



AROM
Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu

Dwarsweg 2 Graft

Ontwerpbestemmingsplan

Toelichting

Opdrachtgever:
Dhr. F. Nibbering
Rapportnummer:
14.114_R_12

Datum vrijgave
september 2017

Opstellers:
mr. Q.W.J. de Ruijter
T. van Kuijk, MSc.

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer.....	5
2	HET PROJECT	6
2.1	Huidige situatie	6
	Beschrijving plangebied	6
	Gewenste situatie	9
3	BELEIDSKADER.....	14
	Rijksbeleid	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.1	Duurzame ladder verstedelijking.....	15
3.1.3	Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035	16
3.1.4	Wet Natuurbescherming	16
3.1.5	Conclusie	17
	Provinciaal beleid	17
3.1.6	Structuurvisie 2040.....	17
3.1.7	Provinciale Ruimtelijke Verordening	19
3.1.8	Woonvisie Goed wonen in Noord-Holland (2010)	27
3.1.9	Watervisie 2021	27
3.1.10	Leidraad landschap en cultuurhistorie (2010)	27
	Gemeentelijk beleid	30
3.1.11	Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020 (2009)	30
3.1.12	Regionale Woonvisie Alkmaar 2013-2020	31
3.1.13	Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk	32
3.1.14	Vigerend bestemmingsplan.....	32
4	OMGEVINGSASPECTEN	34
	Inleiding	34
	Archeologie	34
4.1.1	Aanleiding en doel.....	34
4.1.2	Doorwerking in het plan	35
	Flora- en Fauna	36
4.1.3	Aanleiding en doel.....	36
4.1.4	Doorwerking in het plan	37
	Watertoets.....	38
4.1.5	Aanleiding en doel.....	38
4.1.6	Doorwerking in het plan	40
	Bodemonderzoek.....	43
4.1.7	Aanleiding en doel.....	43
4.1.8	Doorwerking in het plan	43
	Geluid	44
4.1.9	Aanleiding en doel.....	44

4.1.10 Doorwerking in het plan.....	44
Externe veiligheid.....	45
4.1.11 Aanleiding en doel.....	45
4.1.12 Doorwerking in het plan.....	45
Verkeer en vervoer	46
4.1.13 Aanleiding en doel.....	46
4.1.14 Doorwerking in het plan.....	46
Luchtkwaliteit	48
4.1.15 Aanleiding en doel.....	48
4.1.16 Doorwerking in het plan.....	48
Bedrijven- en milieuzonering.....	49
4.1.17 Aanleiding en doel.....	49
4.1.18 Doorwerking in het plan.....	49
5 UITVOERBAARHEID	50
Economische uitvoerbaarheid	50
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

BIJLAGE I. Advies ervenconsulent, oktober 2016

II. Advies Milieudienst Regio Alkmaar, 2012.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De huidige boerderij Gierlust aan de Dwarsweg 2 is aan vervanging toe. De heer F. Nibbering heeft het plan om de boerderij te vervangen voor een stolpboerderij met 4 maisonnettes. Hieronder is een afbeelding opgenomen van de huidige boerderij.



Figuur. Huidige woonboerderij

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Dwarsweg 2 te Graft. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de locatie globaal, met een blauwe pijl, is aangegeven.



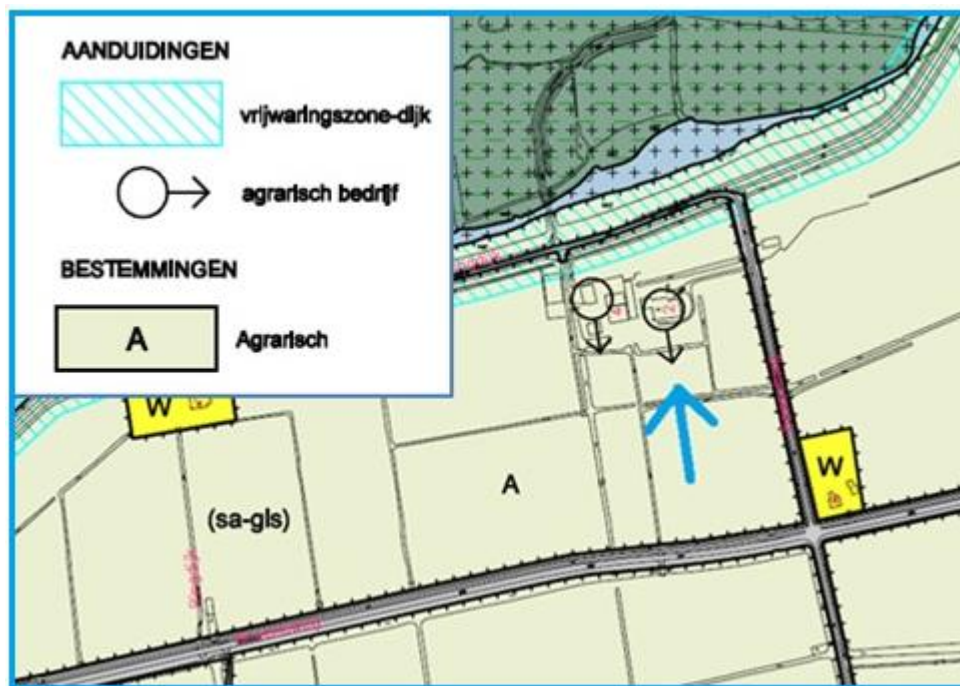
Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

De projectlocatie is zo'n 1.000 m ten noordoosten van West-Graftdijk en eveneens zo'n 1.000 m ten westen van Graft gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- Buitengebied 2009 vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010.



Figuur. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009

Wijziging bestemming

De plannen passen qua bouwen en qua gebruik niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking is hiervoor niet gegeven, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd. In paragraaf 3.1.14 'Vigerend bestemmingsplan' wordt op dit onderwerp dieper in gegaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische vertaling van de planregels en de verbeelding weergegeven.

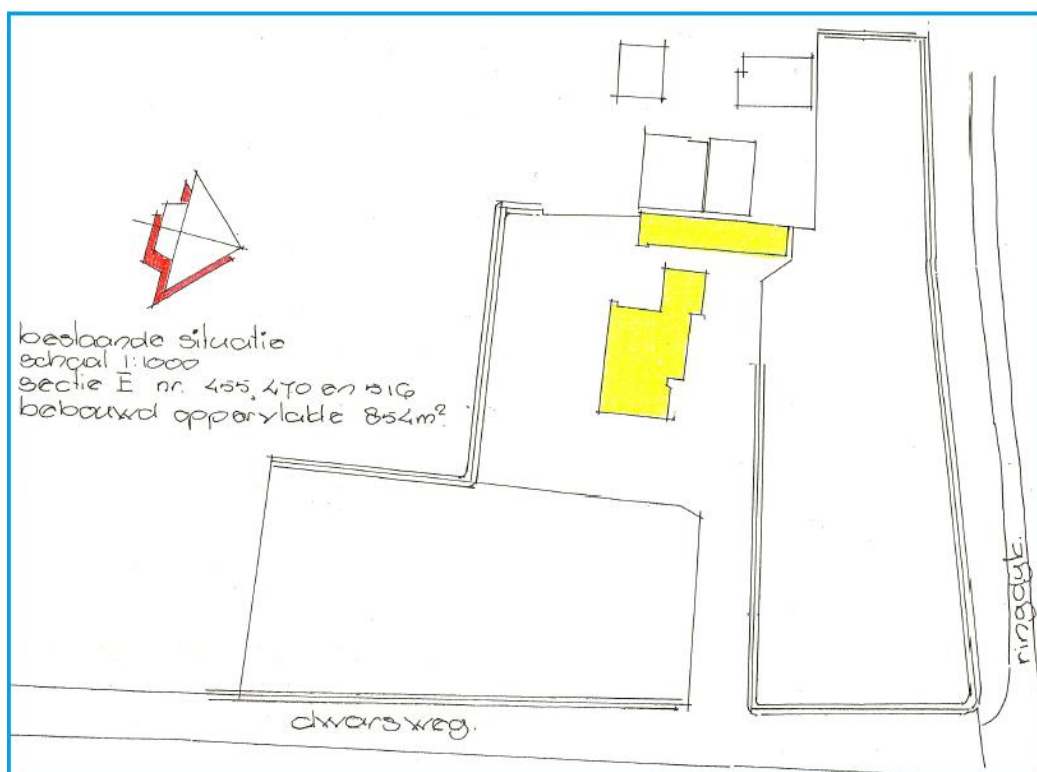
2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

De huidige stolp aan de Dwarsweg 2 is een gemeentelijk monument en aan vervanging toe. Het perceel is plaatselijk bekend, Gemeente Graf-De Rijk, sectie E, nrs. 455, 470 en 516.

De oppervlakte aan bebouwing (hoofdgebouw + bijgebouw) is 849 m². De overige gronden bestaan uit weiland met erfbeplanting rond de boerderij en aan een zijde van het oprijdpad.



Figuur. Bestaande situatie

2.2 Beschrijving plangebied

Historie

De vroegste bewoningsgeschiedenis wordt in belangrijke mate bepaald door de bijzonder fysisch-geografische gesteldheid van het Noorderkwartier, d.w.z. Noord-Holland boven het IJ en de talloze veranderingen die zich daarin tot in de 18^e eeuw voordeden.

Het Schermereiland, waarop Graft-De Rijk is gelegen, maakt deel uit van een uitgestrekt, aaneengesloten veengebied in het midden van Noord-Holland. De oudste sporen van bewoning, die dateren uit de 11^e eeuw wijzen op cultivering van dit gebied, waarschijnlijk vanuit de kuststreek, in de 11^e en 12^e eeuw.

In de tweede helft van de 13^e eeuw werd onder gezag van de graaf van Holland de herontginning Schermereiland ter hand genomen. Omdat de omringende watervlakten die in open verbinding met zee stonden en ook onderling met elkaar waren verbonden een permanente bedreiging vormden, was het noodzakelijk ook de bedijking ter hand te nemen. In de eerste helft van de 17^e eeuw brak er demografisch voor beide dorpen een periode van ongekende expansie aan, die tot circa 1670 zou voortduren. Deze expansie wordt veroorzaakt door de droogmakerijen van de Beemster, Schermer en Starnmeer-Kamerhop. Het landschap werd een afwisseling van hoog gelegen veenlanden en lager gelegen droogmakerijen. In het gebied verdween de visserij en kwam er een groot oppervlak landbouwgrond beschikbaar. Aan de Dwarsweg, de Groene Weg en de Ringdijk ontstonden enkele boerenerven.



Figuur. Polders als 'eilandjes' in het veenlandschap

Polder de Graftemeer

Het plangebied ligt in de Polder de Graftemeer. Deze voor landbouw bestemde droogmakerij kenmerkt zich door het open landschap, met verspreid liggende boerenerven. Het plangebied ligt aan één van de oorspronkelijke polderwegen van de kleine polder; Dwarsweg 2.

Het plangebied ligt aan één van de ontginningswegen van de droogmakerij; de Dwarsweg. Eenduidige kenmerken voor een erf in de Polder de Graftemeer zijn moeilijk aan te wijzen. Enkele erven voegen zich erg goed in het landschap door een stevige erfbeplanting op eigen erf en een samenhangende serie kleinschalige gebouwen (woonhuis, schuur en bijgebouw).

Andere boerenerven zijn fors gegroeid en bevatten nu meerdere grote schuren die vaak in het open landschap staan.

Hieronder ziet u in twee figuren de ruimtelijke structuur van Polder de Graftermeer en de planlocatie.



