling	10
2.5 Ruimtelijke inpassing.....	10
2.6 Strijdigheid.....	13
2.7 Conclusie	13
3 Beleidskaders.....	15
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Geluidshinder	23
4.2 Hinder van bedrijven	24
4.3 Archeologie.....	24
4.4 Bodemsituatie	24
4.5 Luchtkwaliteit	25
4.6 Waterhuishouding.....	26
4.7 Flora en fauna.....	27
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Kabels en leidingen.....	28
4.10 Verkeer en parkeren.....	29
4.11 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	29
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	31
5.1 Juridische vormgeving	31
5.2 Toelichting planregels	31
6 UITVOERBAARHEID.....	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen:

1. Welstandsadvies (Gemeente Alkmaar 16 september 2016)
2. Akoestisch onderzoek (Buro DB 2 november 2016)
3. APS Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Grafterbaan 2 Graft, R16-B407 juni 2016;
4. Groot Eco Advies, Grafterbaan 2 in Graft - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, 3 augustus 2016.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Graft is een dorp binnen de gemeente Alkmaar. Graft is een zogenaamd dijkdorp dat gekenmerkt wordt door een lintbebouwingsstructuur. De structuur is niet op iedere plek hetzelfde. Bij het ene perceel is de structuur meer lineair dan bij de ander maar in feite is er qua bebouwing een grote mate van verwantschap. Naast agrarische bebouwing is er de afgelopen eeuwen vooral andersoortige bebouwing toegevoegd, bijvoorbeeld woonhuizen, voorzieningen en bedrijven. De bebouwing kenmerkt zich door een grote mate van verwantschap. Hierdoor is een karakteristieke sfeer en uitstraling ontstaan.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto Graft en omliggende landschap

Midden tussen de woonbebouwing ligt aan de Grafterbaan 2 een tankstation. De bij dit tankstation behorende bebouwing verstoort in feite de karakteristieke bebouwing en uitstraling in deze woonstraat. Het tankstation wordt verplaatst en buiten de woonkern gerealiseerd.

Met voorliggend plan worden drie woningen op de plek van het tankstation mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn ontworpen in de voor het dorp zo kenmerkende stijl, waardoor het woonlint weer aaneengesloten wordt.

Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Graft en de Rijk” van de voormalige gemeente Graf-De Rijk (nu gemeente Alkmaar).

1.2 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridische bindende regels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied en een projectomschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente die van toepassing zijn op het plangebied. In hoofdstuk 4 vindt u de uitkomsten van de toetsen van de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

2 Plangebied en projectomschrijving

2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied ligt aan de Grafterbaan in Graft. Deze straat ligt in het verlengde van het Westeinde. Deze straat loopt door het dorp de Rijp. Aan de noordzijde van het perceel is de Eilandspolder gelegen. De Eilandspolder is open en weids van karakter en is in de eerste plaats een weidegebied, zeer rijk aan weidevogels. Direct naast het perceel zijn aan beide zijden woningen gelegen. Aan de overkant van de straat zijn schuin tegenover het perceel rijwoningen gelegen. Direct tegenover het perceel is een open stuk gras aanwezig. Daarachter zijn ook woningen gesitueerd.



Figuur 2 Uitsnede luchtfoto met ligging plangebied

2.2 Huidige situatie

Grafterbaan 2 ligt in een woonbebouwingslint van het dorp Graft. De Grafterbaan is een smalle woonstraat. Op het perceel is een tankstation met bijbehorende detailhandel aanwezig. Het perceel is in zijn geheel verhard en heeft een brede ontsluiting aan beide zijden van de pompen, zodat auto's er gemakkelijk in en uit kunnen rijden. Het perceel beslaat ruim 1.700 m².



Figuur 3 Foto vooraanzicht tankstation Grafterbaan 2



Figuur 4 Uitsnede luchtfoto tankstation Grafterbaan 2

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Graft en De Rijk" en heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan, voor zover ze zijn opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels van het bestemmingsplan. Bijbehorende bedrijfswoningen zijn ook onder deze bestemming mogelijk gemaakt. Op dit perceel is de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' van toepassing, waarmee op deze locatie een tankstation zonder lpg is toegestaan met een bijbehorende detailhandelsvestiging met een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 100 m².

Het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mag alleen binnen het bouwvlak. Op het perceel zijn twee bouwvlakken geprojecteerd. De maximale bouwhoogte is voor het achterste bouwvlak 4 meter en voor het voorste bouwvlak 5 meter.

Verder heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Dit betekent dat zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd waarbij de bestaande oppervlakte van bouwwerken met meer dan 500 m² wordt uitgebreid en met een diepte van 0,4 meter.



Figuur 5 Uitsnede plangebied bestemmingsplan "Graft en De Rijk"

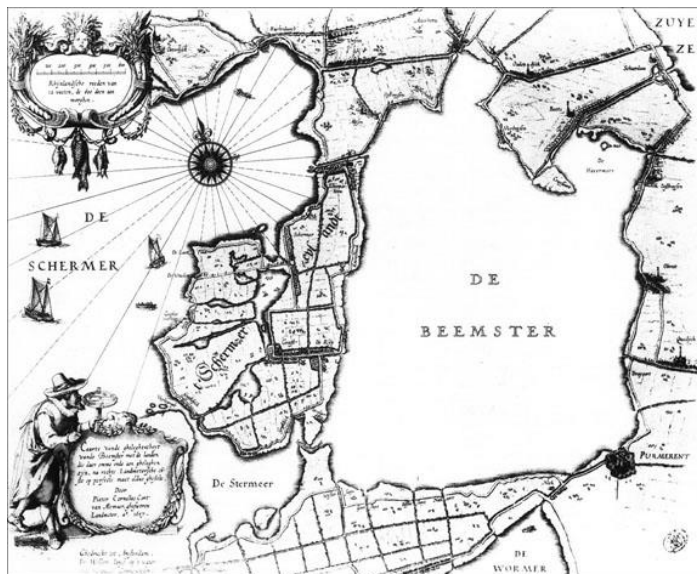
2.4 Beoogde ontwikkeling

De aanwezigheid van het tankstation midden in de woonstraat is niet gewenst. Het tankstation en bijbehorende bebouwing zullen met de uitvoering van dit plan volledig worden gesloopt en de bedrijfsvoering op het perceel wordt volledig beëindigd. Het tankstation wordt naar een locatie buiten de woonkern verplaatst. Op het perceel Grafterbaan 2 worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd.

