

Woning Groenedijk 4

Onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving



Groenedijk 4, 1487 ME Oost-Graftdijk

Gemeente Alkmaar

Opgesteld door Architectenbureau Ruben Wennekers

19 mei 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding en doel	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	5
1.3 Het Omgevingsplan	6
2. Beschrijving huidige situatie	7
3. Voorgenomen ontwikkeling	8
4. Beleid en regelgeving	11
4.1 Rijksbeleid	11
Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	11
4.2 Provinciaal beleid	11
Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (NH2022)	11
4.3 Gemeentelijk beleid	11
Bestemmingsplan Kleine Kernen (NL.IMRO.0365.BPKleinekernen-VSG2)	11
Gemeentelijk afwijkingenbeleid Alkmaar	12
5. Toets artikel 4.7 – Wijzigingsbevoegdheid Wonen	13
Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a Bkl)	13
6. Stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten	15
7. Fysieke leefomgeving	17
7.1 Verkeer en parkeren	17
7.2 Geluid	17
7.3 Luchtkwaliteit	17
7.4 Geur	17
7.5 Externe veiligheid	17
7.6 Bodem	17
7.7 Flora en fauna	18
7.8 Archeologie en cultuurhistorie	18
7.9 Riolering en water	18
8. Beperkingengebieden	19
9. Uitvoerbaarheid	20
9.1 Economische uitvoerbaarheid	20
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
10. Belangenafweging en conclusie	21
10.1 Belangenafweging	21
Positieve aspecten	21

Aandachtspunten.....	21
10.2 Conclusie	21

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Groenedijk 4 te Oost-Graftdijk (gemeente Alkmaar) is een bestaand bedrijfspand aanwezig dat momenteel in gebruik is als bedrijfsloods. De eigenaar wenst het pand te transformeren tot een reguliere burgerwoning. Hiertoe worden de bedrijfsactiviteiten volledig beëindigd.

Uit vooroverleg (brief 29 augustus 2025, kenmerk ALK 1231672-f338e9) is gebleken dat een zelfstandige woning op de verdieping mogelijk is, mits afgescheiden van de bedrijfsruimte, met zichtbare voordeur vanaf de straat en voldoende parkeren op eigen terrein. Op 6 maart 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (nr. 00001363852). De gemeente heeft vervolgens bij brieven van 30 maart, 10 april en 18 mei 2026 aanvullende vragen gesteld over de ruimtelijke onderbouwing, participatie, erfinrichting, de aard van het gebruik op de begane grond, het recht van overpad en de voordeurpositie. Voorliggende notitie beantwoordt deze vragen integraal.

Samengevat is het voornemen als volgt: het betreft een zelfstandige reguliere burgerwoning, waarbij de bedrijfsactiviteiten volledig worden beëindigd. Onderwerp van discussie is het gebruik van de begane grond, waar sprake zou zijn van hobbymatig sleutelen aan oldtimers. Inmiddels is de planvorming op dit punt gewijzigd. In de nieuwe toestand zal de garage op de begane grond expliciet niet zodanig gebruikt worden. De garage op de begane grond dient uitsluitend voor het inpandig parkeren van twee personenauto's en het opslaan van (tuin)gereedschap, wat gewone activiteiten bij een woonbestemming zijn. Er vinden geen activiteiten plaats die onder de Staat van Bedrijven vallen of die milieunormen voor een woonomgeving overschrijden.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Groenedijk 4 te Oost-Graftdijk, gemeente Alkmaar. Het perceel is gelegen aan het einde van het dijklint van Oost-Graftdijk, op het punt waar de bebouwing overgaat in het aangrenzende vakantiepark. Het perceel grenst aan de percelen Groenedijk 2 en 2a, waarmee het samen een ruimtelijk ensemble vormt.



Figuur 1: projectlocatie (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Het Omgevingsplan

Het perceel valt onder het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Alkmaar. Het onderliggende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kleine Kernen van de voormalige gemeente Graft-De Rijk (IMRO-identificatienummer NL.IMRO.0365.BPKleinekernen-VSG2). Dit bestemmingsplan maakt op grond van de overgangsbepalingen van de Omgevingswet deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Alkmaar.