Figuur. Ruimtelijke structuur Polder de Graftermeer

Hieronder is een bovenaanzicht van de planlocatie opgenomen.



Figuur. projectlocatie Dwarsweg 2 vanaf boven gezien.

Dwarsweg 2

De monumentale boerderij aan de Dwarsweg 2 verkeert in slechte staat, hierdoor is renoveren geen optie. In het verleden was de stolp in gebruik als boerderij, met ruimte voor het vee. Het is een hoge, grote ruimte, die niet meer voor agrarische functies gebruikt zal worden. Op basis van een bouwkundige beoordeling uit 2012 voldoet het pand niet meer aan de hedendaagse bouw- en bedrijfstechnische normen.



Figuur. Foto's van de bestaande bebouwing aan de Dwarsweg 2

2.3 Gewenste situatie

De gewenste situatie voor de projectlocatie Dwarsweg 2 wordt in onderstaande figuren weergegeven. Het bebouwingsvoorstel kenmerkt zich door één grote stolp met een vergelijkende hoofdvorm als die van de te slopen stolp. De nieuw te bouwen stolp in combinatie met de erfbeplanting past als geheel goed in het open landschap.

De monumentencommissie van de gemeente Graft-De Rijk heeft de voorwaarde gesteld dat de markante vorm en het volume van de bestaande stolpboerderij teruggebouwd dient te worden. Om invulling te geven aan dit grote volume (circa 3755m³) is gekozen voor vier woningen in de stolpboerderij.



Figuur. Stedenbouwkundig plan d.d. 2 december 2015, na advies Ervenconsulent, Dwarsweg 2

In het nieuw te bouwen plan wordt voldoende afstand aangehouden ten opzichte van het emissiepunt van de stal en het bouwblok. Een afstand van 50 meter wordt hierbij aangehouden en is verbeeld in de schets ($R=50$).

Daarbij wordt er een schutting geplaatst als erfafscheiding. De hoogte van deze schutting is 2,00 meter en aflopend naar 1,00 meter.

Op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van het erfbeplantingsvoortel uit het Advies ervenconsulent LNH en MOOI Noord-Holland, Dwarsweg 2, Graft, maart en oktober 2016. Het erf staat als één geheel ingericht. Leilinden staan langs de voorgevel van de stolp.



Figuur. Groene inrichting, d.d. oktober 2016.

De beplanting op de noordelijke erfrand is behouden en verlengd tot aan het achtererfgrens. De looppaden zijn afgebakend met geschoren hagen. Bij de dam staat een markante poortwachter die maxi-maal 8 meter mag worden, bijvoorbeeld een mispel of moerbeï. Op het achtererf staat een (hakhout)bosje. Het erf is verder open en zo weinig mogelijk met hoge bomen beplant. Halfhoge boerenerfbeplanting, bijvoorbeeld hortensia's, vlinderstruiken, bessen, schermen de kavels enigszins af. Deze struiken zijn zo te plaatsen dat het beeld van één erf blijft bestaan en tegelijkertijd toch beslotenheid ontstaat voor de vier erven of tuinen.

Het bebouwingsvoorstel voor de locatie Dwarsweg 2 sluit aan bij de beschreven karakteristieken van de Polder de Graftermeer en de bebouwing aan de Dwarsweg en de Ringdijk. Hieronder zijn afbeeldingen opgenomen van de nieuwe stolpboerderij en de bijgebouwen.

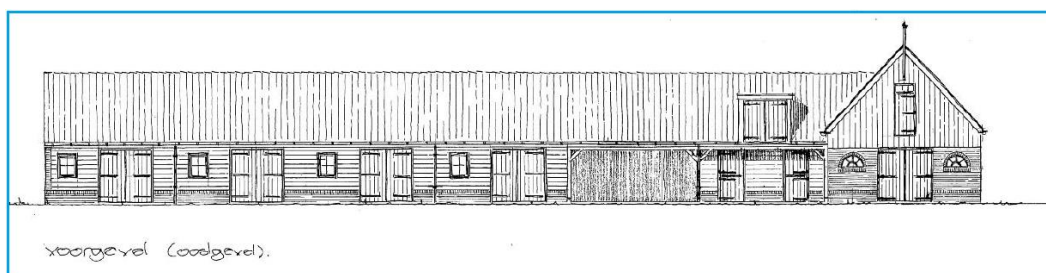


Figuur. Boerderij nieuw – voorgevel (oostgevel), d.d. september 2016 met bijgebouw.



Figuur. Boerderij nieuw – rechter zijgevel d.d. september 2016

Om de eenheid op het perceel te bewaren worden garages/ bergingen gecombineerd in een groot bijgebouw dat past op het erf en in de omgeving.



Figuur. Oostgevel bijgebouw

Het bouwplan in de naaste omgeving

De bouwlocatie is gelegen in de open Polder de Graftermeer. Aan de zuidoostzijde ligt een boerderij aan de Dwarsweg op 175 m afstand. Aan de Ringdijk 4 ligt een boerderij op 50 m afstand van de nieuwe boerderij. Dit is ten westen van het plangebied. Ten noorden grenst de Eilandspolder aan het plangebied.

Te bebouwen oppervlakte

In de huidige situatie bedraagt het bebouwde oppervlakte 849 m².

Bebouwd oppervlakte bestaand		nieuw	
Boerderij	478,00 m ²	Boerderij	504,00 m ²
Stolpschuur	102,00 m ²	Schuur bij woningen 4	315,00 m ²
Schuur	262,00 m ²	Berging woning	29,00 m ²
Schuurtje	7,00 m ²		
Totaal bestaand	849,00 m²	Totaal nieuw	848,00 m²

Figuur. bebouwde oppervlakte in de bestaande en nieuwe situatie

Bij elke woning wordt een schuur met een oppervlakte van 75m² gerealiseerd. Voor de woning linksvoor, vanaf de weg gezien, is voorzien in een aparte berging van 29m². Dit vanwege het feit dat dit perceel ontsloten is aan de voorzijde. Om de berging aan de achterzijde te bereiken dienen de bewoners via de openbare weg hun schuur te bereiken. Voor alledaagse zaken, als het opbergen van een fiets is dat niet handig. Om dit op te lossen is een berging ontworpen die past binnen het ensemble van het boeren erf met stolph.

Zoals uit de afbeelding blijkt bedraagt het te bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie 848 m². Per saldo neemt de feitelijke hoeveelheid te bebouwen oppervlakte niet toe.

Conclusie

De realisatie van de stolpboerderij met 4 maisonnettes aan de Dwarsweg 2 kan op een goede manier worden ingepast in de omgeving. Het ontwerp is gericht op de Dwarsweg. Ook de nieuwe erfinrichting sluit aan bij het historische karakter van de omgeving en is in harmonie met de nieuwbouw ontworpen.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de boerderij op Ringdijk 4 door in gezamenlijk overleg te komen tot erfafscheiding en een emissiepunt van 50 meter tot de stal te handhaven.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor 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 ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. De 'ladder van duurzame verstedelijking' is voor regionale stedelijke functies uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is in het SVIR niet specifiek benoemd of aangeduid. Wel past het project in de gedachte om zorgvuldig om te gaan met ruimtegebruik door te bouwen op een bestaande locatie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Ten aanzien van het plangebied

Op onderhavig plangebied zijn geen onderdelen uit het Barro van toepassing. Het plan is daarmee dan ook in overeenstemming.

3.1.1 Duurzame ladder verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ingevolge de ladder voor duurzame verstedelijking moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het ruimtelijke plan gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- 1) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2) indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3) indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van vier nieuwe woningen (met bijbehorende bijgebouwen). Gelet op het beperkt aantal woningen is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan ziet op een toevoeging van vier woningen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' niet van toepassing is.

Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

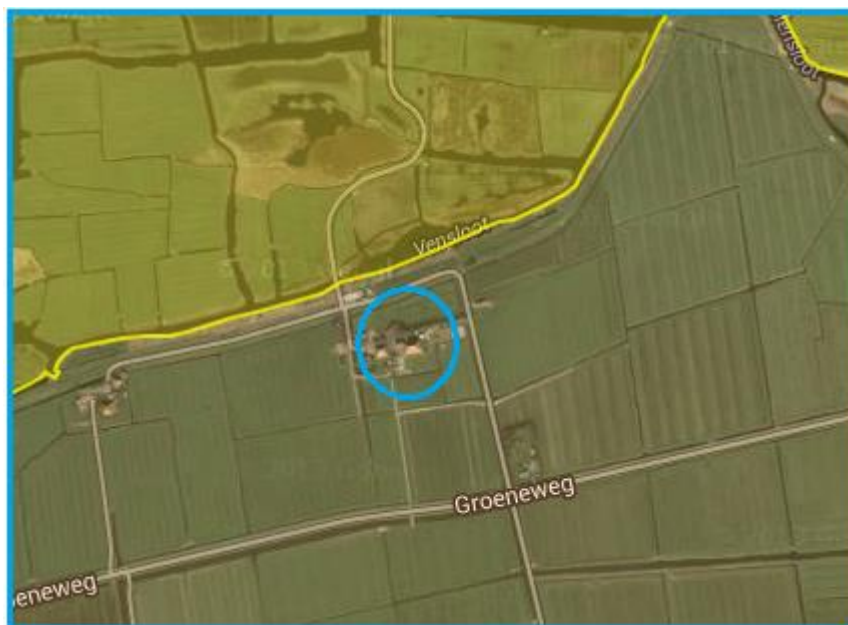
Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

Wet Natuurbescherming

Ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Eilandspolder. Het Natura 2000-gebied Eilandspolder (landelijk gebiedsnummer 89) omvat derhalve het Vogelrichtlijngebied Eilandspolder en het Habitatrichtlijngebied Eilandspolder.

De zuidelijke punt van de Eilandspolder grenst aan de Vensloot, deze ligt ten noorden van de Ringdijk. De begrenzing is gelegd langs de topografisch herkenbare lijn van de Vensloot.



Figuur. Uitsnede Natuur-2000 gebied (geel gemarkeerd)

De Eilandspolder is aangewezen als 'Natura 2000'-gebied. Ook maakt dit gebied onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het doel van Natura 2000 gebieden is de bescherming van de habitat van kwetsbare soorten.

Ten aanzien van het plangebied

Het zuidelijke gedeelte van het 'Natura 2000'-gebied grenst aan de Vensloot die ten noorden ligt van de Ringdijk en van het plangebied. Het initiatief betreft slechts een beperkte ingreep bij bestaande bebouwing. De ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op de habitats van de beschermde soorten in dat gebied. Er is dan ook geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet. Door de Milieudienst Regio Alkmaar is op 13 december 2012 advies uitgebracht over, onder meer, dit 'Natura 2000'-gebied. In het advies is het bovenstaande bevestigd.