2.5 Ruimtelijke inpassing

Vanaf de 10e eeuw is men begonnen met de ontginning van de venen. De ontginning had een inklinking van de gronden tot gevolg waardoor tijdens stormvloed het land geleidelijk aan veranderde in een eilandenrijk. Op deze wijze zijn de meren de Beemster, de Purmer, de Schermer en het Starnmeer ontstaan. De hoger gelegen gronden van het Schermereiland (nu de Eilandspolder) werden gedurende de 12e en 13e eeuw voor het eerst voorzien van ringdijken. De eerste dijk omsloot het gebied ten oosten van Graft en Grootschermer, tussen Schermerhorn en De Rijk. Het gebied werd de Binnenmaden genoemd. De dijk had een zeewerende functie zoals blijkt uit de naam "Oude Zeeburg". Ruim honderd jaar later, in 1356, werd een tweede dijk aangelegd ten zuiden en ten westen van de Binnenmaden. Dit gebied heet de Burenmaden.

Naast het karakteristieke veenweidegebied kent Graft-De Rijk een viertal droogmakerijen. Sommige daarvan zijn vrij klein zoals De Sapmeerpolder. Andere droogmakerijen zijn groter of maken deel uit van een groter geheel. De droogmakerijen zijn vrijwel allemaal in gebruik als grasland. De invloed van het water is doorslaggevend voor de occupatie van het gebied. Om het gebied goed te gebruiken zijn diverse maatregelen getroffen om het water de baas te kunnen blijven.



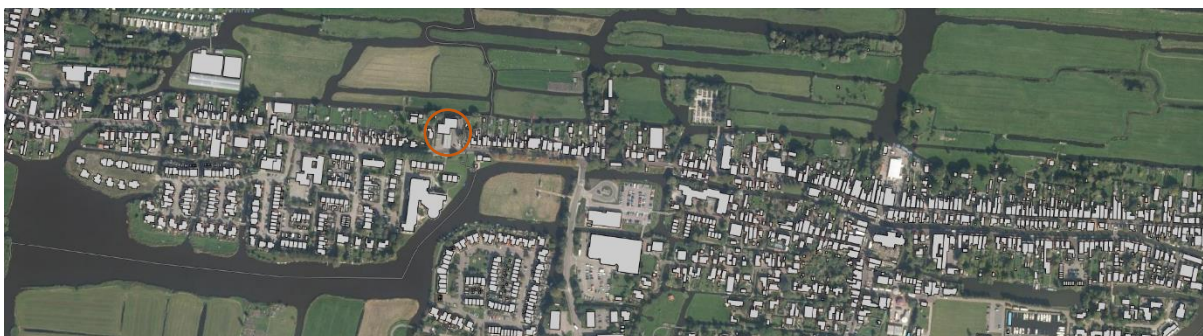
Figuur 6In het midden het voormalige Schermereiland

De bebouwing van dit gebied was oorspronkelijk geheel op en langs de dijken gesitueerd. De dorpen zijn te typeren als dijkdorpen. De enige uitzondering vormt het dorp Markenbinnen dat is ontstaan op een voormalig kreekrug en daardoor een grilliger lintstructuur kent. De dijkdorpen kennen allen hun eigen ontstaansgeschiedenis. De meeste dorpen kennen een agrarische achtergrond, maar in het geval van De Rijk is het opmerkelijk dat het accent heeft gelegen op visserij (inclusief de walvisvaart) en de daaraan gerelateerde handel. De haringvisserij heeft voor De Rijk in de 17e eeuw geleid tot grote economische bloei. Dit weerspiegelt zich in de vele bijzondere bouwwerken. De historische kern van het dorp is sinds 1969 aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Tot in de 20e eeuw hebben de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral afgespeeld binnen de hierboven geschetste kaders. Dat resulteerde vooral in een verdergaande verdichting en betrekkelijk geringe uitbreiding van de bestaande linten en een geleidelijke toename van niet-agrarische bebouwing (woonhuizen, winkels en voorzieningen). Pas gedurende de tweede helft van de 20e eeuw was weer sprake van enige uitbreiding zoals blijkt uit de nieuwbouw aan de zuidkant van De Rijk, de bebouwing ten zuiden van de Grafterbaan in Graft en de oostelijke uitbreiding van West-Graftdijk.¹

Het perceel bevindt zich op de overgang tussen De Rijk en Graft tussen de Dorpsstraat (Graft) en het Westeinde (De Rijk). Aan de Grafterbaan bestaat een duidelijk onderscheid tussen de noord- en de zuidzijde. De bebouwing aan de zuidzijde kenmerkt zich door overwegend geschakelde woonhuizen die in de tweede helft van de 20e eeuw zijn gerealiseerd. De bebouwing is haaks of parallel aan de Grafterbaan geprojecteerd. De woonbebouwing aan de noordzijde dateert overwegend uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Het oorspronkelijke lint is intact gebleven. De vrijstaande hoofdgebouwen staan voor op de overwegend langgerekte percelen en grenzen aan de straat. Op het aangrenzende deel van het Westeinde ligt de bebouwing iets verder terug op de eveneens langgerekte percelen. Aan het Westeinde, en verderop de Rechtestraat, is de bebouwingsdichtheid van het lint hoger dan in Graft. Eén bouwlaag met kap (zadeldak of mansardekap) is de meest voorkomende verschijningsvorm, waarbij de nokrichting zowel parallel aan als haaks op de Grafterbaan kan zijn.

¹ Welstandsnota Graft-De Rijk 2012



Figuur 7 Bebouwingslint

Het huidige benzinestation ligt achter op het perceel en vormt een onderbreking in het lint. Voor het onderhavige bouwplan is aansluiting gezocht bij de overige lintbebouwing. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van een drietal langgerekte woonpercelen. De voorgevels zijn in lijn met die van het naastgelegen Grafterbaan 6 en het Westeinde.

De straten langs de lintbebouwing zijn smal en de parkeerruimte is beperkt. Er wordt voorzien in parkeren op eigen terrein aan de voorzijde van de percelen, zodat de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt.



Figuur 8 Nieuwe situatie

De drie woonhuizen zijn haaks op de Grafterbaan en in de lengte van de percelen geprojecteerd. In eerste instantie ging het ontwerp uit van drie woningen bestaande uit één bouwlaag met een steil zadeldak in jaren dertig stijl. In het bestemmingsplan was, in aansluiting bij voorlopig ontwerp, een maximale goothoogte van vier meter en een maximale bouwhoogte van tien meter opgenomen. In overleg met de gemeente is het ontwerp aangepast.

De grootste wijziging geldt voor het westelijk woonperceel. De bouwhoogte is aangepast naar acht meter en de goothoogte naar drie meter. De nieuwe kapvorm betreft een mansardekap. Zo ontstaat er een overgang naar het naastgelegen perceel aan de westzijde, Grafterbaan 6. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens is vergroot tot één meter. De afstand tussen de gevels van Grafterbaan 6 en het westelijk bouwblok is iets meer dan 6 meter. Er blijft daarmee voldoende ruimte tussen de hoofdvolumes.