Op het perceel rust de bestemming 'Bedrijf'. Op grond van artikel 4.7 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat de wijziging uitsluitend betrekking heeft op voormalige bedrijfsbebouwing met bijbehorende erven, de bedrijfsactiviteiten volledig worden beëindigd, er ten hoogste één woning is toegestaan en de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan overlegt. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Onder de Omgevingswet kan aan deze wijzigingsbevoegdheid uitvoering worden gegeven via een omgevingsvergunning op grond van artikel 22.32 van de Bruidsschat. De regels van de wijzigingsbevoegdheid vormen het beoordelingskader. Aanvullend dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de zin van artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In deze notitie wordt aan beide eisen getoetst.



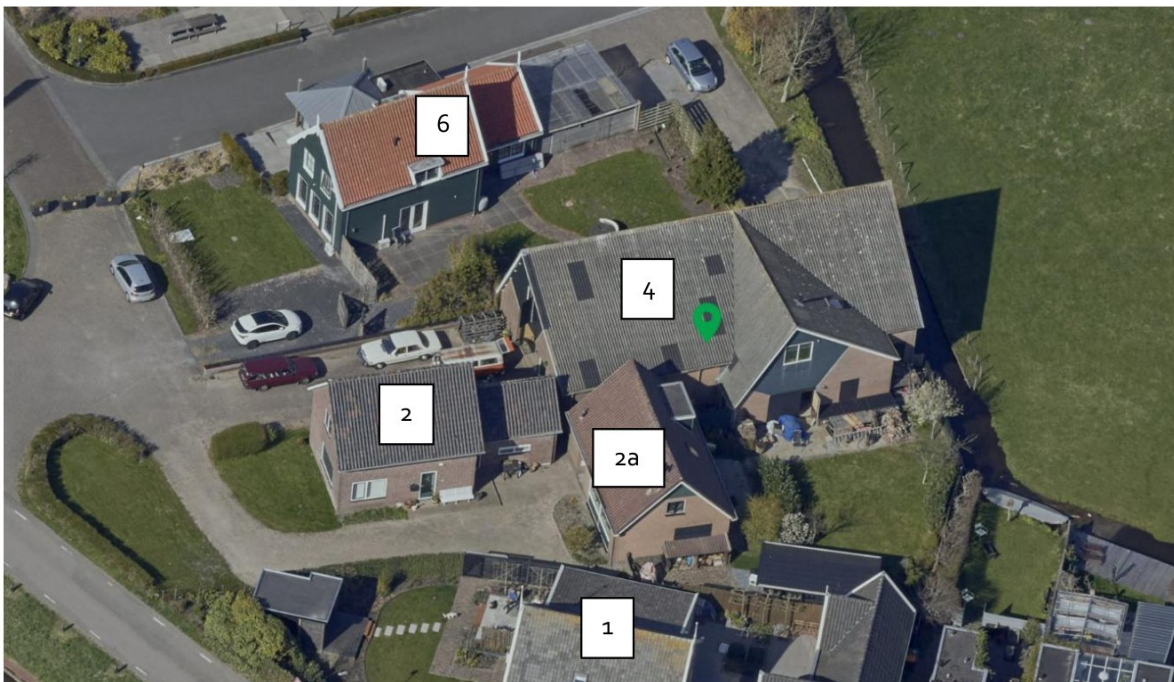
Figuur 2: uitsnede bestemmingsplankaart ter plekke van de projectlocatie (bron: Omgevingsloket.nl)

2. Beschrijving huidige situatie

Het perceel Groenedijk 4 betreft een rechthoekig perceel aan de Groenedijk te Oost-Graftdijk dat volledig bebouwd is. Het gebouw is in de huidige situatie in gebruik als bedrijfsloods en heeft twee bouwlagen met een zadeldak. Op de begane grond bevindt zich de bedrijfsloods; de verdieping is thans in gebruik als opslagruimte en bedrijfskantine.

Het perceel is volledig ingesloten: het grenst aan de percelen Groenedijk 2 en 2a en is uitsluitend bereikbaar via een recht van overpad over het perceel van de buren. Er is geen directe ontsluiting op de openbare weg. Het perceel grenst aan de achterzijde aan een sloot die de grens vormt met de Eilandspolder.