Conclusie

De realisatie van de stolpboerderij met 4 maisonnettes is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

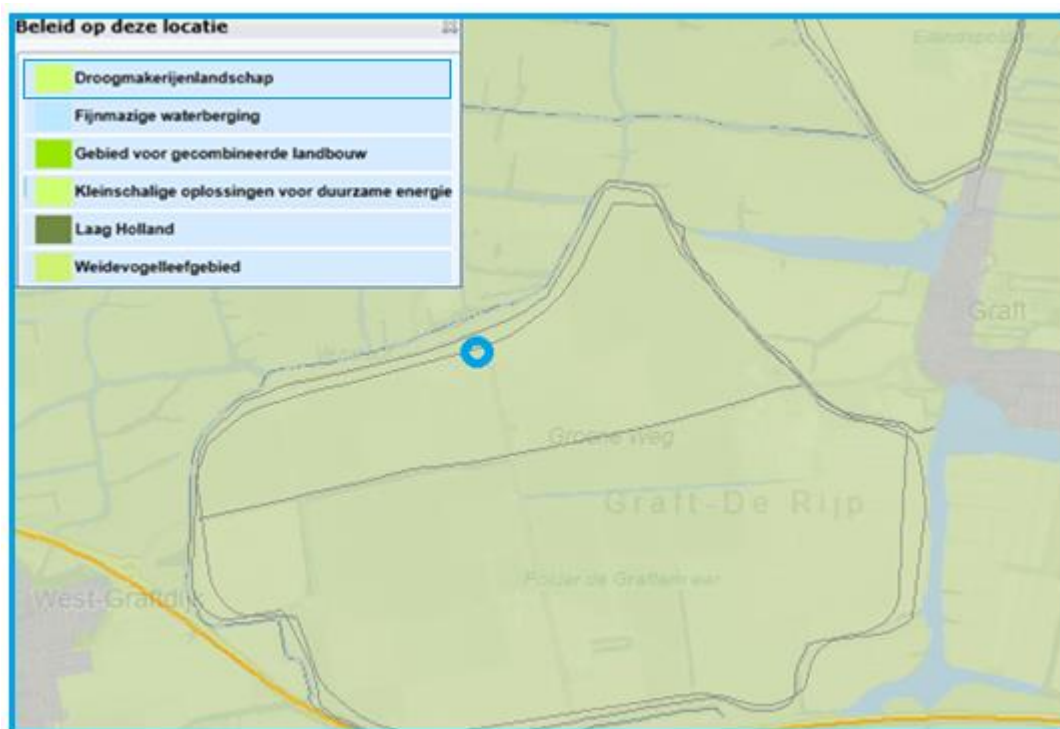
3.2.1 Structuurvisie 2040

De provinciale structuurvisie, zoals vastgesteld (d.d. 21-6-2010 en onder meer herzien op d.d. 28-09-2015) door Provinciale Staten vervangt het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord'. Het heeft als uitgangspunt 'kwaliteit door veelzijdigheid'.

Het uitgangspunt is dat de visie niet meer regelt dan strikt noodzakelijk is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht.

Klimaatverandering heeft grote ruimtelijke consequenties. Om hier adequaat op te kunnen inspelen, is klimaatbestendigheid als hoofdbelang van de Provincie benoemd. Voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat de grote variëteit aan cultuur- en natuurlandschappen behouden wordt. Daarom is ruimtelijke kwaliteit als tweede hoofdbelang benoemd. Duurzaam ruimtegebruik is het derde hoofdbelang. Het inpassen van nieuwe woningen, bedrijven, wegen en andere ruimtevragende functies is en blijft een hoofdtaak van de Provincie. De Provincie zorgt dat deze inpassing op een efficiënte en toekomstbestendige manier tot stand komt.

De hoofdbelangen worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit twaalf onderliggende provinciale ruimtelijke belangen.



Figuur. Uitsnede Structuurvisie 2040

In de structuurvisie is een drietal pijlers opgenomen waaronder de pijler duurzaam ruimtegebruik. Uitgangspunt van het provinciale beleid is de SER-ladder waarbij eerst dient te worden onderzocht of voor de geplande ontwikkeling ruimte bestaat binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied (blauw omcirkeld in bovenstaand figuur) wordt gezien als droogmakerijlandschap en maakt onderdeel uit van Laag Holland. Het Nationaal Landschap Laag Holland bestaat uit droogmakerijen en veenweiden. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

- De openheid van het landschap;
- De rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- Het veenpakket;
- Een groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Daarbij is het gebied ook aangewezen voor gecombineerde landbouw en als weidevogelleefgebied. De provincie vindt zowel de weidevogels als het karakteristieke cultuurlandschap waarin zij verblijven belangrijk. Daarom beschermt zij deze landschappen tegen inbreuk op de openheid. Dit beleid sluit aan op het beleid van de gecombineerde landbouw.

Voor het overige is de planlocatie net als de rest van Noord-Holland aangewezen voor fijnmazige waterberging en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. Ruimtelijke kwaliteit is een van de geformuleerde hoofdbelangen in de structuurvisie. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt benadrukt dat zoveel mogelijk bestaand bebouwd gebied wordt benut.

Op basis van artikel 9 Provinciale Verordening is het bouwblok aan de Dwarsweg 2 niet gelegen binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Conclusie ten aanzien van het plan

Onderhavig plan wordt buiten Bestaand Bebouwd Gebied gerealiseerd. Dit is acceptabel omdat de huidige boerderij dringend aan vervanging toe is en het vanuit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is om op dezelfde locatie een gebouw met dezelfde typologie te realiseren. Het stedenbouwkundig ontwerp en de bouwmassa is passend bij de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Met de realisatie van de stolpboerderij met 4 maisonnettes op een bestaande bebouwde locatie is er sprake van benutting van een bestaand bebouwd bouwblok.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft de Provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (laatst gewijzigd 12 december 2016) schrijft voor waaraan, onder meer, bestemmingsplannen dienen te voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040

Met de Ruimtelijke Verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Het onderhavige bestemmingsplan dient te voldoen aan de regels in de Ruimtelijke Verordening.

De beoogde ontwikkeling ligt in respectievelijk het landelijk gebied, weidevogelleefgebied en de bufferzone (kaarten 3, 4 en 5a bij de Verordening). Voor deze gebieden geldt een restrictief beleid voor nieuwe bebouwing zoals woningbouw. Dit is vastgelegd in de artikelen 13, 24 en 25 van de verordening.

Ook wordt er in de PRV gesproken over Nationaal Landschap Laag Holland waar het plan binnen valt. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen Nationaal Landschap Laag Holland voor zover deze de kernkwaliteiten en/of uitzonderlijke universele waarden behouden of versterken.

Voormalige agrarisch bouwperceel

In artikel 17 is een regeling opgenomen ten aanzien van functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen. Van belang is, in het kort, dat de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt. Verder dient de mogelijkheid van buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch te worden beperkt. Ook mag de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en dient er sprake te zijn van een acceptabele verkeerssituatie. Eventuele extra parkeerplaatsen dienen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd. Tenslotte is van belang dat in geval van functiewijziging naar burgerwoning na volledige agrarische bedrijfsbeëindiging dit uitsluitend gesitueerd wordt in het voormalige agrarische hoofdgebouw waarbij karakteristieke boerderijen gesplitst mogen worden indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Met onderhavig plan worden omringende bedrijven niet belemmerd. Zo wordt de woonboerderij buiten de vaste afstand (50 m) op het aspect geur ten opzichte van het naastgelegen bouwblok gesitueerd.

Verder is in het ontwerp voor het plan rekening gehouden met parkeren op eigen terrein. Hier wordt rekening mee gehouden door achter het perceel 4 schuren te ontwerpen met parkeerruimte. Tenslotte wordt met het nieuwe plan recht gedaan aan de karakteristieke situatie ter plaatse.

Landelijk gebied

Nieuwe woningbouw is in principe niet toegestaan in het landelijk gebied. Hier kan wel van worden afgeweken. De afwijkingsregels zijn geformuleerd in artikel 13 van de verordening. Aangetoond dient te worden dat:

- De woningbouw in overeenstemming is met de RAPs en de provinciale woonvisie;
- De woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woningbouwprognose;
- Nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren;
- De woningbouw niet kan worden gerealiseerd binnen BBG;
- Aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van art. 15 wordt voldaan (ook ARO).

De regionale woningbouwafspraken zijn voor de Regio Alkmaar, waar de voormalige gemeente Graft-De Rijk onderdeel van uit maakt, vastgelegd in het 'Regionaal Actie Programma, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio' d.d. 8 december 2011. Voor het toenmalige Graft-De Rijk wordt een hierin een forse onderplanning geconstateerd. Nader onderzoek (woningmarktonderzoek Companen 2010) lijkt de conclusie te rechtvaardigen dat in het verleden een deel van de eigen bevolking door gebrek aan woningen is weggetrokken.

Sindsdien is Graft-De Rijk (inmiddels de Gemeente Alkmaar) met binnenstedelijke locaties bezig deze inhaalslag te maken. Concurrentie met andere regiogemeenten lijkt van hieruit niet te verwachten (p. 17).,

Tabel 2.8: Confrontatie huishoudenprognose en geplande productie en onttrekking volgens ABF (Socrates)

Gemeente	Aantal huishoudens in 2010	Aantal huishoudens in 2020	Ontwikkeling 2010- 2020	Ontwikkeling incl. 30%	Geplande productie tot 2020	Onttrekkingen (Socrates)*	Overplanning
Alkmaar	44.145	47.368	3.223	4.190	4.027	780	-943
Bergen	13.670	13.714	44	57	1.068	140	871
Castricum	14.594	15.329	735	956	1.616	200	460
Graft-De Rijk	2.635	2.907	272	354	278	0	-76
Heerhugowaard	20.519	23.931	3.412	4.436	4.218	80	-298
Heiloo	9.670	10.403	733	953	987	60	-26
Langedijk	10.634	12.024	1.390	1.807	1.457	90	-440
Schermer	2.090	2.211	121	157	120	0	-37
Regio	117.957	127.887	9.930	12.910	13.770	1.350	-490

* In opdracht van de Provincie heeft ABF, middels het model Socrates, de woningbehoefte bepaald tot 2020. Eén van de aannames in het model is het aantal onttrekkingen (te slopen woningen). In de tabel wordt het aantal onttrekkingen van de overplanning afgetrokken.

Gelet op het bovenstaande is het plan in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken.

Verder is van belang dat de nieuwe stolp en nieuwe bergingen op hetzelfde agrarische bouwvlak worden teruggebouwd, waardoor de versterking van het buitengebied niet toeneemt.

In artikel 15 van de Verordening is het volgende bepaald.

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in de artikelen 12, 13 en 14 in het landelijk gebied houdt rekening met:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten;

overeenkomstig de in het tweede lid genoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Zoals verderop in de paragraaf Leidraad Landschap en cultuurhistorie (2010) is aangegeven vindt er met onderhavig plan een versterking van de plaatselijke stedenbouwkundige structuur plaats, waarbij de identiteit en kwaliteit van het landschap behouden blijven. De huidige boerderij is in verval. De nieuwe boerderij is een verrijking voor de unieke plek.

Weidevogelleefgebied

Op grond van artikel 25 van de verordening mag niet voorzien worden in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing in weidevogelleefgebied, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan.

Het bouwblok wordt verplaatst. De bestaande bebouwde oppervlakte bedraagt 849,00 m². In de nieuwe situatie is er 848,00 m² aan bebouwing gepland. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing niet toe. In de regels is een stelsel opgenomen dat hoogopgaande beplanting afhankelijk maakt van een aanlegvergunning.

Bufferzone

Het plangebied ligt in het voormalige Nationaal Landschap Laag Holland en buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied is aangeduid als bufferzone. Verdere verstedelijking voor wonen Buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is in principe niet toegestaan. Hiervan kan, onder meer, worden afgeweken (artikel 20 lid 6 PRV) indien:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang;
- b. er geen reële andere mogelijkheden zijn
en;
- c. de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Bouwen buiten BBG

Nieuwe ontwikkelingen buiten BBG beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen van nut en noodzaak en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie).

In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op de nut en noodzaak van het bouwplan.