Voor de overige twee bouwpercelen is overeenkomstig het ontwerp de goothoogte teruggebracht tot 3,5 meter en de bouwhoogte wordt vastgelegd op maximaal 9,5 meter. Ondanks dat deze maximale bouwhoogte hoger is dan thans in het bestemmingsplan is toegestaan, is deze maat niet vreemd. De bouwhoogtes in de omgeving variëren van perceel tot perceel. In het vigerende bestemmingsplan is dan ook een bestaandematenregeling opgenomen. Gelet op de gekozen bouwstijl past een langgerekt bouwvlak en een steile kap. De geschakelde volumes in combinatie met een zakgoot en het terugliggende bouwdeel bieden een oplossing om op de verdieping voldoende netto gebruiksoppervlak te creëren. De nokken van W2 en W3 zijn iets hoger dan de in het bestemmingsplan gehanteerde standaard en meer vergelijkbaar met de volumes aan de Grafterbaan nummer 12. Het ontwerp van W1 is zoals aangegeven aangepast en vormt een overgang naar het volume op nummer 6. De volumes W2 en W3 worden stedenbouwkundig inpasbaar geacht.

De verdieping en de zolderberging van W2 en W3 zijn te bereiken via een centrale trap. Om de trap aan de westzijde mogelijk te maken is een oplossing gevonden in de vorm van een terugliggende dakopbouw. Om deze reden is een hoogtedifferentiatie opgenomen in de verbeelding. Het ontwerp is voorgelegd aan de welstandscommissie en op hoofdlijnen positief ontvangen. Het verslag van de welstandscommissie is als bijlage toegevoegd.



De terugliggende bouwvolumes van W2 en W3 maken onderdeel uit van het hoofdgebouw en zijn hier functioneel mee verbonden. Er is voorzien in een inpandige berging. Het bestemmingsplan staat geen extra bijgebouwen toe. Hierdoor zijn alleen omgevingsvergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

2.6 Strijdigheid

Binnen de bedrijfsbestemming mogen geen (burger)woningen worden gerealiseerd. De bebouwing zal (gedeeltelijk) buiten de nu aanwezige bouwvlakken worden gerealiseerd en tevens wordt afgeweken van de bouwhoogten.

De bestemming 'Bedrijf' kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7). Middels deze bevoegdheid kan de bestemming worden gewijzigd in 'Wonen'. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige bedrijfsbebouwing met bijbehorende erven;
- b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- c. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat indien er sprake is van een stolpboerderij er in de stolpboerderij 2 woningen zijn toegestaan;
- d. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan overlegt aan burgemeester en wethouders;
- e. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn.

Het hiervoor beschreven plan voldoet niet volledig aan deze eisen. Onder c staat dat een woning is toegestaan en met dit plan worden drie woningen gerealiseerd op het perceel. De wijzigingsbevoegdheid kan daarom niet op het gehele plan worden toegepast. Voor het toevoegen van de twee extra woningen zal een bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

2.7 Conclusie

Het bestemmingsplan "Graft en De Rijk" vormt het moederplan voor dit bestemmingsplan. De daarin toegepaste systematiek als het gaat om de bestemmingen en de regels wordt dan ook als basis gebruikt voor het bestemmingsplan "Grafterbaan 2". De benoemde strijdigheden kunnen niet volledig worden weggenomen door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Voor deze ontwikkeling moet een

bestemmingsplan worden opgesteld. Uit deze toelichting blijkt waarom dit plan op deze plek passend en uitvoerbaar is.

3 Beleidskaders

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Grafterbaan 2 in Graft van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt "de Nota Ruimte", "de Structuurvisie Randstad 2040", "de Nota Mobiliteit", "de Mobiliteitsaanpak", "de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving" en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de "PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen", "de Agenda Landschap", "de Agenda Vitaal Platteland" en "Pieken in de Delta". De structuurvisie "Nationaal Waterplan" blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze doelen zijn onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is in vergaande mate gedecentraliseerd. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. De gemeente dient af te wegen of de gewenste ruimtelijk ontwikkeling niet in strijd is met doelen van nationaal belang. Ten aanzien van verstedelijking en verdichting legt het Rijk deze verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Met de wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het ontwikkelen van drie woningen wordt hierop ingespeeld. De leefbaarheid en de veiligheid van de locatie blijven gewaarborgd en worden zelfs verbeterd. Immers krijgt de locatie een invulling die passender is in het aanwezige woonlint en het dorp. Een tankstation in een woonlint is een minder wenselijke functie,

onder andere gelet op de verkeersbewegingen en de onderbreking van het lint. De milieukwaliteit verbetert voor de omgeving, doordat een tankstation meer geluidsoverlast geeft en grotere externe veiligheidsrisico's kent dan bij een woonfunctie het geval is. Het nationaal belang komt door deze ontwikkeling niet in het geding.

Nationaal Waterplan

De "Vierde Nota Waterhuishouding" is in december 2009 vervangen door het "Nationaal Waterplan". De "Vierde Nota Waterhuishouding" ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het "Nationaal Waterplan" voortgezet. Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging dan onder het beleid van de "Vierde Nota" het geval was. Het "Nationaal Waterplan" is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Conform het beleid van het "Nationaal Waterplan" ligt Graft in het gebied van de Randstad. Voor de Randstad geldt een aantal generieke uitgangspunten voor het waterbeleid die gebiedsgericht zullen worden toegepast en lokaal ruimtelijke effecten hebben. Voorbeelden hiervan zijn het anticiperen bij ruimtelijke ontwikkelingen op minder aanvoer van zoet water in droge periodes, het toepassen van de peilstrategieën uit de "Nota Ruimte", het tegengaan van versnippering voor het samenvoegen van peilvakken en de transitie van de veenweidegebieden.

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen bestaat sinds 2001, met het ondertekenen van de startovereenkomst Waterbeheer in de 21ste eeuw, het watertoetsproces. Sinds 2003 is het watertoetsproces opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat met ingang van 1 juli 2008 is herzien, gelijktijdig met de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het watertoetsproces is wettelijk verplicht bij onder andere bestemmingsplannen.