Het pand heeft in het verleden een functionele relatie gehad met de naastgelegen percelen Groenedijk 2 en 2a, waarop reeds woonfuncties aanwezig zijn. Hoewel de functionele relatie inmiddels verdwenen is, is Groenedijk 2 nog steeds herkenbaar als de hoofdwoning aan het dijklint. Groenedijk 2a en 4 maken ruimtelijk onderdeel uit van het ensemble, waarbij het gebouw op Groenedijk 4 het achterste volume vormt.



Figuur 3: luchtfoto van de huidige situatie (bron: Vision10, bewerking ARW)

3. Voorgenomen ontwikkeling

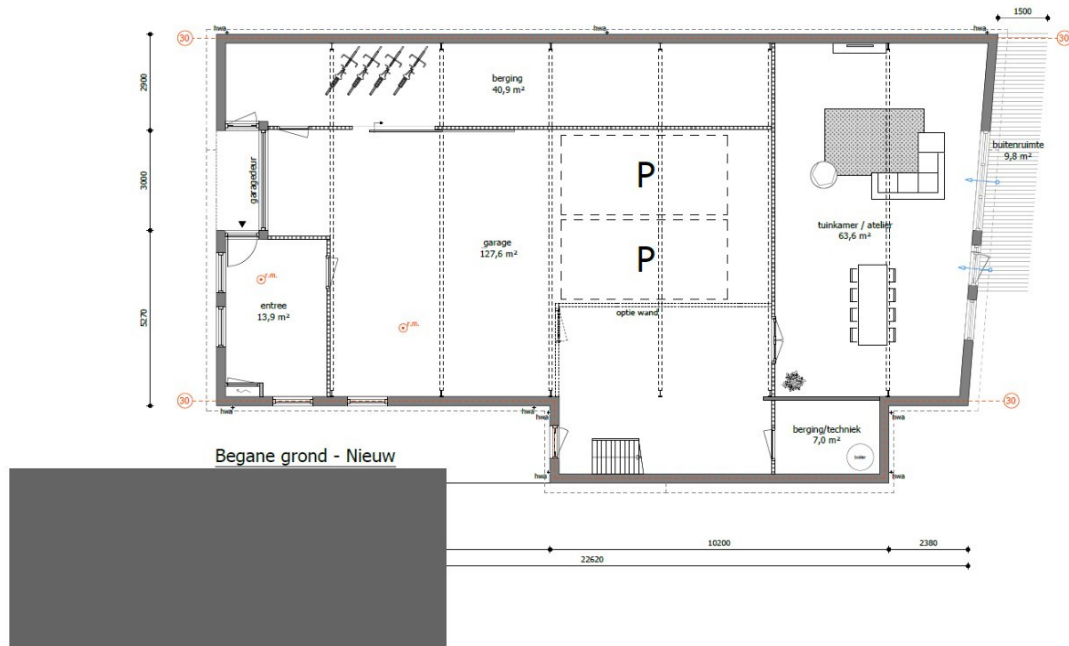
De voorgenomen ontwikkeling betreft de volledige omzetting van de bedrijfsbestemming op het perceel Groenedijk 4 naar een woonfunctie. Het bestaande bedrijfsgebouw blijft gehandhaafd en ondergaat een interne herindeling; er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing.

De nieuwe toestand voorziet in de volgende indeling, zoals weergegeven op de bouw- en situatietekeningen die separaat bij de aanvraag zijn ingediend en die tevens hierna ter illustratie worden weergegeven (figuren 4 t/m 6):

