

Ontwerpbestemmingsplan Aggelenstraat 10a De Rijp

Gemeente Graft - De Rijp



Fase	datum	Raad	Beroep RvS
Ontwerp			
Vaststelling			

April 2014

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	6
1.2	Vigerend bestemmingsplan	6
1.3	Leeswijzer.....	6
2.	PROJECT OMSCHRIJVING	7
2.1	Begrenzing en ligging	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Beoogde ontwikkeling	8
3.	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijks- en Europees beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	19
4.2	Geluidhinder	19
5.3	Hinder van bedrijven.....	20
4.5	Bodemsituatie	20
4.6	Luchtkwaliteit.....	21
4.7	Waterhuishouding	22
4.8	Flora en fauna	24
4.9	Externe veiligheid.....	24
4.10	Parkeren.....	25
4.11	Kabels en Leidingen	27
4.12	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	27
5.	PLANOPZET	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Juridische vormgeving	27
5.3	Handhaving	28
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeer van buro DB van 10 april 2014
2. Advies Hoogheemraadschap van de heer Swolfs van april 2014
3. Advies Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord van 8 april 2014
- 4 Advies externe veiligheid van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord van 11 april 2014
5. Verkennd bodemonderzoek van Geomechanica B.V. van 14 maart 2014

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

R+R architecten is voornemens om een woongebouw en grond gebonden woningen te realiseren op het perceel Raadhuisstraat 10a De Rijp.

De toekomstige nieuwbouw is in strijd met de bestemming “Maatschappelijk” van het vigerende bestemmingsplan “Graft en De Rijp”. Om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

R+R Architecten heeft buro Houtkamp gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan grondgebonden woningen en een woongebouw.

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “ Graft en De Rijp” van de gemeente Graft De Rijp.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Graft en de Rijp is vastgesteld in 30 mei 2013.

1.3 Leeswijzer

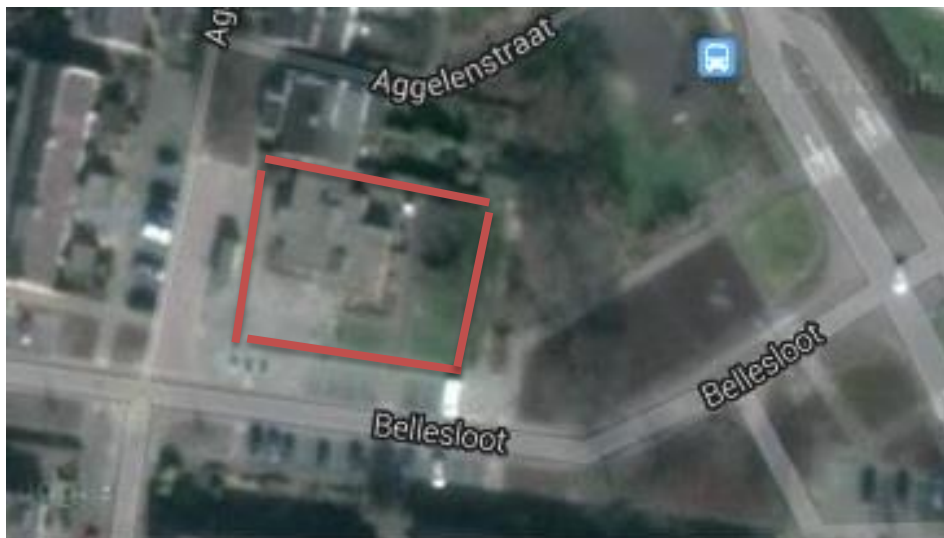
Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridische bindende planregels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. Hoofdstuk 2 geeft de ligging en de begrenzing van het plangebied weer, evenals een beknopte uiteenzetting van de ontwikkelingen voor het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 vindt u de uitkomsten van de toetsen van de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 vindt u de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. PROJECT OMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

De locatie Aggelenstraat 10a is gelegen aan de zuidkant van de bebouwde kom van de kern De Rijp. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan de Bellesloot. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door het toegangspad van de Aggelenstraat 10 en het openbaar gebied. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de woonpercelen van de Aggelenstraat en aan de westzijde zijn openbare parkeerplaatsen gelegen.