Nut en Noodzaak

In deze paragraaf wordt de nut en noodzaak van het bouwplan uiteen gezet. Hierbij wordt ook ingegaan op de locatie van de terug te bouwen stolp en schuurwoning.

De nut en noodzaak vloeit voort uit de volgende omstandigheden;

- Vanuit de wens om te transformeren en de noodzakelijke gewijzigde indeling van het erf
- Vanuit cultuurhistorisch perspectief
- Vanuit de wens (van de gemeente) om een stolp en agrarische erfsetting te behouden
- Vanuit landschappelijk perspectief
- Vanuit financieel perspectief

- Vanuit de wens om te transformeren en de noodzakelijke gewijzigde indeling van het erf

Boerderij Gierlust aan de Dwarsweg 2 in Graft is niet meer in agrarisch gebruik. De weilanden er omheen zijn bijna allemaal verkocht. De stolp dateert uit 1861 en is geheel vervallen. De huidige eigenaar, dhr. C.J.F. Nibbering, is voornemens om de oude stolp te vervangen door een nieuwe stolp, gelijk in volume en oppervlakte. De grootste afstand ten opzichte van het naburige agrarische bedrijf bedraagt 50 m op het aspect geur. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen worden de wooneenheden op tenminste 50 m van het bouwvlak van het naastgelegen melkveehouderijbedrijf gesitueerd. Dhr. Nibbering wil de stolp en het omliggende erf verdelen in vier nieuwe woningen.

- Vanuit cultuurhistorisch perspectief

Door de Ervenconsulent is advies uitgebracht (Advies Ervenconsulent, Dwarsweg 2, Graft, oktober 2016) waarin de cultuurhistorische context als volgt is beschreven:

Het erf ligt in de Polder Graftermeer in de Gemeente Alkmaar. Het Graftermeer werd in 1845 bedijkt en drooggelegd. Het oorspronkelijke blokvormige verkavelingspatroon is nog intact. De centraal gelegen percelen bestaan uit kleigronden. De percelen langs de ringdijk bestaan uit moerige bovengronden of tussenlagen (bestaand uit veenresten) op niet gerijpte zavel of klei. De boerderijen in de polder bevinden zich langs de ringdijk of aan de twee kruiswegen. Boerenerven in het Graftermeer zijn van oudsher volledig omringd door sloten (kavelsloten en/of erfsloten) en rijk beplant met bomensingels, (half)hoogstamfruitboomgaarden, solitaire- en leibomen. Het gebied heeft nog altijd een agrarisch karakter hoewel er tegenwoordig ook woonerven in de polder zijn.

Boerenerven in de droogmakerij Graftermeer kennen de volgende kernwaarden:

1. Ligging van het erf aan de ringdijk of weg en meestal in de hoek van de verkaveling
2. Begrenzing van het erf met sloten rondom
3. Plaatsing van de stolp of woning voor op het erf en de bijgebouwen daar achter of schuin daar achter
4. Representatief groen ingericht voorerf
5. Doorzicht over het erfpad naar het land achter het erf
6. Bomenrij rondom de stolp en/of langs de zij- en achtererfranden. Voorerfrand onbeplant
7. Laanbomen langs het erfpad
8. Streekeigen erfbeplanting

De boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Graft als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de dubbele stolpboerderij. Het gebouw is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de stolpboerderij. Het object is van beeldbepalende betekenis voor zijn omgeving. De hoofdvorm van het gebouw is gaaf bewaard gebleven. De oorspronkelijke opzet is herkenbaar gebleven. De boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument.

Het plan voorziet er in dat er een stolpboerderij en een agrarische erfsetting - alsmede daaraan verbonden cultuurhistorische waarden - behouden blijven. Vanuit historisch perspectief gezien is dit gewenst. Doordat het bouwplan de aanblik van een agrarisch erf krijgt, voorziet het plan in behoud en ontwikkeling van Noord-Hollands cultuurlandschap. Aldus komt het plan tegemoet aan dat uitgangspunt zoals opgenomen in de PRV.

Het realiseren en behouden van een cultuurhistorische agrarische erfsetting wordt bereikt door het hanteren van enkele heldere uitgangspunten die zijn verwoord in het advies van de ervenconsulent LNH en MOOI Noord-Holland, Dwarsweg 2, Graft, oktober 2016 (bijgevoegd)

Advies ervenconsulent

In het advies maakt de ervenconsulent onderscheid tussen de minimale maatregelen als randvoorwaarde voor uitvoering van de bouwplannen en de aanvullende maatregelen die de eigenaar kan nemen voor een verdere streekeigen erfinrichting met een sterke kwaliteitsverbetering van erf, omgeving en natuur.

Het ontwerpbestemmingsplan is tezamen met de advies van de ervenconsulent aangeboden aan de ARO in haar vergadering van 19 april 2016. De ARO is gematigd positief over deze ontwikkeling. De commissie hecht veel waarde aan de soberheid van de stolp en heeft een aantal fundamentele opmerkingen bij de inrichting van het erf. De ARO doet een dringend beroep op de opstellers van het plan om beter te kijken naar het karakter van het oorspronkelijke erf en in het ontwerp te borgen dat het erf als één ongedeeld en samenhangend geheel leesbaar is.

In dat kader zou de beplanting op het voorerf forser moeten, met grotere solitaire bomen. De ARO heeft geen begrip voor het feit dat het historische erf aan ruimtelijke kwaliteit zou moeten inboeten door de aanwezigheid van een weidevogelleefgebied, die opgaande beplanting uitsluit. Aan de gemeente wordt gevraagd om in het bestemmingsplan betere juridische garanties te bieden voor de inrichting van het terrein, om te voorkomen dat er alsnog bouwrechten ontleend worden aan de plek van de oorspronkelijk stolp en er toch afzonderlijke tuinen en ongewenste gebouwtjes ontstaan. De ARO doet de suggestie om de bestemming 'tuin' om te zetten in 'natuur'.

Het advies van de Ervenconsulent is daarop aangepast (oktober 2016) en is in hoofdlijnen overgenomen in de planvorming en hieronder in het kort weergegeven:

“Erfvorm

Het erf van Dwarsweg 2 heeft een unieke vorm want het erf is al een keer in het verleden in tweeën gedeeld. Vroeger vormden Dwarsweg 2 en het erf van de achterburen samen één erf. Bij de aanleg van de boerderij in de 19e eeuw lag het erf centraal en over de lengte van de hele kavel. De verdeling tussen dhr. Nibbering en zijn huidige achterburen heeft in het verleden plaatsgevonden zonder het ensemble van erfbebouwing ernstig aan te tasten. Er heeft een scheiding van eigendommen plaatsgevonden. Er is geen sloot tussen de percelen gegraven. De privacy tussen de erven werd gewaarborgd door de plaatsing van de bijgebouwen. In het plan van de dhr. Nibbering blijft de erfbebouwing binnen de historische erfgrenzen. Dat is positief. Het advies is om ook in de toekomst de historische erfvorm te respecteren en uitpuiling zijwaarts te voorkomen.

Erfbegrenzing met sloten

Tegenwoordig is het erf aan drie zijden begrensd, met een wegsloot langs de dijk en haaks daarop de zijerfsloten. Het advies is om de aanwezige sloten in hun huidige vorm te behouden, ook in de toekomst.

Plaatsing stolp op een terp

De stolp van Dwarsweg 2 staat op een terp. Dit is van belang voor de afwatering en uitstraling van het erf. In de nieuwe situatie zal de achtergevel van de stolp minimaal 50 meter van de stal van zijn achterburen staan. Deze ruimte is nodig om geen belemmering te vormen voor de bedrijfsvoering van deze melkveehouderij. Voor de uitstraling van het erf is het van belang om de terp naar voren te verlengen zodat de stolp op gelijke hoogte blijft op zijn nieuwe locatie.

Plaatsing woning voor op het erf en bijgebouwen daar achter

Het plan voor de schaalverkleining van Dwarsweg 2 respecteert de stolp als blikvanger van het erf. Alle bijgebouwen zijn ondergeschikt qua ligging, formaat en vormgeving aan de stolp. De garages/schuur staan achter de stolp op het achtererf. Er is een bescheiden houten berging in de tuin van woning 1. Ook deze staat achter de voorgevelrooilijn van de stolp. Dat is positief. Het advies is ook in de toekomst geen andere bijgebouwen voor of naast de stolp te plaatsen.

Vormgeving en beeldkwaliteit van de nieuwe woningen, garages en stal met opslag

Het ervenconsulent adviseert om de voordeur van woning 1 inpandig te plaatsen. Het advies is ook om alle vier de garages en de paardenstal met schuur te verwerken in één grote kapschuur op het achtererf en het beeld van de kapschuur af te stemmen op het hoofdgebouw. Het is verder voor de beeldkwaliteit van het toekomstige erf van belang dat alle opslag, materialen en gereedschap onderdak heeft. Dit om verrommeling te voorkomen.

Het erf landelijk en als één geheel inrichten

De stolp is in het plan verdeeld in vier woningen en het perceel opgedeeld in vier eigendommen. Het advies is om het erf, ondanks de verdeelde eigendommen, zo veel mogelijk als één geheel in te richten en te beheren. Behoud van de landelijk uitstraling en het gebruik van streekeigen landschapselementen is hierbij van groot belang. Het zorgvuldig inpassen van verharding en terrassen door middel van groene elementen van het boerenerf draagt bij aan het landelijke karakter.

Representatief groen ingericht voorerf

Het voorerf van boerderijen in de droogmakerij is van oudsher groen, sober en uitnodigend ingericht met gras en bomen. Bij Dwarsweg 2 stond er vroeger een rij leilinden langs de oostelijke (en zuidelijke?) gevel(s). Tegenwoordig staat een paardenrijbak omringd door geschoren hagen op het voorerf. In het plan van dhr. Nibbering wordt het voorerf in ere hersteld. De zandvlakte is vervangen door grasland, eventueel aangevuld met streekeigen beplanting. Het zicht op de voorgevel van de stolp blijft behouden. Dat is positief. Het advies is om het voorerf flauw af te laten lopen van de terp naar de dijksloot om de verhoogde ligging van de Dwarsweg ten opzichte van het voorerf te herstellen. Deze ingreep helpt ook om het erf af te wateren".

Ontsluiting

Kenmerkend voor de droogmakerij is het rechte erfpad die doorzicht over het erf geeft. Deze kernwaarde is niet aanwezig in de huidige situatie. Dwarsweg 2 heeft momenteel een bochtig erfpad die rondom de stolp ligt. Het doorzicht is belemmerd door bijgebouwen. Het doorzicht blijft ook in de toekomstige situatie belemmerd. Wel is de ontsluiting voor alle vier woningen door één recht erfpad gepland. Dat is positief. Er komt verharding op het achtererf voor het parkeren van auto's buiten de garages. Verder adviseert de ervenconsult om de tuin van woning 1 te ontsluiten via een privé looppaadje van maximaal 1 meter. Een tweede dam is hier nodig o.a. om de tuin te onderhouden. Deze ontsluiting is nadrukkelijk niet voor autoverkeer bedoeld. Dit draagt ook bij aan het handhaven van het agrarisch karakter. Het beleid van Gemeente Alkmaar is hier eveneens op gericht.

➤ *Vanuit landschappelijk perspectief*

De huidige agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied is in verval geraakt. Het Provinciaal beleid is er op gericht en schept ook mogelijkheden om storende bebouwing na bedrijfsbeëindiging te verwijderen. Het bouwplan voorziet in opschoning van het erf door het verwijderen van de storende, in verval geraakte schuren en bijgebouwen. Dit komt de leefbaarheid van het buurtschap ten goede en hierdoor wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de landelijke omgeving.