De ontwikkeling heeft door zijn kleinschaligheid geen impact op het in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Wel dient de invloed op de waterhuishouding in kaart te worden gebracht. De verharding op de planlocatie neemt af na uitvoering van dit plan, waardoor er geen negatieve invloed op de waterhuishouding zal zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie 2040

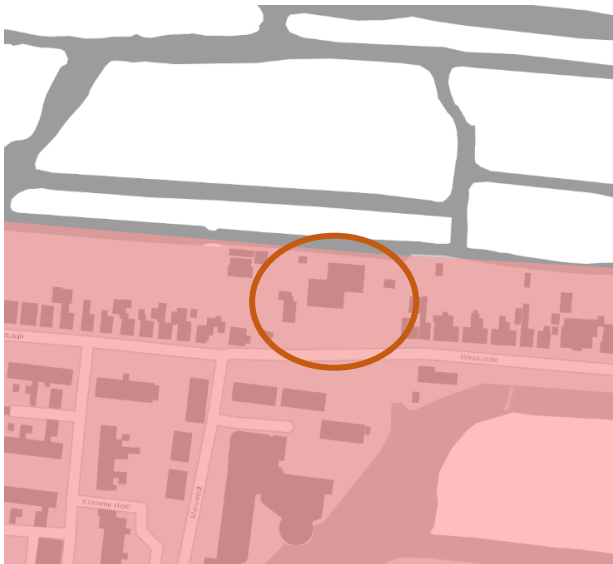
Op 21 juni 2010 is de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie" (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. Deze is daarna meerdere malen herzien. De laatste herziening dateert van 15 januari 2016. De regels uit de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" (PRV) vloeien voort uit de "Structuurvisie Noord-Holland 2040". De verordening schrijft voor waaraan onder andere bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op deze wijze heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied ('Bestaand Bebouwd Gebied'). In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Voor het bestemmingsplan “Grafterbaan 2” dient rekening gehouden te worden met de onderstaande provinciale belangen:

Bestaand Bebouwd Gebied

In artikel 9 van de PRV is de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) geregeld. Onder het BBG valt de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Het perceel heeft de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming is bedrijfsbebouwing toegestaan en hiermee valt het plangebied in het BBG.



Figuur 9 Uitsnede Bestaand Bebouwd Gebied (PRV)

Nationaal Landschap Laag Holland

Binnen de grenzen van het Nationale Landschap geldt dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het desbetreffende Nationale Landschap. Nieuwe functies zijn slechts toegestaan indien zij de kernkwaliteiten behouden of versterken.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

- de grote openheid van het landschap;
- de vele weide- en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- de veenpakketten;
- de strokenverkavelingen in de veenweidegebieden;
- de rijke cultuurhistorie (karakteristieke dorpen, bouwstijl en cultuurhistorische monumenten zoals Stelling van Amsterdam en het Noordhollands Kanaal).

Vanuit deze kernkwaliteiten worden de ruimtelijke doelstellingen geformuleerd:

- het open houden van het veenweidelandschap;
- behoud van de veenweidegebieden;
- het behoud en ontwikkeling van ecologisch belangrijke gebieden vooral de gebieden die onder de Habitatrichtlijn vallen;
- het behoud van het cultuurhistorische karakter van het gebied. Het gaat hierbij om de bouwstijl en structuur van de dorpen in het gebied maar ook het traditionele verkavelingspatroon van de droogmakerijen en de veenweidegebieden;
- het vergroten van de toegankelijkheid van het nationaal landschap door realisatie van toeristische verbindingen en voorzieningen (bijvoorbeeld fiets- en kanoverhuur);

- realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden;
- een duurzaam watersysteem dat de gebruiksfuncties ondersteunt;
- schaalvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.

De ontwikkeling ligt aan de rand van het open landschap. In de ontwerpen wordt zorgvuldig rekening gehouden met de verkaveling van het omringende gebied. Er wordt nauw aangesloten bij de omliggende bebouwing qua schaal en uitstraling van de geplande bebouwing.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 is de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” en de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de ‘informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’. De ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

In de provincie Noord-Holland zijn verschillende aardkundig waardevolle gebieden aanwezig. Deze aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd. De gemeente dient de aardkundig waardevolle gebieden te beschermen door middel van het bestemmingsplan. Ook in Graft komen aardkundig waardevolle gebieden voor. De begrenzing hiervan loopt tot aan het bebouwingslint van Graft. Het noordelijke deel van Graft bevindt zich geheel in het aardkundig waardevol gebied.

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen om het aardkundig waardevol gebied te beschermen.

Provinciaal Waterplan 2010 -2015

Het “Provinciaal Waterplan 2010-2015” beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het waterplan heeft het motto ‘Beschermen, benutten, beleven en beheren’. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft. Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd.

De kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling heeft naar verwachting geen verlies van de watercapaciteit tot gevolg. In het huidige bestemmingsplan is het immers al toegestaan om bedrijfsbebouwing te realiseren op het perceel. Ook is het perceel momenteel al in zijn geheel verhard.

De bedrijfsbebouwing en bijbehorende verharding worden in zijn geheel gesaneerd. Hiervoor komen drie woningen met tuin terug. De feitelijke verharding op het perceel neemt af. Het plan heeft geen nadelig effect op de waterhuishouding.

Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed wonen in Noord-Holland'

De provincie streeft met deze woonvisie naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Deze doelstelling wordt mede ingevuld door het opstellen van regionale actieprogramma's (RAP) met de regio's. Hierin worden afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's. Voor Noord-Holland Noord, waar de regio Alkmaar onder valt, is een aantal uitgangspunten gegeven. Er staat een woningbouwopgave van netto 24.800 woningen op de agenda tot 2020. Hierbij zijn de veranderingen in de demografie in deze streek van belang en duurzaamheid van de woningbouw staat hoog in het vaandel. De consument staat centraal en er moet meer ingespeeld worden op de specifieke woonwensen in de markt. Deze punten worden nader uitgewerkt in de RAP's per regio.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2012-2015, regio Alkmaar

De provincie en de Noord-Hollandse gemeenten hebben afspraken gemaakt over onder andere het aantal te bouwen woningen, de kwaliteit, duurzaamheid en voorzieningen. Deze afspraken staan in de regionale actieprogramma's. Voor de periode 2016-2020 stellen provincie en gemeenten nieuwe actieprogramma's op. Op dit moment is het "Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2012-2015, regio Alkmaar" nog van toepassing.

Regio Alkmaar heeft tot 2020 13.000-14.000 woningen in de planning. De behoefte aan woningen ligt rond de 10.000. Woningen die in de planning staan, worden door marktontwikkelingen lang niet allemaal gerealiseerd. Er moet daarom worden gerekend met 30% verschil om op het juiste aantal daadwerkelijke woningen te komen. In deze regio staan eigenlijk iets te weinig woningen in de planning (dit zouden er 14.260 moeten zijn) om in 2020 in de behoefte te kunnen voorzien.

In de koopsector is behoefte aan de toevoeging van grondgebonden woningen. Het betreft met name eengezinswoningen <€214.000, 2^e kappers, vrijstaande en nultredenwoningen.

Tot 2020 is specifiek in Graft-De Rijk een woningbehoefte van 354 woningen (inclusief 30% regel). Er staan 278 woningen in de planning. Er is voor dit gebied dus een onderplanning.