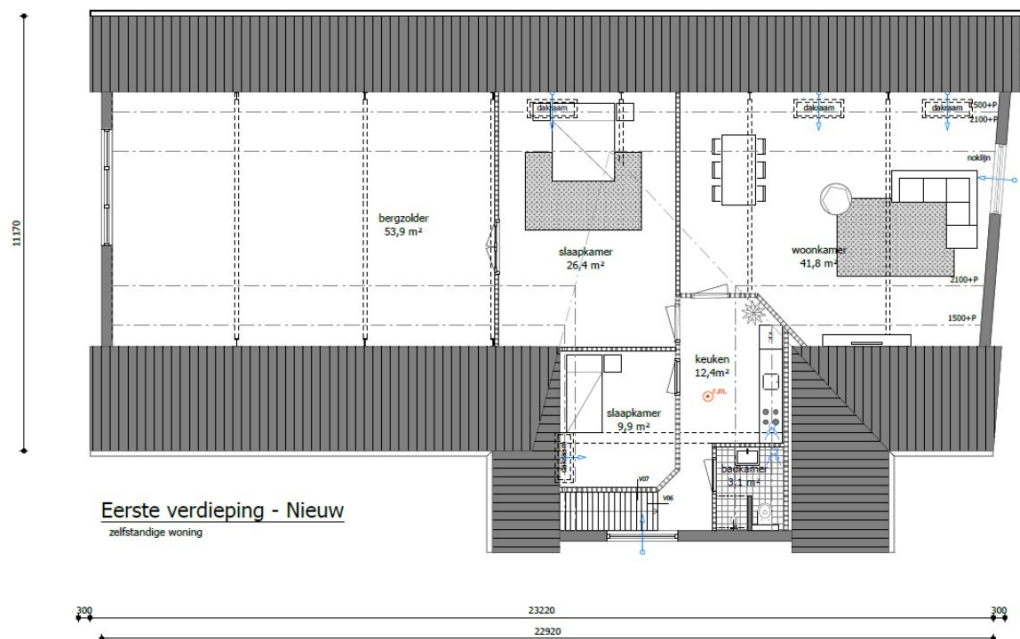
- Begane grond: inpandige garage/bergingsruimte (127,6 m²), berging (40,9 m²), tuinkamer/berging (63,6 m²) met aansluitende buitenruimte aan de waterzijde, badkamer (3,1 m²) en sanitaire ruimte.
- Eerste verdieping: woonkamer (41,8 m²), slaapkamer (26,4 m²), keuken (12,4 m²), slaapkamer (9,9 m²), berging/techniek (7,0 m²) en bergzolder (53,9 m²).

Het totale gebruiksoppervlak bedraagt 523,8 m². De voordeur van de woning is gesitueerd in een portiek aan de voorzijde van het pand, waarbij de deur dwars ten opzichte van de garagedeur is geplaatst. Dit behoudt de functionaliteit van de garagedeur, maar maakt tevens de entree zichtbaar vanaf de Groenedijk zodat geen sprake is van een wonen-achter-wonen situatie.

De begane grond heeft uitsluitend een reguliere functie als inpandige garage en bergingsruimte behorende bij de woonfunctie. De garage dient voor de stalling van twee personenwagens; de overige ruimten op de begane grond zijn bestemd voor berging en opslag van (tuin)gereedschap en huishoudelijke goederen. Er worden geen activiteiten verricht die vallen onder de Staat van Bedrijven of die milieunormen voor een woonomgeving overschrijden. Er is geen personeel aanwezig, er worden geen derden ontvangen en er vindt geen bedrijfsmatige omzet of externe dienstverlening plaats.



Figuur 4: begane grond nieuwe situatie (bron: ARW)



Figuur 5: eerste verdieping nieuwe situatie (bron: ARW)



Figuur 6: gevels nieuwe situatie (bron: ARW)

4. Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft richting aan de inrichting van de leefomgeving op nationaal niveau. De NOVI onderkent het belang van het benutten van bestaand bebouwd gebied en het transformeren van leegstaande of onderbenutte gebouwen naar woonfuncties. De voorliggende ontwikkeling past in dit kader: een bestaand bedrijfsgebouw in een historisch lint wordt omgezet naar een woning, zonder dat nieuwe grond in gebruik wordt genomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Op grond van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit slechts verleend indien de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze notitie wordt in de hoofdstukken 5 tot en met 10 aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (NH2022)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (NH2022) van kracht geworden. De NH2022 bevat in hoofdstuk 6 instructieregels voor gemeenten met betrekking tot woningbouwontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling betreft de omzetting van een bestaand bedrijfsgebouw naar één woning binnen het bestaand stedelijk gebied van het dijklint van Oost-Graftdijk. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de NH2022 die toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied; de bestemming wijzigt van bedrijf naar wonen, waarbij geen bebouwing wordt toegevoegd.