2.2 Huidige situatie

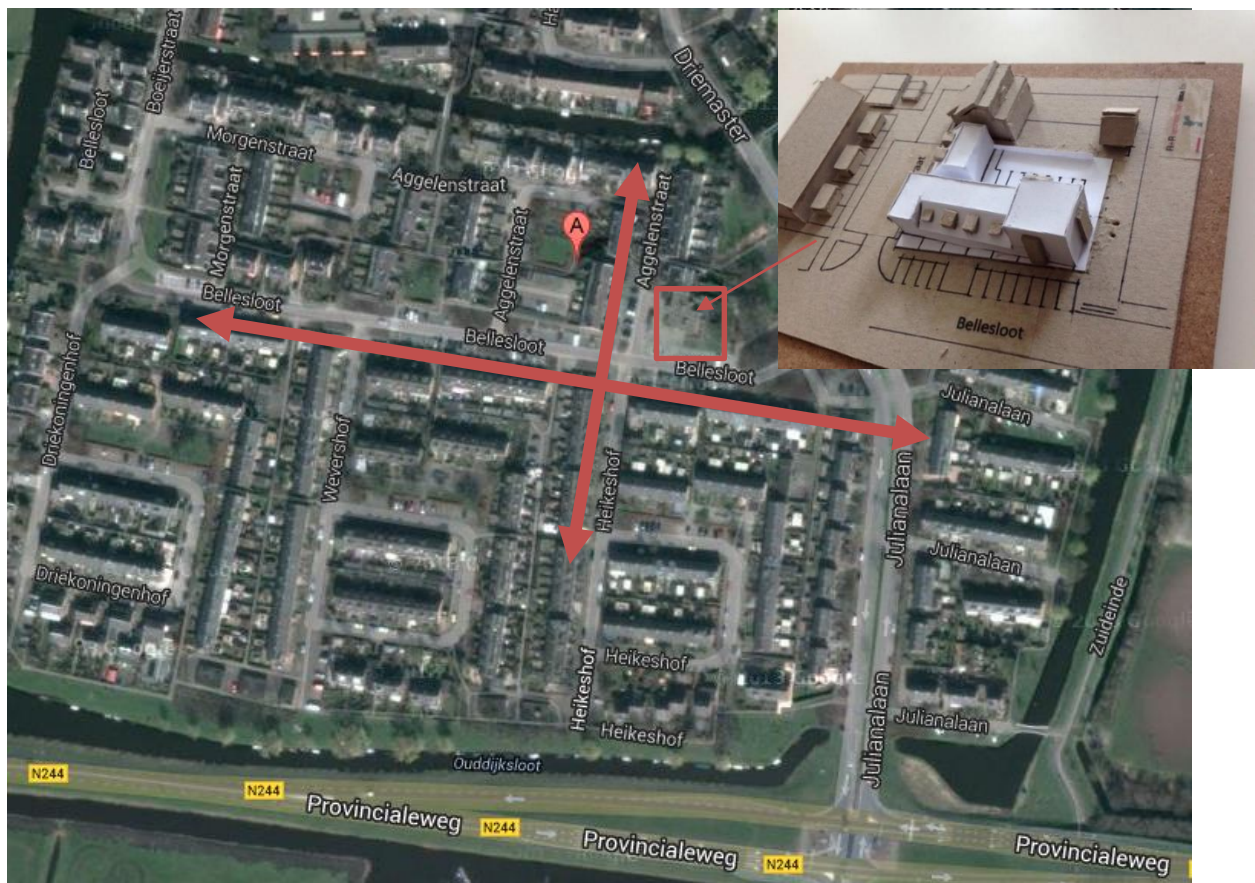
Op het perceel Aggelenstraat 10a De Rijp is het gebouw van het voormalig politiebureau aanwezig. Op dit moment wordt het perceel gebruikt door WNK Groen.