In de "**Woningbouwmonitor 2015**" van de provincie Noord-Holland is nagegaan hoeveel woningen er per regio zijn vergund. In 2012 en 2013 is dat voor de regio Alkmaar 59% van de geplande hoeveelheid. Dit betekent dat de daadwerkelijke uitvoering van woningbouw door diverse factoren wordt ingeperkt, waardoor de planning doorschuift. De behoefte aan woningen blijft wel bestaan. In 2014 is het aantal verleende bouwvergunningen weer verdubbeld ten aanzien van het voorgaande jaar. De productie van woningen lag in 2015 op het niveau van de groei van de woningbehoefte. De vraag naar koopwoningen is en blijft het grootst en deze is zo'n 70 % van de totale vraag. De bandbreedte van de verhouding in de betaalbaarheid is goedkoop 40% tot 50%, middelduur 25% tot 35% en duur 20% tot 30%. Vanaf 2015-2020 moeten netto in ieder geval nog 4.500 woningen worden gerealiseerd.

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

De regionale woonvisie legt de kaders vast voor de lokale woonvisies en biedt richting voor afspraken met marktpartijen. In de regio Alkmaar is geen sprake van krimp in de periode tot 2020. Wel is de vraag uit de markt gewijzigd. In de regio zijn er getalsmatig nu geen grote knelpunten maar op termijn kan

er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Er is nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur.

De regionale vraag naar woningbouw is opgenomen in de Regionale Woonvisie zoals de gemeente Alkmaar in 2015 heeft vastgesteld. De hierin opgenomen vraag naar woningen is gebaseerd op berekeningen uit 2013. Er wordt uitgegaan van een vraag naar 300 woningen in de periode 2010-2040. Medio 2015 heeft de provincie nieuwe cijfers gepubliceerd over bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte. Die komen lager uit. Afgaande op deze nieuwe berekeningen is er in Graft en De Rijk een vraag naar 230 woningen tot 2040. In dit bestemmingsplan wordt van de meest actuele cijfers uitgegaan. Dan moet dus gekeken worden welke andere plannen er op de agenda staan in de directe omgeving. De woningbouwontwikkeling in het plangebied 'De Pauw' in De Rijk bedraagt 111 woningen. Het planvoornemen voor vrijgekomen schoollocaties voorziet in de bouw van maximaal 70 woningen. Gezamenlijk bedraagt de plancapaciteit circa 180 woningen. Er blijft voldoende ruimte over voor inbreidingslocaties van kleine omvang, waaronder voorliggend bestemmingsplan dat voorziet in het toevoegen van drie woningen.

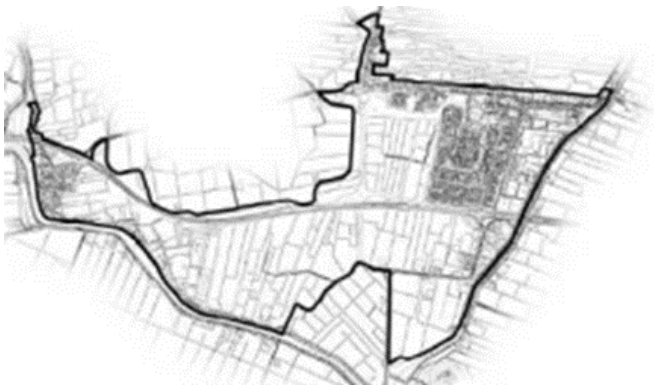
Uit de provinciale woonvisie en het RAP blijkt de toe te voegen woningen passen binnen de gestelde kaders. Wel moet worden opgemerkt dat in het RAP uitgegaan wordt van een woningbehoefte van 354 woningen tot 2020 in Graft-De Rijk. Op basis van nieuwe cijfers is in 2015 gebleken dat de woningbehoefte gedaald is tot 230 woningen tot 2040. Wel kan geconcludeerd worden dat in Graft-De Rijk een vraag naar woningen bestaat. Volgens het RAP is een tekort aan woningen gepland voor de regio en specifiek voor Graft-De Rijk. Daarnaast is aangegeven in de regionale woonvisie dat de doorstroming op de woningmarkt beperkt is, waardoor in de toekomst schaarste in de goedkope sector te verwachten is. De gemeente wil hierop inzetten met haar woonbeleid en zet onder andere in op het voorzien in eigen behoefte en het creëren van kansen voor jonge huishoudens. Ook het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt is een speerpunt. Het voorliggende plan betreft het omzetten van bedrijfsfunctie naar wonen en het toevoegen van drie woningen. Voor dit plan is in ieder geval al bekend dat twee huishoudens goedkopere rijwoningen achterlaten in hetzelfde dorp. Zij maken wooncarrière door dit initiatief. Hiermee voorziet de ontwikkeling in eigen behoefte. De ontwikkeling is kleinschalig en bevordert de doorstroming op de markt.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Graft-De Rijk (2008)

De "Structuurvisie Graft-De Rijk" heeft als thema 'behoud door ontwikkeling'. Voor alle kernen geldt dat woningbouw op inbreidingsplekken en in verband met kleine reconstructies mogelijk wordt geacht. Inbreiding, herontwikkeling en uitbreiding moeten met zorg geschieden. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving (historische patronen en grenzen, zichtlijnen en dergelijke). In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen beheergebieden en ontwikkelingsgebieden.

De noordelijke en zuidelijke delen van de gemeente zijn de beheergebieden. In beheergebieden blijft de bestaande functie van een gebied in hoofdzaak intact. Ontwikkelingen in beheergebieden vinden overwegend plaats door bestaande gebouwen of bestaande erven voor nieuwe of nevenfuncties te hergebruiken of door gebouwen toe te voegen ten behoeve van de ontwikkeling van reeds bestaande functies.



Figuur 9 Uitsnede middengebied "Structuurvisie Graft-De Rijk"

Het middengebied is het ontwikkelingsgebied, waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Op een ontwikkelingslocatie verdwijnt de bestaande functie (vrijwel) geheel en wordt een nieuwe functie of meerdere nieuwe functies gerealiseerd. Ten behoeve van deze nieuwe functie(s) kan (openbare) ruimte worden ingericht en kunnen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd.

Het perceel is gedeeltelijk gelegen in het karakteristieke dorpslint. De ontwikkeling wordt door de gemeente gezien als inbreidingsplan. Bij het ontwikkelen van de locatie dient rekening gehouden te worden met de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Woonvisie Graft-De Rijk 2011, Inspelen op veranderende marktomstandigheden

In 2011 heeft de gemeente Graft-De Rijk de woonvisie geactualiseerd. De beleidslijn van de woonvisie van 2008 "Focus op Wonen" is uitgewerkt en de keuzes omtrent wonen zijn gemotiveerd.