Op grond van artikel 6.18b NH2022 zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het landelijk gebied onder voorwaarden mogelijk. De onderhavige locatie betreft echter bestaand stedelijk gebied (dijklint), zodat dit artikel niet van toepassing is. De NH2022 bevat geen bepalingen die de beoogde omzetting verbieden of uitsluiten.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kleine Kernen (NL.IMRO.0365.BPKleinekernen-VSG2)

Op het perceel is de bestemming 'Bedrijf' van toepassing op grond van het bestemmingsplan Kleine Kernen van de voormalige gemeente Graft-De Rijk. Artikel 4.1 bepaalt dat de gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijven. Wonen is op gronden met de bestemming 'Bedrijf' niet bij recht toegestaan.

Artikel 4.7 van het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen naar 'Wonen'. De volledige tekst van dit artikel luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

- 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."

In paragraaf 5 van deze notitie wordt per voorwaarde getoetst of de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet.

Gemeentelijk afwijkingenbeleid Alkmaar

De gemeente Alkmaar heeft in het Afwijkingenbeleid (vastgesteld 22 januari 2019, geactualiseerd februari 2022) toetsingscriteria opgenomen voor veel voorkomende afwijkingen van het omgevingsplan. De onderhavige ontwikkeling betreft geen kruimelgeval maar een bestemmingswijziging via de wijzigingsbevoegdheid. Het afwijkingenbeleid is derhalve niet rechtstreeks van toepassing, maar de daarin opgenomen beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit worden bij de onderbouwing in acht genomen.

5. Toets artikel 4.7 – Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Hierna wordt per voorwaarde van artikel 4.7 van het bestemmingsplan Kleine Kernen getoetst of de beoogde ontwikkeling voldoet.

Voorwaarde a – De wijziging kan uitsluitend betrekking hebben op de voormalige bedrijfsbebouwing met bijbehorende erven;

De wijziging heeft uitsluitend betrekking op het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Groenedijk 4 en de daarbij behorende erven. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en er vindt geen uitbreiding van de bebouwingscontour plaats. Het perceel is kadastraal zelfstandig en de wijziging betreft het gehele perceel. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voorwaarde b – De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plekke;

De bedrijfsactiviteiten op het perceel Groenedijk 4 worden volledig beëindigd. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van enige bedrijfsmatige activiteit: er is geen personeel, er worden geen klanten ontvangen en er vindt geen bedrijfsmatige omzet plaats. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voorwaarde c – Er is ten hoogste 1 woning toegestaan, met dien verstande dat indien er sprake is van een stolpboerderij er in de stolpboerderij 2 woningen zijn toegestaan;

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één zelfstandige burgerwoning. Er is geen sprake van meerdere wooneenheden, een woningsplitsing of een appartementsrecht. De woning heeft één voordeur, één adres en één huishouden als beoogde bewoner. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voorwaarde d – Voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, overlegt de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan aan burgemeester en wethouders;

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is een situatietekening (SI-01, d.d. 31 maart 2026) opgesteld waarop de inrichting van het erf is weergegeven, inclusief de parkeerplaatsen op eigen terrein, de erfgrenzen en de relatie met de aangrenzende percelen Groenedijk 2 en 2a. Deze situatietekening dient als erfinrichtingsplan in de zin van artikel 4.7 sub d. De gemeente heeft in haar brief van 30 maart 2026 aanvullend om een erfinrichtingsplan verzocht. Dit document geeft hieraan invulling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voorwaarde e – Bestemmingsregels Wonen van overeenkomstige toepassing

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van de bestemming 'Wonen' (artikel 18 van het bestemmingsplan Kleine Kernen) van overeenkomstige toepassing. Het bouwplan voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. De goot- en nokhoogte van het bestaande pand blijven ongewijzigd (goothoogte 2,40–4,00 m +P, nokhoogte 8,35 m +P). De bebouwing blijft binnen het bestaande bouwvlak. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a Bkl)

Aanvullend op de toets aan de wijzigingsbevoegdheid dient op grond van artikel 22.32, lid 3 van de bruidsschat te worden aangetoond dat de omgevingsvergunning strekt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervan is sprake wanneer de ruimtelijke gevolgen van de functiewijziging aanvaardbaar zijn voor de omgeving en er

geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

De omzetting van bedrijf naar wonen leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving: de bedrijfsactiviteiten die gepaard gaan met overlast (geluid, verkeersbewegingen van vrachtverkeer, parkeerdruk) komen te vervallen. De nieuwe woonfunctie past bij de omgeving, die wordt gekenmerkt door woningen op de aangrenzende percelen Groenedijk 2 en 2a. De omzetting sluit aan bij het karakter van het dijklint. Van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dan ook sprake.

6. Stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten

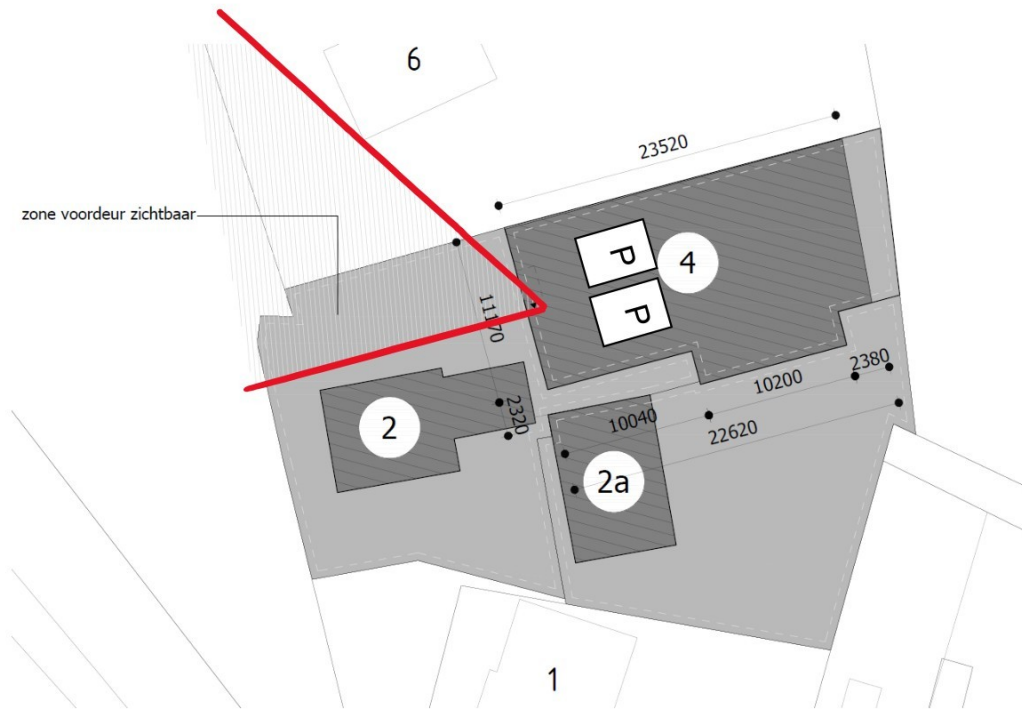
Het perceel Groenedijk 4 is gelegen aan het einde van het dijklint van Oost-Graftdijk, op het punt waar de bebouwing overgaat in het aangrenzende vakantiepark (Villapark De Rijk). Het lint heeft een historisch, kleinschalig karakter met afwisselende bebouwing en open doorzichten naar het polderlandschap en de Eilandspolder.

Het bestaande bedrijfsgebouw op Groenedijk 4 maakt ruimtelijk onderdeel uit van het ensemble van Groenedijk 2, 2a en 4. Dit ensemble vormt een duidelijke hiërarchie: de hoofdwoning aan de voorzijde (Groenedijk 2) met bedrijfs- en bijgebouwen daarachter. De omzetting van het achterste volume naar een woonfunctie sluit aan bij de reeds ingezette transformatie van dit ensemble, waarbij Groenedijk 2a al eerder is omgezet naar een zelfstandige woning.

De voordeur is gesitueerd in een terugliggend portiek aan de zijkant van de garagedeur, aan de voorzijde van het pand. Deze portiekoplossing is ontstaan in overleg met de bewoner van Groenedijk 2, die had aangegeven bezwaar te hebben tegen een voordeur direct in het verlengde van zijn voorgevel. De voordeur is vanaf de Groenedijk waarneembaar en geeft het pand een herkenbare woonuitstraling. Een 'wonen-achter-wonen' situatie is niet aan de orde: het pand heeft een zelfstandige, zichtbare entree aan de voorzijde.