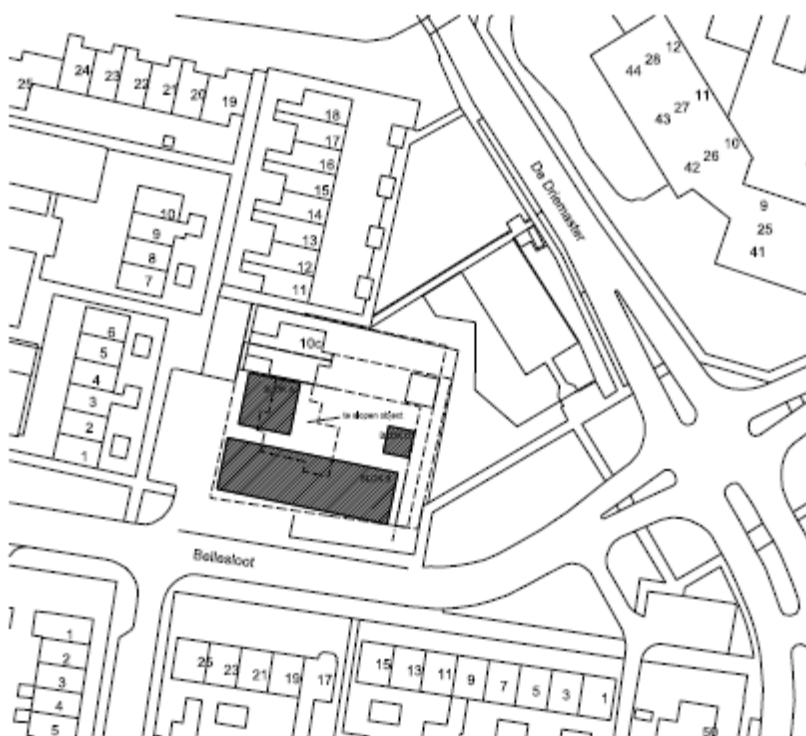
2.3 Beoogde ontwikkeling

De huidige bebouwing wordt vervangen door 6 appartementen en 7 grondgebonden en goedkope starters woningen. De woningen bestaan uit een laag met een kap. Het appartementencomplex bestaat uit drie bouwlagen. Op het perceel worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd.

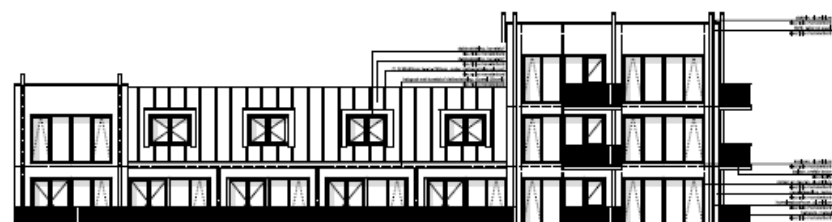
De onderlegger voor de stedenbouwkundige structuur is het bestaande uitbreidingsplan 'Bellesloot' te De Rijp. De bebouwing van de Aggelenstraat is middels een twee onder een kap woning doorgezet. Als antwoord op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Bellesloot is aan de noordzijde van de Bellesloot een strokenverkaveling bestaande uit vijf grondgebonden woningen geprojecteerd. Deze rij woningen wordt beëindigend met een zogenaamde drielaagse kop waarin een zestal tweekamer appartementen zijn geprojecteerd. De drielaagse kop geeft antwoord op het appartementencomplex aan de Julianalaan.



De hoofdopzet van het plan is een L-vorm aan de Aggelenstraat te beginnen met een rijtje grondgebonden of twee-onder-een-kap-woningen van één bouwlaag met kap en teruggeplaatst in de rooilijn, dan een steegje parallel aan de Bellesloot, dan een vierkant hoekvolume van 2 lagen, dan opnieuw een aantal grondgebonden woningen van een bouwlaag met kap, en op de hoek tegenover het park een stedenbouwkundig accent van een vierkant volume met 3 bouwlagen. De buitenruimte van de woningen en de appartementen wordt ingericht met plaatsjes en parkeergelegenheid.