Bovendien leidt sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van het planvoornemen er toe dat het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.

➤ Vanuit financieel perspectief

Gelet op de staat van onderhoud is het niet meer reëel te veronderstellen dat de boerderij gered kan worden van de sloop. Door het terugbouwen van een boerderij met dezelfde uiterlijke verschijningsvorm wordt gerefereerd aan de ontstaansgeschiedenis van het landschap en haar bebouwde omgeving. Omdat het bouwen van een stolpboerderij een kostbare aangelegenheid is, vanwege de met name kostbare loze ruimte in de kapconstructie, is het in het kader van de uitvoerbaarheid van belang dat er 4 maisonnettes worden gerealiseerd in het pand.

➤ Vanuit de wens om te wonen in het buitengebied

Tegelijkertijd wordt met het plan voorzien in een grote behoefte van het betaalbaar wonen in het buitengebied. Vanuit een inmiddels aantrekkende woningmarkt is in toenemende mate weer veel belangstelling voor de trek uit de grotere steden naar het platte land. Vooral uit de omgeving grootstedelijk Amsterdam en Haarlem is een trek speciaal naar de regio waar te nemen. Juist een plan, als het onderhavige, sluit prima aan bij de behoefte van deze kopers. Ten eerste vanwege het feit dat de bewoning van één gebouw door een aantal gezinnen niet het gevoel van eenzaamheid oproept. Ten tweede omdat de ligging van de appartementen rustig, landelijk en toch zeer nabij grote steden is. In de onmiddellijke nabijheid heeft een planontwikkeling plaats gevonden (Noorderstraat West-Graftdijk) hetgeen ook heeft geresulteerd in het voldoen in de behoefte naar woningen (groter en duurder) op een dergelijke locatie. Dit bouwplan is gerealiseerd en verkocht in de periode van 2011 tot 2014. Het ging hierbij om bouwgrond met woningen, ook landelijk en wat afgelegen wonen, hemelsbreed nog geen kilometer van onderhavig bouwplan vandaan. Met dit plan is een goede vergelijking in de markt te trekken (Bron: de heer A. Bartels, Register Makelaar Taxateur, Ascoba makelaardij De Rijk).

Conclusie ten aanzien van het plan

Op de locatie Dwarsweg 2 vindt een herinvulling plaats op een perceel met een bestaand bouwblok. De realisatie van 4 woningen in de stolpboerderij leidt niet tot enige vorm van afbreuk van de kernkwaliteiten zoals die door de provincie zijn verwoord.

Integendeel: er vindt een versterking van de plaatselijke stedenbouwkundige structuur plaats, waarbij de identiteit en kwaliteit van het landschap behouden blijven.

Met de realisatie van de stolpboerderij met 4 maisonnettes is het plan in overeenstemming met het provinciaal beleid, aangezien er sprake is van verbouwing binnen het bestaand bouwblok en er geen andere functie dan wonen wordt gerealiseerd.

De geplande berging in de tuin van woning 1 bedraagt 29 m². Dat is royaal ten opzichte van de standaard maatvoering van 75m² per woning. Deze berging is voor bedoeld voor de zuidoostelijke woning. De voordeur van deze woning is inpandig. Deze woning is ontsloten via een smal looppad op de Dwarsweg. Om de berging aan de achterzijde te bereiken dienen de bewoners via de openbare weg hun schuur te bereiken. Voor alledaagse zaken, als het opbergen van een fiets is dat niet handig. Om dit op te lossen is een berging ontworpen die past binnen het ensemble van het boeren erf met stolp.

3.2.3 Woonvisie Goed wonen in Noord-Holland (2010)

In de visie 'Goed wonen in Noord-Holland' (d.d. 27-09-2010) worden doelen geformuleerd die de provincie voorstaat op het gebied van wonen. De hoofddoelstelling is dat in 2020 inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het initiatief past binnen het beleidskader van het kwalitatief woonprogramma. Met de ontwikkeling van 4 woningen in de stolpboerderij op het bestaande bouwblok wordt bijgedragen aan de kwaliteit van het voorzieningsniveau in Graft e.o. en daarmee aan de realisatie van een aantrekkelijk woonmilieu.

3.2.4 Watervisie 2021

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (d.d. 16-11-2009) beschrijft de kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen overstromingen en 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'.

Conclusie ten aanzien van het plan

Met het opstellen van een waterparagraaf ten aanzien van onderhavig plan worden de doelen uit het Waterplan gediend. Onderhavig project is derhalve in overeenstemming met het Waterplan.

3.2.5 Leidraad landschap en cultuurhistorie (2010)

In de Leidraad landschap en cultuurhistorie (d.d. 21-6-2010) is de ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie opgenomen. De bijbehorende informatiekaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De provincie biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en wil tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. Het basisuitgangspunt is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen dienen dan ook rekening te houden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving. Een groot deel van de kernkwaliteiten spelen met name buiten het bebouwd gebied een rol.

Stolpen

De stolpboerderij is het meest identiteitsbepalende historische boerderijtype in Noord-Holland, vooral voor Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Met uitzondering van aan de stolp verwante boerderijen in de provincie Friesland komt de stolp als boerderijtype buiten de provincie Noord-Holland niet voor. De stolp is daarmee identiteitsbepalend voor Noord-Holland (identiteitsdrager). De stolpboerderij kenmerkt zich door een vierkant houtskelet dat dient als draagconstructie voor een hoog piramidevormig dak. De ruimte binnen het vierkant dient voor hooiberging, daaromheen zijn de ruimten gegroepeerd voor mens en dier. Op de stolpboerderij bestaan diverse varianten: de stolp met dubbel vierkant, de langhuisstolp en de stolp van het Wieringer type. De stolpboerderij komt voor in diverse uitvoeringen van klein en zeer eenvoudig tot groot en zeer rijk. Stolpen zijn gebouwd vanaf 1600 tot in het Interbellum. Veel stolpen zijn na de Tweede Wereldoorlog verdwenen. Zo telde Noord-Holland in 1950 ongeveer 10.000 stolpen, anno 2009 zijn dat er nog 5000. Hiervan zijn er 400 beschermd; 4600 zijn niet beschermd. Het aantal stolpen, en daarmee de identiteitsbepalende waarde voor Noord-Holland, neemt gestaag af. Het Noord-Hollandse landschap wordt steeds minder bepaald door deze identiteitsdragers.

Beleidslijn

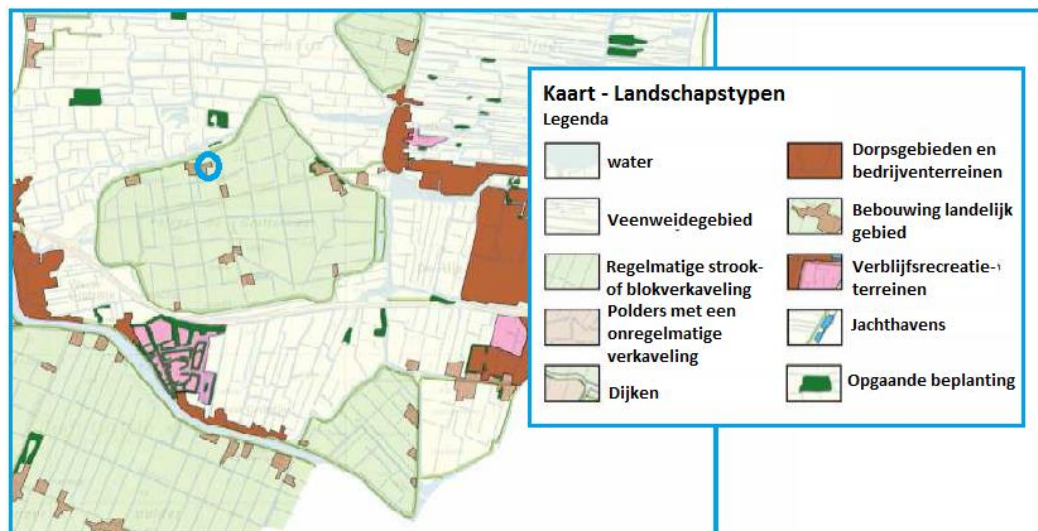
Streven naar het behouden van de 4600 bewaard gebleven niet-beschermd stolpboerderijen als identiteitsbepalend bouwtype in het Noord-Hollandse landschap. Het gaat om behoud van de hoofdvorm. Herbouw draagt alleen aan de genoemde identiteit bij wanneer wordt voldaan aan de oorspronkelijke maatvoering.

De 400 beschermde monumenten ressorteren onder de Rijkserfgoedwet en provinciale en gemeentelijke verordeningen.

Gebiedsbeschrijving

Het grondgebied van Graft maakt deel uit van een bijzonder interessant veengebied. Binnen het gebied zijn diverse ontginningsfasen te herkennen.

Meest bijzonder daarbij is het relatief grote contrast tussen het veenweidelandschap en de vrij rechtlijnig ingerichte droogmakerijen. De polders en droogmakerijen zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven (lichtgeel veenweidegebied, lichtgroen droogmakerijen, lichtbruin polders).



Figuur: Bestemmingsplan Buitengebied 2009, par. 2.1.2 gebiedsbeschrijving

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied wordt gedomineerd door de bouw van boerderijen (stolpboerderijen) en enkele waterstaatkundige werken zoals een gemaal. Voor het overige is in het buitengebied nauwelijks bebouwing gerealiseerd. De enige uitzondering vormt de bebouwing langs het Noordhollandsch Kanaal tussen Oost- en West-Graftdijk.

Verreweg het meest voorkomende monument in het buitengebied is de stolpboerderij. In algemene zin kan worden opgemerkt dat stolpboerderijen beschermenswaardig zijn.

Objectomschrijving stolpboerderijen

Verspreid over het gemeentelijk grondgebied komen stolpboerderijen voor. Deze gebouwen staan zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom van de diverse kernen. Kenmerkend is het min of meer vierkante grondplan met één bouwlaag die gedekt wordt door een steil opgaande kap. Meest voorkomend is het piramidevormige dak, gedekt met gebakken pannen. De naar de straat gekeerde gevel is het representatieve deel dat als woonhuis gebruikt wordt. De overige gevels zijn daaraan ondergeschikt en behoren vanouds grotendeels tot het bedrijfsgedeelte.

Op het achtererf en in voorkomende gevallen op het zijerf, zijn in de loop der jaren veelal bedrijfsgebouwen ontstaan. Naast karakteristieke bijgebouwen dient ook te worden vermeld dat veel stolpboerderijen nog beschikken over zeer ruime en karakteristieke erven. Kenmerkende ingrediënten zijn de eenvoudige siertuin voor de voorgevel en de boomsingel.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De boerderijen zijn typerend voor de streek en voor Graft. Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol. De meeste zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De tendens van de afgelopen jaren laat zien dat een groeiend aantal boerderijen de oorspronkelijke functie verliest. Veelal komt daarvoor een woonfunctie in de plaats. Soms is ook sprake van een nieuwe bedrijfsmatige invulling.

De gemeente streeft naar handhaving van de kenmerkende aspecten van de stolpboerderij.

Historie

De bouw van stolpboerderijen is ongeveer vanaf 1600 ontstaan om de regen en wind te trotseren. De middeleeuwse boerderijen waren langwerpig: Vooraan het woongedeelte, daarachter de stal en daarachter de hooiberg.