De bereikbaarheid van het perceel geschiedt via een bestaand recht van overpad over het perceel van Groenedijk 2. Dit recht is privaatrechtelijk vastgelegd. Het volledige document waaruit het recht van overpad blijkt, wordt als bijlage bij de aanvraag gevoegd, conform het verzoek van de gemeente in haar brief van 30 maart 2026.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op de situatietekening (figuur 7) is te zien dat er twee inpandige parkeerplaatsen op het eigen perceel zijn voorzien. Dit voldoet aan de gangbare parkeernorm voor een woning in een kleine kern.



Figuur 7: situatietekening met zichtbaarheid voordeur vanaf openbaar gebied (rode lijnen) en de aanwezigheid van inpandige parkeerplaatsen (bron: ARW)

7. Fysieke leefomgeving

7.1 Verkeer en parkeren

De omzetting van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie leidt per saldo tot een afname van de verkeersintensiteit. Bedrijfsverkeer (vrachtauto's, bestelauto's, klanten) verdwijnt; de woning genereert beperkt woonverkeer. De ontsluiting via het bestaande recht van overpad blijft ongewijzigd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, op de twee aangeduide parkeerplaatsen. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.2 Geluid

Het perceel is gelegen aan de Groenedijk, een lokale ontsluitingsweg met een beperkte verkeersintensiteit. Er is geen sprake van een relevante geluidsbelasting vanwege wegverkeer die een belemmering vormt voor de realisatie van een woonfunctie. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.3 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen. Er is geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (NIBM). Nader luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 Geur

De omliggende gronden zijn in gebruik als extensief grasland zonder bedrijfsmatige veehouderij. Er zijn in de directe omgeving geen geurhindergevendende inrichtingen aanwezig. Geur vormt geen belemmering voor de beoogde woonfunctie en de omzetting leidt niet tot beperking van agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving.

7.5 Externe veiligheid

In de omgeving van het perceel zijn geen Bevi-inrichtingen, hogedruk aardgasleidingen of andere risicovolle bronnen aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheid van de beoogde woning. Een toets aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is niet aan de orde. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.6 Bodem

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging in een bestaand gebouw. Er vinden geen bodemingrepen plaats: de bestaande fundering en vloerconstructie blijven volledig ongewijzigd en er wordt niet gegraven. Door het ontbreken van bodemingrepen ontstaan geen nieuwe blootstellingsroutes. Een verkennend bodemonderzoek is onder

deze omstandigheden niet vereist. Bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.7 Flora en fauna

De beoogde ontwikkeling omvat geen sloop van gebouwen of ingrijpende verbouwing van de buitenschil. De ingrepen betreffen een interne herindeling en aanpassing van de voorgevel. Gelet op de aard van de ingrepen is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk. Flora en fauna vormen naar verwachting geen onoverkomelijke belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel ligt in het historische dijklint van Oost-Graftdijk. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Kleine Kernen zijn ter plaatse geen dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen die een belemmering vormen. De werkzaamheden betreffen een interne verbouwing en aanpassing van de voorgevel; er vinden geen ingrijpende bodemingrepen plaats. De wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet blijft van kracht indien bij de werkzaamheden onverhoopt archeologische vondsten worden aangetroffen. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.9 Riolering en water

Het perceel wordt aangesloten op de bestaande riolering. De omzetting van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie leidt niet tot een significante toename van de vuilwaterproductie. Het hemelwater wordt, conform de tekeningen, afgevoerd via hemelwaterafvoeren (hwa) naar het oppervlaktewater. De waterhuishoudkundige situatie wijzigt niet wezenlijk door de beoogde ontwikkeling. Riolering en water vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

8. Beperkingengebieden

Het perceel ligt niet binnen een beperkingengebied als bedoeld in het Bkl. Er zijn geen rijkswegen, hoofdspoorwegen, luchthavens, hoogspanningsleidingen of andere infrastructuur in de directe omgeving waarvoor beperkingengebieden gelden. Er zijn geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid. Beperkingengebieden vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

9. Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling is economisch uitvoerbaar. De initiatiefnemer beschikt over de financiële middelen voor de verbouwing van het pand. De kosten van de interne herindeling en de gevelswijziging zijn in verhouding tot het beoogde resultaat. Er zijn geen aanwijzingen dat de economische uitvoerbaarheid in het geding is.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van het dijklint en leidt tot verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is participatie met omwonenden vereist. Gelet op de ligging van het perceel zijn de meest direct betrokkenen de eigenaren/bewoners van Groenedijk 2 en 2a, met wie afstemming heeft plaatsgevonden. De bewoner van nummer 2 heeft aangegeven een gewijzigde inrichting van de voordeur te wensen; in overleg is gekozen voor een portiekoplossing waarbij de voordeur aan de zijkant van de garagedeur is gesitueerd. Hij heeft geen bezwaar tegen de overige wijzigingen. De bewoner van nummer 2a is op de hoogte van het project. Het recht van overpad over het perceel van Groenedijk 2, dat de enige ontsluitingsroute voor Groenedijk 4 vormt, is privaatrechtelijk vastgelegd. Het volledige document waaruit dit recht blijkt, wordt bij de aanvraag gevoegd.

10. Belangenafweging en conclusie

10.1 Belangenafweging

Bij de beoordeling van de aanvraag zijn alle relevante belangen afgewogen. De positieve en eventuele negatieve aspecten van de beoogde ontwikkeling worden hierna samengevat.

Positieve aspecten

- Verbetering woon- en leefklimaat: de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten leidt tot een afname van bedrijfsverkeer, geluid en parkeerdruk in het dijklint.
- Toevoeging woningaanbod: de omzetting draagt bij aan de lokale woningbehoefte en benut bestaand bebouwd gebied, in lijn met de NOVI en het provinciaal beleid.
- Ruimtelijke kwaliteit: de voordeur is gesitueerd in een portiek aan de voorzijde van het pand en is zichtbaar vanaf de Groenedijk. Het pand krijgt hiermee een herkenbare woonuitstraling die aansluit bij het karakter van het dijklint. Vakgroep Ruimtelijke Vormgeving wordt verzocht de portiekoplossing te beoordelen.
- Voldoet aan alle voorwaarden artikel 4.7: zoals aangetoond in hoofdstuk 5 voldoet de beoogde ontwikkeling aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.
- Geen nieuwe bebouwing: de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwingscontour, zonder aantasting van het open polderlandschap.
- Participatie: er heeft afstemming met de eigenaren/bewoners van Groenedijk 2 en 2a plaatsgevonden.

Aandachtspunten

- Woonfunctie begane grond: de bedrijfsactiviteiten op het perceel Groenedijk 4 worden volledig beëindigd. De begane grond fungeert als inpandige garage en bergingsruimte ten behoeve van de woonfunctie. Er vinden geen activiteiten plaats die als bedrijfsmatig zijn te kwalificeren of die vallen onder de Staat van Bedrijven. Er is geen personeel aanwezig, er worden geen derden ontvangen en er vindt geen bedrijfsmatige omzet of externe dienstverlening plaats.
- Bereikbaarheid: het perceel is uitsluitend bereikbaar via een privaatrechtelijk vastgelegd recht van overpad over het perceel van Groenedijk 2. Het volledige document waaruit dit recht blijkt, wordt bij de aanvraag gevoegd.

10.2 Conclusie

De beoogde omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonfunctie op het perceel Groenedijk 4 te Oost-Grafdijk voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 van het bestemmingsplan Kleine Kernen (NL.IMRO.0365.BPKleinekernen-VSG2). De ontwikkeling is ruimtelijk inpasbaar, verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en kent geen

onoverkomelijke milieuhygiënische belemmeringen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de zin van artikel 8.0a Bkl.

Wij verzoeken het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar om medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonfunctie op het perceel Groenedijk 4 te Oost-Graftdijk, op grond van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7 van het vigerende bestemmingsplan, via toepassing van artikel 22.32 van de bruidsschat.

Architectenbureau Ruben Wennekers

19 mei 2026