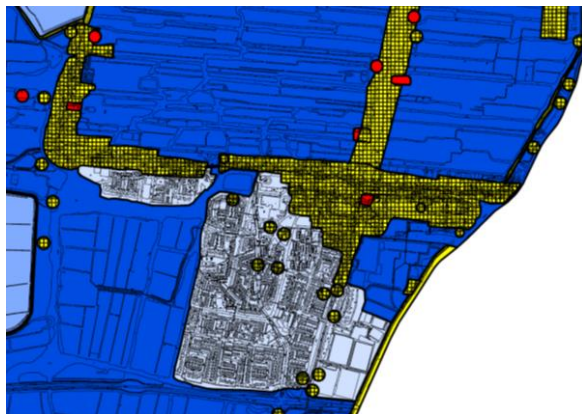
In deze visie wordt antwoord gegeven op vragen als: "In welk tempo moet er worden gebouwd? Voor wie moet er worden gebouwd? Welke woningen moeten er worden gebouwd?"

Aan de hand van belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Graft-De Rijk (nu: gemeente Alkmaar) zijn de ambities uit de woonvisie 2008-2015 opnieuw beoordeeld. Aan de hand hiervan is het beleid ten aanzien van specifieke doelgroepen, verbeteringen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw en wonen en zorg verder uitgewerkt. De woonvisie vormt hiermee een actueel kader, geënt op de meest recente marktomstandigheden.

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

In de geactualiseerde woonvisie komt de gemeente op een behoefte in de markt in de periode 2015-2020 van 140 woningen. Het RAP geeft daarnaast aan dat er rekening gehouden moet worden met een extra 30% in de planning, om de daadwerkelijke realisatie van woningbouw op het juiste peil te krijgen. Daarnaast is ook op regionaal niveau gekeken naar de woningbehoefte op langere termijn (tot 2040) en dan blijkt er een vraag te zijn van 230 woningen. Hiervan zijn er zo'n 180 concreet ingevuld door grotere plannen. De overige ruimte kan worden ingevuld door kleinere inbreidlocaties, zoals voorliggend plan. In dit kader past het plan ook kwantitatief in het beleid. Nu het een kleinschalig woningbouwplan betreft, is ontwrichtende werking op de woningmarkt niet aan de orde en de plannen zijn verder in geen enkel opzicht concurrerend met plannen uit de regiogemeenten.

Beleidsnota Archeologie Gemeenten Graft-De Rijk en Schermer (2009)



Figuur 10 Uitsnede beleidskaart archeologie

In 2007 heeft de gemeenteraad de “Beleidsnota Archeologie gemeente Graft-De Rijk en Schermer” vastgesteld. Het uitgangspunt van het beleid is de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren. Als er verstoring van die waarden optreedt, dienen de archeologische gegevens door middel van onderzoek te worden gedocumenteerd. In die gevallen waarbij rekening dient te worden gehouden met archeologische waarden, wordt steeds, eventueel na vooroverleg met een deskundige, eerst archeologisch bureauonderzoek verricht, op basis waarvan zo nodig vervolgstappen kunnen worden ondernomen.

In Graft en De Rijk komen drie verschillende beschermingsregimes voor, zie ook bovenstaand figuur. De rood- en geelgeruite gebieden adviseren een archeologisch onderzoek bij het uitvoeren van respectievelijk alle plannen (ongeacht de grootte)

dan wel plannen die groter zijn dan 50 m² en waarbij dieper dan 35 cm gegraven wordt. De lichtblauwe gebieden betreffen gebieden met het lichtste regime. Hier is alleen onderzoek nodig indien zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt in het blauw aangeduide gebied net tussen de twee geelgeruite gebieden in. De grond wordt door realisatie van woningen geroerd. In het bestemmingsplan zijn regels (dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4) opgenomen ten behoeve van borging van de archeologische waarden.

4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, verkeer en parkeren. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

4.1 Geluidshinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De functie wonen is een geluidsgevoelige functie.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone, voor de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven.

Bij het projecteren van nieuwbouw met een woonfunctie is sprake van een nieuwe geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wgh. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

Het plangebied ligt aan de Grafterbaan. De Grafterbaan is een 30 km/uur weg. Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wgh geen wettelijke verplichting. De Grafterbaan wordt overwegend gebruikt voor bestemmingsverkeer voor de dorpen Graft en de Rijk en vormt daarmee een ontsluitingsweg voor de aanliggende woonerven. Ten behoeve van het bouwplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op deze wijze is onderzocht wat de te verwachten geluidsbelasting op de gevel zal zijn. De hoogst berekende geluidsbelasting, exclusief correcte als bedoeld in artikel 110 Wgh, bedraagt 50dB. Het kwaliteitsniveau is daarmee te kwalificeren als goed en vormt geen belemmering voor het plan. Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Gecumuleerde geluidsbelasting (L_{den})	Classificering milieukwaliteit
< 51 dB	Goed
51 - 55 dB	Redelijk
56 - 60 dB	Matig
61 - 65 dB	Tamelijk slecht
66 - 70 dB	Slecht
> 70 dB	Zeer slecht

Figuur 11 Kwaliteitsniveau geluidsclassificatie (MKM, methode Miedema)

Spoorweglawaai

Via 'Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen' biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

Het beoogde ontwikkeling ligt niet in de directe nabijheid van een spoorweg. Dit betekent dat er geen geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd binnen de zone waar akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai noodzakelijk is.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan Industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeurswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor geprojecteerde woningen ten tijde van de eerste zonevaststelling is 55 dB(A) en voor de destijds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A).

In de omgeving van het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Voor het plangebied is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieubelastende bedrijven of inrichtingen aanwezig. Het realiseren van de woningen vormt daarom geen belemmering voor bedrijven. Dit onderdeel vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Archeologie

In het bestemmingsplan "Graft en De Rijk" en in het voorliggende bestemmingsplan zijn de regels voor 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Deze regels stellen dat indien het bouwplan groter is dan 500 m² en er dieper dan 0,40 meter wordt gegraven een archeologisch onderzoek noodzakelijk is alvorens aan een omgevingsvergunning wordt meegewerkt. In aansluiting bij het moederplan is de dubbelbestemming voor archeologie overgenomen. De dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden.