Om het hooi te beschermen tegen regen en wind werd de hooiberg aan de zijkanten dichtgetimmerd. Uitbreidingen van de boerderij werden tegen de hooiberg aangebouwd, waardoor de hooiberg steeds meer het centrum van de boerderij werd en langzaamaan ontstond de stolpboerderij. Naarmate de boerenbedrijfjes zich ontwikkelden, werden de stolpboerderijen groter en hoger.

De bouw van stolpboerderijen werd onder andere toegepast in de nieuwe droogmakerijen Beemster, Purmer, Schermer en Graftermeer.

Tussen 1840 en 1880 ging het erg goed in de agrarische sector en werd er een groot aantal stolpboerderijen bijgebouwd. Het Graftermoor, in de volksmond 'De Graftermoor', werd in 1845 bedijkt en drooggemaakt en was bestemd voor de landbouw.

Omdat de stolp niet geschikt is voor een modern agrarisch bedrijf, worden veel stolpen verbouwd tot woonboerderij. Veel van de overgebleven stolpen staan op de monumentenlijst.

Conclusie ten aanzien van het plan

De nieuw te bouwen stolp is een ode aan de alom gewaardeerde verschijningsvorm van de stolp in de streek. Dat past in het beeld dat sinds 1600 in de streek is ontstaan. De herinvulling van de locatie biedt een kans om in evenwicht met het naastgelegen agrarische bedrijf en na herinrichting van het boeren erf de identiteit en kwaliteit van het landschap te behouden.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid met zich meebrengen.

3.3.1 Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020 (2009)

De ruimtelijke visie op de toekomst van de gemeente Graft-De Rijk is vastgelegd in de 'Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020' en vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2009. Hierin beschrijft de gemeente haar doelen en uitgangspunten die gericht zijn op het realiseren en in stand houden van een vitale en mooie woon- en recreatiegemeente.

Vitaliteit heeft hierin vooral te maken met het in stand houden en zo nodig aanpassen van bestaande voorzieningen in verband met veranderingen in de bevolkingsomvang, de bevolkingssamenstelling en maatschappelijke behoeften. Daarnaast wil de gemeente zich o.a. actief inzetten om:

- Woningbouw te realiseren in voldoende aantallen voor de juiste doelgroepen;
- Het zorgvuldig beheer van bestaande woongebieden en waar mogelijk ruimte te bieden voor redelijke wensen voor het aanpassen van de bestaande woningen;
- De kwaliteit van het landelijk gebied en de historische kernen te handhaven.

De structuurvisie kent twee gebiedstypen:

- 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 nevenfuncties te hergebruiken of door gebouwen toe te voegen ten behoeve van de ontwikkeling van reeds bestaande functies.
- Ontwikkelingslocaties: Op een ontwikkelingslocatie verdwijnt de bestaande functie (vrijwel) geheel en wordt een nieuwe functie of meerdere nieuwe functies gerealiseerd. Ten behoeve van de nieuwe functie(s) kan (openbare) ruimte worden ingericht en kunnen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. Het gebruik en het stedenbouwkundig beeld worden als gevolg van de ontwikkeling geheel gewijzigd.

Een van de belangrijkste thema's is woningbouw. Omdat de gemiddelde woningbezetting terugloopt kan het aantal inwoners in een dorp als Graft alleen worden behouden wanneer nieuwe woningen worden gebouwd.

Over wonen in landelijk gebied staat beschreven: Geen nieuwe woningen, behalve in vrijkomende agrarische bebouwing en onder voorwaarden bij herbouw van stolpen en toepassing 'ruimte voor ruimte-regeling'.

Als één van de hoofdlijnen van het beleid wordt gezien:

- Het in stand houden van het landelijke, kleinschalige woonmilieu.

Conclusie ten aanzien van het plan

De realisatie van de stolpboerderij met 4 maisonnettes worden in een bestaand bouwblok gerealiseerd. De maisonnettes worden in een streekeigen bouwstijl gerealiseerd op een reeds bebouwde en begroeide kavel. Het plan past goed binnen de structuurvisie Graft-De Rijp.

3.3.2 Regionale Woonvisie 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 Rijp 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 Rijp 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 de toevoeging van 3 woningen (4 woningen minus de bestaand bedrijfswoning).

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. Geconcludeerd kan 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.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het voorliggende plan betreft het omzetten van agrarische functie naar wonen en het toevoegen van drie woningen. De ontwikkeling is kleinschalig en bevordert de doorstroming op de markt. Het plan speelt op een eigentijdse manier in op het behoud van het dorps landelijke woonmilieu en door de stolp in 4 wooneenheden te splitsen is het bouwplan voor meer doelgroepen bereikbaar. Het plan past daarmee binnen de woonvisie.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk

Indien wordt voorzien in nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten in het landelijk gebied, zoekgebieden of uitsluitingsgebieden, dient een plan vergezeld te gaan van een beeldkwaliteitsplan, zoals blijkt uit het provinciale verordening.

De gemeente Graft-De Rijk heeft hiervoor een Welstandsnota en een Gemeentelijk Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld om bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. In dit BKP zijn uitgangspunten voor ontwikkelingen in het buitengebied opgenomen, waaronder:

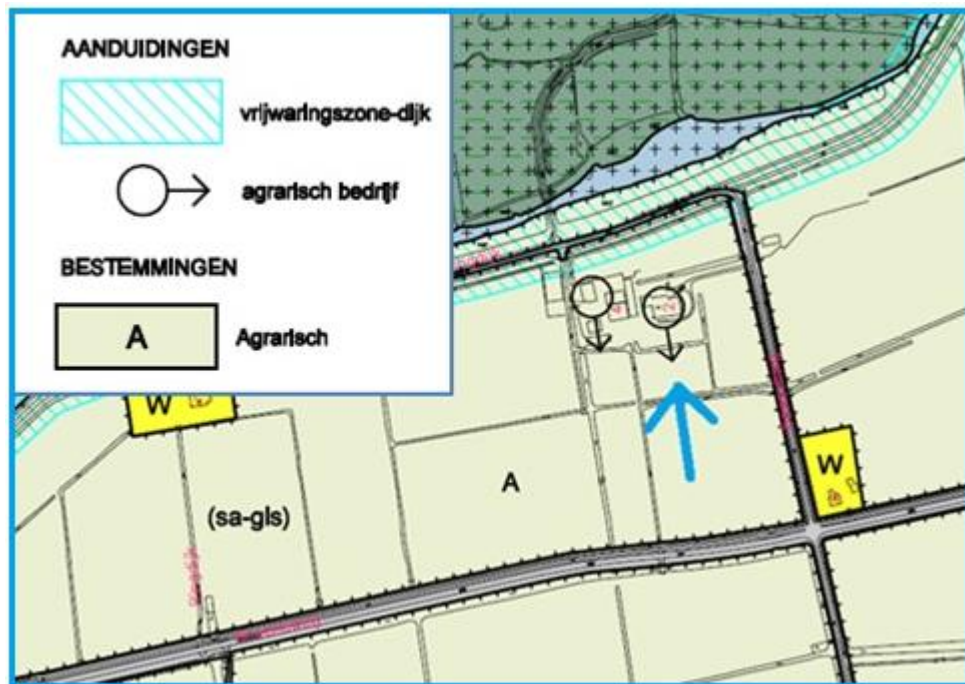
- Nieuwe bebouwing dient geclusterd te worden met de bestaande historische bebouwing;
- De bebouwing dient in samenhang met de bestaande historische bebouwing ontwikkeld te worden. De bouwhoogte, de goothoogte, de nokrichting en de dakhelling zijn afgestemd op de bestaande bebouwing. Versturende, dat wil zeggen, niet passende (bedrijfs)bebouwing slopen.

Conclusie ten aanzien van het plan

De realisatie van de stolpboerderij met 4 maisonnettes wordt op een bouwblok gerealiseerd, waarbij het bouwblok wordt verschoven. De stolpboerderij wordt in een streekeigen bouwstijl gerealiseerd op een reeds bebouwde en begroeide kavel. Het plan past daarmee in het Beeldkwaliteitsplan Graft- De Rijk.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op afbeelding op de volgende pagina is de verbeelding weergegeven.



Figuur Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010.

Dit bestemmingsplan vormt het geldende toetsingskader voor het plangebied. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven met daaraan ondergeschikt niet-grondgebonden agrarische activiteiten met een oppervlakte van niet meer dan 250 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.

De voorgenomen realisatie van 4 maisonnettes past niet in de bestemming 'Agrarisch'. In artikel 3 lid 8 sub h van de regels van het bestemmingsplan is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen, maar het plan voldoet daar niet aan. Zo mogen na wijziging van de bestemming slechts 2 woningen worden gerealiseerd in de boerderij.

Conclusie ten aanzien van het plan

Een wijzigingsbevoegdheid naar de functie van 'wonen' ten behoeve van 4 maisonnettes is niet gegeven, waardoor het bestemmingsplan voor onderhavig perceel gewijzigd dient te worden voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie

Aanleiding en doel

Het Europese Verdrag van Malta (1992) is in de Nederlandse wetgeving onder meer verankerd in de Erfgoedwet. Op basis hiervan dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed. Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). De uitgangspunten van het Verdrag is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Rijkserfgoedwet. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de versterking van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie een archeologische beleidskaart ontwikkeld, waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Rijksmonumenten worden beschermd in de Erfgoedwet. De cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd.

De belangrijke pijlers van zijn:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Meldplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht dit te melden. Deze melding dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Doorwerking in het plan

De gemeente heeft op 26 september 2016 het Erfgoedbeleid Alkmaar 2016-2026 vastgesteld. Alkmaar heeft een zichtbare rijke geschiedenis. Dit is terug te lezen in de historische gebouwen, het karakteristieke landschap en in de infrastructuur van water en wegen.

Het samengaan van de gemeenten Alkmaar, Graft, De Rijp en Schermer is aanleiding voor nieuw erfgoedbeleid waarbij de basisvraag is, hoe hier de komende 10 jaar mee om te gaan. Deze vraag is aan de inwoners voorgelegd, want erfgoed is van iedereen.

Archeologisch erfgoed wordt gevormd door de fysieke overblijfselen die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. Dit kunnen zowel in als boven de grond bewaarde overblijfselen zijn.

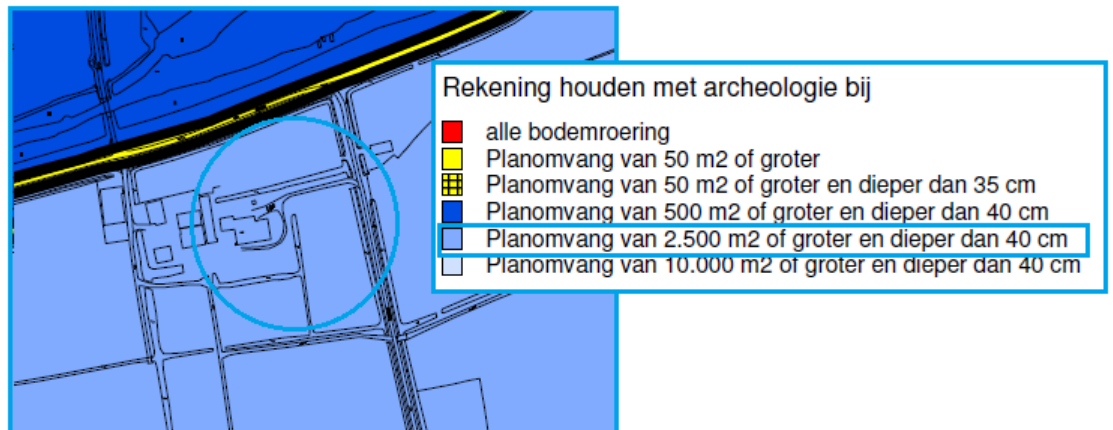
Op de archeologische verwachtingskaart Graft-De Rijp staat in welke gebieden er archeologische vondsten te verwachten zijn.