4.4 Bodemsituatie

De Wet bodembescherming is gericht op het voorkomen en bestrijden van bodemverontreiniging en op de sanering van bestaande bodemverontreiniging. In de wet is een verplichting opgenomen die stelt dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden, dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, maatregelen

moet nemen. Deze maatregelen dienen ervoor de verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Er moet worden onderzocht of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een gevoeligere bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarnaast is wettelijk bepaald dat een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Door APS – Milieu B.V. is op het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Aan de hand van een vooronderzoek (uitgevoerd volgens de NEN-5725) worden deellocaties benoemd waarvoor verschillende hypothesen gelden met betrekking tot de (mogelijke) bodembelasting. Voor de gehele onderzoekslocatie geldt de hypothese “verdacht met diffuse bodembelasting heterogeen verdeeld (VED-HE)” omdat uit het vooronderzoek is gebleken dat er op de locatie mogelijk diffuse bodembelasting heeft plaatsgevonden met een heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming. Hierbij valt te denken aan ophooglagen. Er wordt op deze deellocaties verontreiniging in de grond en/of het grondwater verwacht met bepaalde stoffen.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten lood, koper, kwik en pak zijn gemeten. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten molybdeen, kwik en lood gemeten. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties van de onderzochte parameters gemeten. De hypothese verdacht wordt op basis van de aangetroffen lichte verontreinigingen bevestigd. Geconcludeerd wordt dat de locatie maximaal licht verontreinigd is. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden en wijziging van het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de bedrijfsactiviteiten (o.a. tanks) van het tankstation nog onderzoek gedaan moet worden voordat een volledig beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit gevormd kan worden. In de planregels is in het artikel ‘Wonen’ opgenomen dat op deze gronden slechts woningen mogen worden gebouwd, nadat de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn verwijderd en de bodemkwaliteit geschikt is bevonden voor het beoogd gebruik. Hiermee is de verplichting gewaarborgd dat eerst een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de huidige bedrijfsactiviteiten wordt uitgevoerd, voordat de woningen gebouwd worden.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer voor luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet verving het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt gevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” (IBM) en “niet in betekende mate” (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit” (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de

Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

In de “Regeling NIBM” is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Nsl-Monitoringstool Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer op alle beoordelingspunten in de omgeving van het plangebied lager is dan 35 ug/m³. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 ug/m³. Voorts blijven de overschrijdingsdagen onder de 35 dagen. Dit is onder de grens van 40 dagen.

De te realiseren drie woningen liggen onder de gestelde norm van 1500 woningen. Hier is sprake van een project dat “niet in betekende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op dit feit is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit niet verslechtert door de wijziging van de bestemming. Daarnaast is op basis van de Nsl-Monitoringstool aannemelijk dat de luchtkwaliteit onder de grenswaarde van 40 ug/m³ blijft.

4.6 Waterhuishouding

Het perceel Grafterbaan 2 in Graft valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede waterbeheersplan). Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding optreedt, dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

Volgens artikel 4.2. van de keur is voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m² of meer mogelijk maken, een vergunning nodig. De ontwikkeling uit het voorliggende bestemmingsplan maakt niet meer dan 800 m² aan verharding mogelijk en blijft daarmee onder de norm. Het huidige perceel is in zijn geheel verhard, wat neerkomt op ruim 1.700 m² verharding. De verharding neemt met deze ontwikkeling feitelijk af, omdat er drie woningen worden gerealiseerd met daaromheen overwegend onverharde tuinen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ruim 500 m² verharding mogelijk. Er is dan ook geen watertoets noodzakelijk.

Voor het realiseren van het botenhuis (vergunningsvrij) achter woning 2 en woning 3 zal een deel van de walkant worden afgegraven, zodat de boot overdekt kan worden aangelegd. Hiervoor is contact opgenomen met het hoogheemraadschap. De conclusie van dit contact is dat voor het afgraven van een deel van de walkant een vergunning nodig is. De benodigde vergunning zal worden aangevraagd. De walkant heeft geen waterkerende functie. Er is geen waterkering aanwezig in het plangebied dat opgenomen dient te worden in dit bestemmingsplan.

Het onderdeel water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de “Vogelrichtlijn” (VR) en de “Habitatrichtlijn” (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming, als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de “Natuurbeschermingswet” van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de “Flora- en faunawet” (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Natura 2000 gebieden.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

In de nabijheid van het perceel Grafterbaan 2 in Graft is De Eilandspolder gelegen. Deze polder is zowel Natura 2000 gebied als Habitat- en Vogelrichtlijn gebied. In het kader van de Flora- en faunawet moet geïnventariseerd worden of er sprake is van beschermde natuurwaarden en soorten die schade ondervinden van de ontwikkeling. Voor deze soorten is een ontheffing ex artikel 75 noodzakelijk, als de soorten schade ondervinden van de ontwikkelingen.

Door een ecooloog van Groot Eco Advies is op 1 augustus 2016 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkeling. Het rapport van Groot Eco Advies van 3 augustus 2016 is als bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting. Uit de toetsing in het kader van de natuurwetgeving wordt het volgende geconcludeerd:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Eilandspolder en het NatuurNetwerk Nederland. Gebiedsbescherming is derhalve aan de orde.

Op zich zijn de nieuwe beoogde ruimtelijke inrichting en bijbehorende werkzaamheden van een dusdanige aard dat tijdelijk negatieve effecten op voorhand niet kunnen worden uitgesloten. Echter deze tijdelijk negatieve effecten kunnen als beperkt worden beschouwd.

Gezien de op voorhand in te schatten positieve uitwerking van de bestemmingswijziging van bedrijfsbestemming naar woonbestemming, met het daarmee samenhangende wegvallen of duidelijke afname van allerlei verstorende effecten als geluidshinder, verkeersbewegingen en stikstofdepositie kan worden overwogen af te zien van de (voor)toets waarin dit wordt beschreven. Aanbevolen wordt om hierover met het bevoegd gezag in overleg te treden.

Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de locatie niet geschikt is voor het voorkomen van beschermde soorten, behoudens de Boerenwaluw die momenteel broedt in de carwash. Bij het slopen van het tankstation dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen van de Boerenwaluw (ruwweg april-augustus). Door buiten het broedseizoen te slopen wordt voorkomen

dat er nesten (met eieren of jongen) van de Boerenwaluw verloren gaan. In dat geval is er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet of Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) in het kader van de omgevingsvergunning nodig.

Gelet op de aard van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht. Effecten door de nodige werkzaamheden kunnen niet worden uitgesloten, maar zijn slechts van tijdelijk aard en beperkte omvang. De effecten op de langere termijn worden als positief bestempeld doordat de bestemmingswijziging zorgt voor een afname van allerlei verstorende effecten als geluidshinder en verkeersbewegingen.

Teneinde de zorgplicht voor (beschermde) soorten na te leven worden bij de bouw van de nieuwe woningen voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:

- verstorende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen vinden buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;
- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodem bewonende dieren de kans om in de nabijheid een ander leefgebied te benutten.

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.



Figuur 12 Uitsnede risicokaart Noord-Holland met omcirkeld plangebied

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland is op ongeveer 1 kilometer van het plangebied een provinciale weg aanwezig waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden. Op dezelfde afstand is ook een buisleiding aanwezig. Het invloedsgebied valt buiten het plangebied.

4.9 Kabels en leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel zijn geen

kabels en leidingen bekend die ruimtelijke beperkingen opleveren voor de gewenste ontwikkeling op deze locatie.