Op basis van bekende en verwachte archeologische waarden zijn archeologieregimes vastgesteld in een zestal categorieën. Voor elk regime gelden interventiewaarden die aangeven vanaf welke planomvang en diepte van een bodemingreep nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Er zijn zes categorieën van gebieden, afhankelijk van de trefkans op archeologische resten: alle bodemroering

- planomvang van 50 m² of groter;
- planomvang van 50 m² of groter en dieper dan 35 cm;
- planomvang van 500 m² of groter en dieper dan 40 cm;
- planomvang van 2.500 m² of groter en dieper dan 40 cm;
- planomvang van 10.000 m² of groter en dieper dan 40 cm;

Hieronder is de ligging van het plangebied op de archeologische verwachtingskaart globaal weergegeven.



Figuur. Uitsnede Archeologische verwachtingskaart

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'Waarde – Archeologie V'. Voor dit gebied wordt een archeologie-beleid gevoerd waar bij planontwikkeling boven een zekere omvang een prospectief en zonodig waardestellend onderzoek plaats dient te vinden, zodat een gedegen besluit kan worden genomen over de te nemen vervolgstappen. Bij grondroerende werkzaamheden voor bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken in plannen met een uitbreiding van de bestaande oppervlakte van 2.500 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Conclusie

Het plangebied kent op basis van bureau-onderzoek een kleine verwachtingswaarde. De geplande uitbreiding van de bestaande bebouwing beslaat een kleinere oppervlakte dan 2.500 m². Om die reden is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Flora- en Fauna

Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor.

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

De wet beschermt *soorten*, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is : 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Wet Natuurbescherming geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

Door Ecologisch adviesbureau Kruidbos is een quick scan flora- en fauna uitgevoerd (Rapportnummer, 2014-09R01, opsteller Ir. G.W.F. Kruidbos, d.d.31-10-2014).

Het onderzoeks c.q. plangebied is vrijwel direct gelegen tegen bestaande EHS -, Natura 2000 - en het Vogelrichtlijn gebied de Eilandspolder. Van een nieuw te bouwen boerderij met als gebruiksfunctie enkele wooneenheden valt géén effecten op de aangrenzende Eilandspolder te verwachten zoals verhoogde stikstofdepositie en / of ontwatering. Er is dan ook geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet.

Soortbescherming; noodzaak tot nader onderzoek

De quickscan is op een tweetal data uitgevoerd, te weten 25 september en 2 oktober 2014. Aansluitend op het onderzoek van 25 september (gebouwinspectie) is een onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen uitgevoerd met behulp van een batlogger M. Op 2 oktober is in het bijzonder aandacht besteed aan de vegetatie op de onderzoekslocatie.

Uit deze quickscan is gebleken dat (i) er zich géén beschermde plantensoorten bevinden op het onderzochte perceel. Voorts is gebleken dat (ii) ten minste drie beschermde diersoorten op het perceel voorkomen en gebruik maken van de aanwezige structuren, te weten gewone – en ruige dwergvleermuis alsmede kerkuil.

Nader onderzoek naar het voorkomen van gebouw bewonende vleermuizen en uilen is noodzakelijk daar het slopen van de bestaande structuren uiteraard wel een effect hebben op de aanwezige reeds genoemde gebouw bewonende soorten (zoals: kerkuil, steenuil, boerenwaluw, gewone – en ruige dwergvleermuis). De bevindingen die voortkomen uit vervolgonderzoek geven richting aan een nader te bepalen plan van aanpak.

De huidige bewoner en initiatiefnemer heeft het voornemen en de mogelijkheid tot gefaseerde bouw alsmede specifieke soortgerichte maatregelen te treffen bij het inrichten van het perceel en de nieuwbouw.

4.4 Watertoets

Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater'';
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement'';
- Nederlanders leven waterbewust.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterprogramma 2016-2021

Met dit Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water.

Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Keur

Naast het gestelde omtrent compensatie in het beleid, is in de vastgestelde Keur van het hoogheemraadschap het volgende artikel opgenomen.

Voor het plangebied betekent dit met name dat rekening moet worden gehouden met extremere klimaatscenario's en dat om verdroging tegen te gaan zoveel mogelijk water in de bodem moet worden teruggebracht. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met intensievere neerslaggebeurtenissen om overlast in extreme situaties te voorkomen.

Doorwerking in het plan

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat de inrichting uit boerderij met schuur. Het plangebied is rondom de boerderij verhard. Ook is het toegangspad verhard.

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt circa NAP -3,3 m. De bodem bestaat uit veen en klei.

Volgens de Bodemkaart van Nederland is in het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m onder het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 m en 0,8 m onder het maaiveld. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in de Polder de Graftermeer. Binnen het plangebied zelf liggen secundaire waterlopen.



Figuur. Secundaire waterlopen

Waterkwaliteit

In het plangebied bevinden zich geen KRW-waterlichamen.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied is geen primaire waterkering aanwezig. In de nabijheid van het plangebied is geen regionale waterkering.

Het terrein is voor een deel verhard. Er zal extra oppervlakteverharding plaatsvinden. De ontwikkeling van een klein ruimtelijk plan heeft slechts een beperkte invloed op het watersysteem. De omvang van het verharde oppervlak van een ruimtelijk plan kan zodanig klein zijn dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de 'hydrologische winst' die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van het HNO-beginsel (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen).

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het projectgebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In algemene zin stelt het HHNK bij nieuwe projecten onder meer de volgende eisen:

- In nieuwe situaties streeft het HHNK ernaar om 10% van het verhard oppervlak af te koppelen.
- Bij de bouw van nieuwe gebouwen moet het gebruik van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink worden voorkomen.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een ondergrens van 800 m² voor het compenseren van de toename van verhard oppervlak. De realisatie van het plan leidt tot een verhardingstoename van minder dan 800 m². Daarom hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Tevens worden er geen watergangen gedempt of anderszins aangepast.

Riolering en regenwater

De woningen in en nabij de Dwarsweg zijn niet aangesloten op het riool, maar op een septitank. Ook de nieuwe woningen zullen worden aangesloten op een septitank.

Voor de omgang met regenwater hanteert HHNK de 'Beslisboom Afkoppelen' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als beleid. In deze beslisboom worden typen verhard oppervlak gecategoriseerd naar gelang het gebruik. Er wordt onderscheid gemaakt tussen matig, licht en zwaar verontreinigde oppervlakken.

In dit geval kan het dak worden aangemerkt als matig verontreinigde oppervlakken. Hetzelfde geldt voor het terrein. Voor deze oppervlakken wordt aangesloten op het aanwezige regenwaterstelsel en geldt dat het regenwater op oppervlaktewater afgevoerd mag worden.

In het kader van de 'watertoets' is voor het plan de digitale watertoets gevoerd. De reactie van het hoogheemraadschap is hieronder weergegeven.

"Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier d.d. 25-1-2017 gevraagd een reactie te geven op het plan Dwarsweg 2 Graft in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen".

Conclusie

Gelet op het feit dat er geen toename is van het verhard oppervlak is het plan waterhuishoudkundig gezien niet relevant. Derhalve kan met de kort procedure voor de 'watertoets' worden volstaan. De te realiseren voorzieningen zullen, wat betreft vuil water, aangesloten worden op het gemengde stelsel van de Dwarsweg.

4.5 Bodemonderzoek

Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets dient te worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In een bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek). Voor vooronderzoek wordt de norm NEN 5725 en NEN 5707 gehanteerd.

Doorwerking in het plan

Door de Milieudienst Regio Alkmaar is op 13 december 2012 advies uitgebracht over, onder meer, het aspect bodem. Aangegeven is dat een verkennend bodemonderzoek dient te worden verricht (NEN 5740). Dit dient conform artikel 2.1.5 lid 5 Bouwverordening te worden gedaan na de sloop van de stolp en vrijgave daarvan. Wanneer losgebonden asbest of meer dan 35 m2 hechtgebonden asbest uit het pand wordt gesloopt is ook nader bodemonderzoek asbest NEN 5707 vereist.

Er is opdracht verleend tot het uitvoeren van bodemonderzoek.

Resultaten

Door Rouwmaat is bodemonderzoek verricht op de projectlocatie. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 08 maart 2017 en op 20 maart 2017 is de peilbuis bemonsterd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.

Opmerking

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidhinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

Doorwerking in het plan

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder). Dit bestemmingsplan maakt een geluidgevoelig object (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk. Voor geluidgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

De locatie is gelegen in de nabijheid van de N244, Zuiddijk en Provinciale weg. Deze wegen hebben een geluidszone van 250 m, uitgaande van 1-2 rijstroken en een buitenstedelijke ligging. De locatie is echter op grotere afstand (>800 m) uit de as van deze wegen gelegen zodat akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Zowel van de Dwarsweg als de Ringdijk is de verkeersintensiteit naar verwachting zodanig laag dat niet te verwachten is dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De Groeneweg heeft wel een relevante geluidbelasting maar omdat de afstand van het plan tot deze weg voldoende groot is, zal ook hier de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Door de Milieudienst Regio Alkmaar is op 13 december 2012 advies uitgebracht over, onder meer, het aspect geluid. Het advies is als bijlage toegevoegd. In het advies wordt het bovenstaande bevestigd.

Conclusie

De Dwarsweg en de in de nabijheid gelegen provinciale weg leveren geen relevante geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen op. Er is geen ontheffing nodig.

4.7 Externe veiligheid

Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

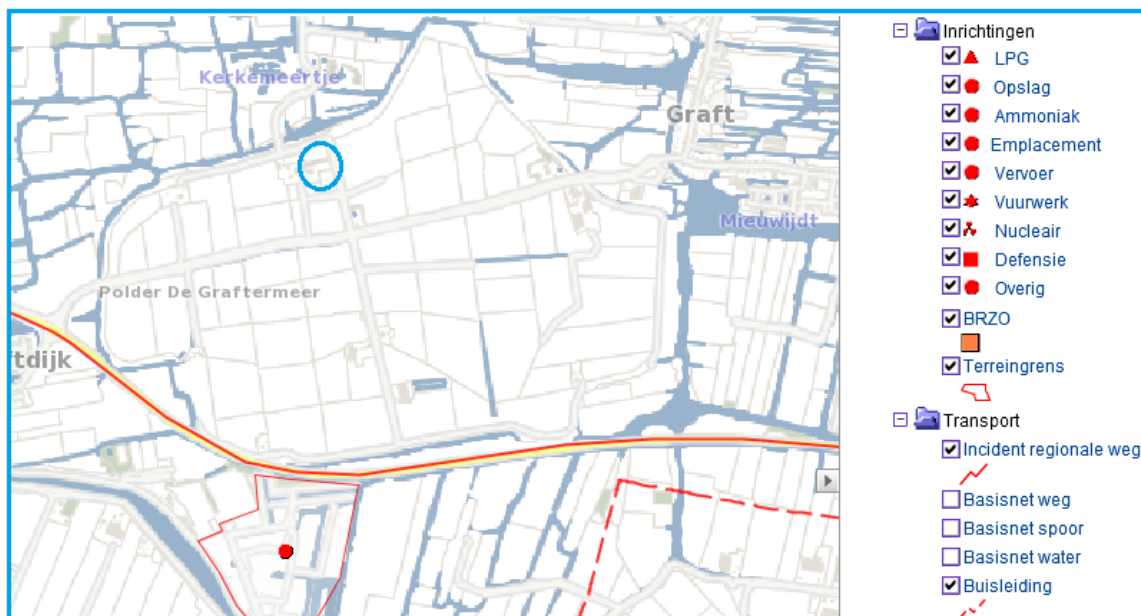
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop

het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de risicokaart.