4.10 Verkeer en parkeren

Het perceel ligt in de lintbebouwing aan de Grafterbaan. De Grafterbaan is de lokale weg door het dorp Graft. Aan deze weg liggen diverse percelen, bedoeld voor wonen. De meeste percelen hebben een eigen ontsluiting op de Grafterbaan of het Westeinde dat in het verlengde van de Grafterbaan ligt. De weg heeft een overwegend lokale functie voor het direct aangrenzende gebied en de percelen. De verkeerssituatie zal niet wijzigen. De toevoeging van drie woningen heeft geen ontwrichtende werking op de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Er is geen parkeernota beschikbaar voor het bepalen van de parkeernorm per woning. Daarom is teruggevallen op 'artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen' van de "Bouwverordening Alkmaar 2015". Dit artikel geeft aan dat het uitgangspunt is dat een bouwplan of project moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Deze kengetallen geven aan wat de te verwachten parkeervraag is, gedifferentieerd naar functie en de mate van verstedelijking van het gebied. Voor het dorp Graft is uitgegaan van een 'niet stedelijk gebied' in de 'rest bebouwde kom'. Het plan betreft een woonfunctie, met woningen in het koopsegment, van het type vrijstaand. Dit woningtype, gecombineerd met de mate van verstedelijking, geeft een parkeernorm van minimaal 1,9 parkeerplaats per woning. Voor de grondgebonden woningen wordt daarom uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning.

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Alkmaar bereidt een paraplubestemmingsplan voor waarin het parkeren voor de hele gemeente wordt geregeld. In dit bestemmingsplan is hierop vooruitlopend een gelijklopende regel in het bestemmingsplan opgenomen.

4.11 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Gelet op het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, en verkeer en parkeren om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging aan Grafterbaan 2 in Graft.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

5.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2012’ (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan “Graft en De Rijk”. De toegepaste bestemmingen en de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk afgeleid van de regels van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

5.2 Toelichting planregels

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft de geldende bestemmingen (enkelbestemmingen) weer, evenals de dubbelbestemmingen die naast de enkelbestemmingen van toepassing zijn om andere belangen te beschermen. In hoofdstuk 3 staan de algemene regels en hoofdstuk 4 geeft de overgangs- en slotregels weer.

Inleidende regels

In de inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming ‘Tuin’ wordt gebruikt om het onbebouwde woonerf bij de woningen aan te duiden. Het betreft de rand aan de straatzijde van de woningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor het realiseren van de drie grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen). De woningen hebben een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij per bouwvlak één woning is toegestaan. De oppervlakte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 150 m² bedragen. Er is een bijgebouwenregeling opgenomen. Voor de trapopgang is een bouwhoogte opgenomen van 9 meter. Op deze plek zijn de bouw- en goothoogte aan elkaar gelijk. Daarnaast is een zakgoot toegestaan met een maximale hoogte van 7 meter. De te realiseren woningen bevinden zich op minder dan 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens. Dit is stedenbouwkundig afgestemd en akkoord bevonden.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat op de gronden slechts woningen mogen worden gebouwd, nadat de aanwezige bedrijfsgebouwen (tankstation en tanks) zijn verwijderd en de bodemkwaliteit geschikt is bevonden voor het beoogde gebruik.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 4

In de regels is aangesloten op het beschermingsregiem zoals opgenomen in de “beleidsnota Archeologie”. Op het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’ van toepassing. Er wordt gewerkt via de systematiek van de afwijkingen bij een omgevingsvergunning van de bouwregels. Er is uitgegaan van het principe dat bebouwing niet is toegestaan. Daarop zijn een aantal uitzonderingen opgenomen. Naast de uitzondering kan er om een afwijking bij een omgevingsvergunning worden verzocht. Ook is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.

Algemene regels

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. In artikel 7 zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren. De algemene afwijkingsregels in artikel 8 hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen voor kunstwerken, antennemasten en dergelijken. Artikel 9 geeft algemene wijzigingsregels aan. In artikel 10 zijn algemene procedureregels opgenomen voor het afwijken bij een omgevingsvergunning of een besluit tot wijziging.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten als particuliere eigenaren en derde-belanghebbende. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als publiekrechtelijke spoor. Een van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan) als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de ontwikkelaar. De realisatie van de bestemming en de daarbij behorende kosten liggen daarmee in handen van de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd, een grondexploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. De kosten van de gemeente betreffen de kosten voor de planbegeleiding die door middel van het heffen van leges gedekt kunnen worden.

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende grond is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de eigenaar van de grond in het plangebied gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en eigenaar een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Een uitgewerkt bouwontwerp is door de initiatiefnemers aan de omwonenden gepresenteerd in een persoonlijke setting. De reacties zijn door hen als volgt samengevat:

Grafterbaan 6 - Familie J. Visser

Op 30 mei zijn wij met het voorgenomen plan bij de familie J. Visser langs geweest. Dit zijn de directe burens aan de westzijde van het perceel van het huidige pompstation. In dit gesprek hebben wij de nieuwe situatie voorgelegd met daarop de 3 percelen en woningen.

De heer en mevrouw Visser stelden het op prijs dat ze de plannen konden inzien. Ze zijn blij dat het pompstation gaat verhuizen na 40 jaar. Mevrouw Visser gaf aan de benzinedampen toch altijd te ruiken.

We hebben de schetsen van de woning welke direct naast hun perceel komt laten zien. In overleg met de heer en mevrouw Visser zullen we hier een paar aanpassingen aan doen. Dit houdt in dat de voordeur van de woning aan de andere zijde gesitueerd zal worden (oost i.p.v. west). Wij hebben van

de heer Visser een tekening van hun woning meegekregen met daarop de ramen in hun zijgevel, zodat de indeling van de te bouwen woning hierop aangepast kan worden.

Westeinde 3 - Familie J. Prins en Westeinde 62 - Dhr. G. Blokdijk

Op 22 juni zijn wij bij dhr. G. Blokdijk en dhr. J. Prins geweest om het plan toe te lichten. Dhr. G. Blokdijk is de directe buurman aan de oostzijde van het perceel van het huidige pompstation. Dhr. J. Prins woont schuin tegenover het huidige pompstation.

We hebben de voorgenomen bouwplannen laten zien en toegelicht. Beide waren zeer enthousiast over de indeling van het perceel, de situering en het type woning dat er voornemens is te gaan bouwen.

Ook werd het zeer gewaardeerd dat we langs zijn geweest om de plannen voor te leggen. Er is nog even afgesproken dat wanneer er zaken zijn die voor hen van belang/ invloed zijn, wij deze in goed overleg zullen uitvoeren. Ook is er gesproken over het mogelijk aanpassen van de huidige erfafscheiding (oude coniferen haag).

Dhr. G. Blokdijk gaf aan het einde van ons gesprek aan “het een subliem plan” te vinden.

Vooroverleg en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerpbestemmingsplan, met alle bijlagen, is digitaal raadpleegbaar gesteld via:

- de gemeentelijke website: www.alkmaar.nl;
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, noch zijn er door instanties kanttekeningen bij het plan geplaatst.