Uitsnede. Risicokaart.nl

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd of transportbuizen gelegen waarop het Bevi van toepassing is.

Conclusie

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk en vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Verkeer en vervoer

Aanleiding en doel

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid.

Doorwerking in het plan

Verkeer en parkeren

Het bouwplan betreft het bouwen van 4 wooneenheden. Het plangebied wordt ontsloten via de Dwarsweg; een doodlopende weg.

Deze weg wordt ook gebruikt voor de aanvoer van de bouwmaterialen. De Dwarsweg is een rustige woonstraat zonder verkeersproblemen. Het ontsluiten van de 4 wooneenheden op de Dwarsweg zal dan ook geen invloed hebben op de verkeersveiligheid en het verkeersbeeld.

De nota Parkeernormen 2007 – 2015 van de gemeente Alkmaar beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid. De centrale gedachte uit deze nota is

dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. In de nota wordt ingegaan op parkeren in relatie tot een bepaald type voorziening.

Voor eensgezinswoningen hanteert de CROW voor steden als Alkmaar normen die liggen tussen de 1,3 en 2,0 per woning.

Voor woning met een gebruiksoppervlakte van meer dan 120m hanteert wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen (pp) gehanteerd (p.9). Uitgaande van 4 woningen bedraagt de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie 6,8 pp.

De 4 te bouwen garagebergingen krijgen een oppervlakte van tenminste 45 m². Vanwege deze omvang is het reëel te veronderstellen dat de garagebergingen gebruikt worden voor het stallen van motorvoertuigen. Daarnaast worden 4 parkeervakken gemaakt tegenover de bergingen. Hieronder is dat weergegeven.



Figuur. Inrichtingskaart, december 2015.

Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt zullen in totaal 8 parkeerplekken worden gerealiseerd. Het parkeren kan om die reden volledig op eigen terrein plaatsvinden.

Conclusie

Het plan voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'.

4.9 Luchtkwaliteit

Aanleiding en doel

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom dient luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Als een project voor één stof de 3%- grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Doorwerking in het plan

Met het afwijkingsbesluit en de ruimtelijke onderbouwing worden nieuwe woningen opgericht. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Dit komt overeen met een verkeersaantrekkende werking van ca. 7.500 motorvoertuigen per etmaal. Het zal duidelijk zijn dat de verkeersaantrekkende werking die met onderhavig bestemmingsplan gemoeid zijn ruim onder de grens blijft. Het plan is derhalve niet in betekenende mate (NIBM) en het hoeft derhalve niet aan de luchtkwaliteitseisen getoetst te worden.

Conclusie

Door de realisatie van de plannen is er in beperkte mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Ten opzichte van de vorige planologische situatie is deze te gering om in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder woningen.

Naast het plangebied is een melkveehouderijbedrijf gevestigd. Verder zijn geen bedrijven in de nabije omgeving gevestigd.

Op de volgende pagina is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

Doorwerking in het plan

Hieronder zijn, ter indicatie, de indicatieve afstandsnormen van bedrijfsperceelsgrenzen tot aan een bouwvlak voor een nieuwe woning opgenomen.

nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
	Fokken en houden van overige graasdieren:	50	30	30 C		0	30	2
0	paardenfokkerijen							
1	overige graasdieren	50	30	30 C		0	30	2

De grootste afstand bedraagt 50 m op het aspect geur. Omdat de wooneenheden op tenminste 50 m van het bouwvlak van het naastgelegen melkveehouderijbedrijf worden gesitueerd voldoet het plan op dit aspect.

Conclusie

De realisatie van de stolpboerderij met 4 maisonnettes vormen geen belemmering voor de bestaande naast het plangebied gevestigde bedrijvigheid.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De heer Nibbering draagt zorg voor de realisering ervan. Hij heeft een sluitende begroting om het plan uitvoerbaar te maken.

De begroting is als volgt:

Investering (percentage)		Dekking (percentage)	
Bouwkosten	65	Lening bank	80
Inrichtingskosten	15	Eigen middelen	20
Aanloopkosten	15		
Overige kosten	5		100
	100		

Behoefte

De maisonnettes in de boerderij voorzien in een behoefte van kleinschalig en toch landelijk wonen. De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoogheemraadschap

Het plan is op 3 juni 2015 besproken met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het hoogheemraadschap heeft twee aandachtspunten:

1. De watergang op het erf is als wonen bestemd. Mochten de initiatiefnemer deze ooit willen dempen dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd en dient het aantal m2 elders op het erf te worden gecompenseerd.
2. Op de situatietekening komt een tweede uitrit. Hiervoor zal een dam/duiker aangelegd dienen te worden. Ook hiervoor is een vergunning nodig.

Provincie Noord-Holland

Op 3 oktober 2013 is het plan voorbesproken met de provincie. Besproken is dat het plan niet past binnen de regeling 'ruimte-voor-ruimte'. Geadviseerd is om het reguliere ro-proces te doorlopen. Verder is opgemerkt dat de locatie is gelegen in gebied dat op basis van de Verordening Ruimte is aangewezen als 'Landelijke gebied' waarbij de bestaande bebouwing is aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. Verder maakt de locatie onderdeel uit van het weidevogelleefgebied en het nationaal landschap Laag Holland. Aangegeven is dat met deze aspecten rekening dient te worden gehouden in het ro-proces.

Op 14 april 2014 is aan de provincie gevraagd, via een prealabele vraag, of zij kon instemmen met het plan en de ruimtelijke onderbouwing. Daarbij is tevens aangegeven dat de huidige stolp aan de Dwarsweg 2 als gemeentelijk monument in zeer slecht staat verkeerd. Doordat het een gemeentelijk monument betreft, gaat slopen niet zomaar. De monumentencommissie heeft aangegeven de monumentenstatus van het pand af te willen halen op voorwaarde dat de hoofdvorm wordt teruggebouwd. Inmiddels heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden, de milieudienst (RUD-NHN) en de welstand. Genoemde partijen kunnen allen instemmen met het plan.

Bij brief van 4 juni 2014 heeft de provincie laten weten dat het plan nog niet voldoet aan het provinciale ruimtelijke beleid. Met name de geplande kapbergwoning is in strijd met de verordening. Mocht ervoor gekozen worden de woonboerderij te slopen en deze alleen te vervangen door een woonboerderij, die in gelijke vorm en volume op dezelfde locatie wordt teruggebouwd merken we dit aan als vervangende woningbouw binnen Bestaand Bebouwd Gebied en is er geen strijd met de verordening. Verder merkt de provincie op dat de toename van 3 woningen dient te passen binnen de gemaakt afspraken van de Regionale Actie Programma's.

Reactie

Op basis van de overlegreactie is, onder meer, de kapbergwoning niet meer rechtstreeks in het plan mogelijk gemaakt. Het plan is vervolgens opnieuw ter vooroverleg aan de provincie gezonden.

Bij brief van 5 januari 2015 heeft de provincie laten weten dat het plan nog niet voldoet aan de provinciale verordening. Er is direct en indirect sprake van een toename in bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie en is aan te merken als een verstedelijking. De hooi- en kaakberg, die via een afwijkingsmogelijkheid, in het plan is opgenomen kan met een nokhoogte van 12 m versturende werken op het open landschap. Ook voldoet de paardenbak, die is opgenomen in de regels, niet aan de provinciale regelgeving.

Reactie

De hooi- en kaakberg en de paardenbak zijn uit de regels verwijderd. Het plan wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwblok. De bestaande bebouwde oppervlakte bedraagt 849,00 m². In de nieuwe situatie is er 848,00 m² aan bebouwing gepland. De regels bieden de mogelijkheid maximaal 848,00 m² te bebouwen. Per saldo kan de hoeveelheid bebouwing niet toenemen.

De boerderij kan niet op dezelfde plek worden teruggebouwd omdat, zoals blijkt uit de paragraaf 4.1.18 Bedrijven en milieuzonering, er een afstandsnorm van 50 m telt ten opzichte van het naastgelegen melkveehouderijbedrijf. De grootste afstand bedraagt 50 m op het aspect geur. De wooneenheden dienen om die reden op tenminste 50 m van het bouwvlak van het naastgelegen melkveehouderijbedrijf te worden gesitueerd.

Besloten is om de Ervenconsulent in te schakelen. De herontwikkeling van het perceel biedt mogelijkheden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De ervenconsulent adviseert over de plaatsing en vormgeving van de stolp en bijgebouwen en de ontsluiting en inrichting van het erf.

Het plan is aangeboden aan de ARO en besproken in haar vergadering van 19 april 2016.

In het ambtelijk advies ruimtelijke kwaliteit laat de Provincie Noord-Holland weten dat er nog bezwaren zijn tegen het toevoegen van een extra toegang naar het erf voor de woning in de zuidoostelijke hoek van de stolp.

Ook stelt de Provincie vragen over de vorm en locatie van de bijgebouwen en adviseert om één gezamenlijk bijgebouw te plaatsen op het achtererf.

Verder adviseert de Provincie om met de erfinrichting en erfbeplanting één samenhangende erf te realiseren.

De ervenconsulent heeft het plan aangepast. De stolp wordt steviger in het groen ingepast zoals blijkt uit de laatste versie van het plan (oktober 2016), p. 10:

‘Het erf staat als één geheel ingericht. Leilinden staan langs de voorgevel van de stolp. De beplanting op de noordelijke erfrand is behouden en verlengd tot aan het achtererfgrens. De looppaden zijn afgebakend met geschoren hagen. Bij de dam staat een markante poortwachter die maximaal 8 meter mag worden, bijvoorbeeld een mispel of moerbeï. Op het achtererf staat een (hakhout)bosje. Het erf is verder open en zo weinig mogelijk met hoge bomen beplant. Halfhoge boerenerfbeplanting, bijvoorbeeld hortensia’s, vlinderstruiken, bessen, schermen de kavels enigszins af. Deze struiken zijn zo te plaatsen dat het beeld van één erf blijft bestaan en tegelijkertijd toch beslotenheid ontstaat voor de vier erven of tuinen’.

Ook het ontwerp van de stolp is aangepast op het advies van de ARO. De laatste versie is in Hoofdstuk 2 van deze toelichting verwerkt.

Het aangepaste advies van de Ervenconsulent is voorgelegd aan de provincie en de provincie heeft geoordeeld dat dat advies voldoet aan het besluit van de Gedeputeerde Staten over het ARO-advies.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

Colofon

Projectgegevens

Project Dwarsweg 2
Projectnummer Arom 14.114
Imro codering NL.IMRO.0361.BP00124
Revisie 11
Datum september 2017

Opdrachtgever

De heer F. Nibbering

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

BIJLAGEN BESTEMMINGSPLAN

1. Advies Ervenconsulent, Dwarsweg 2, januari 2016, aanvulling oktober 2016
2. Advies Milieudienst Regio Alkmaar, 13 december 2012.
3. Quick scan flora- en fauna Kruidbos Ecologie (Rapportnummer, 2014-09R01, opsteller Ir. G.W.F. Kruidbos, d.d.31-10-2014
4. Verkennend bodemonderzoek Dwarsweg 2 te Graft, Rouwmaat, projectnummer MT-17100, 6 april 2017