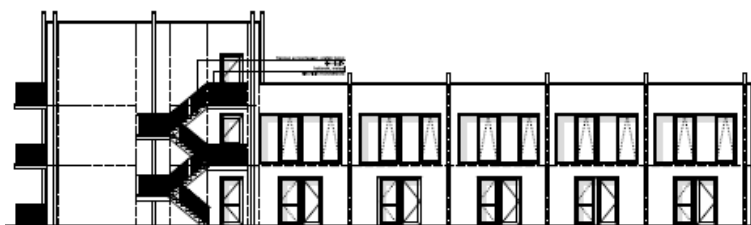
Situatietekening bouwplan



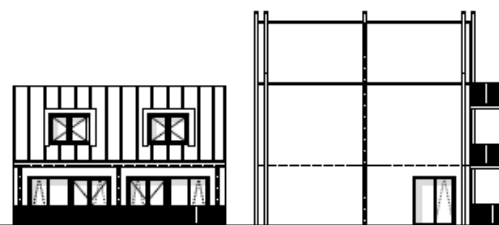
zuidgevel
nieuw



oostgevel
nieuw

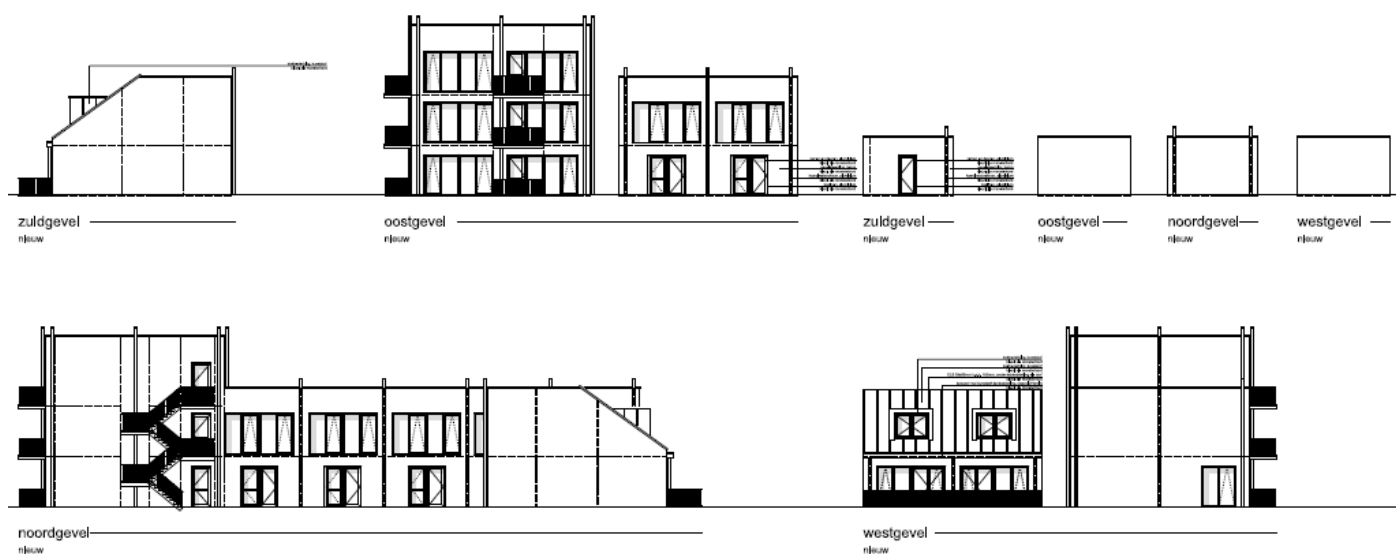


noordgevel
nieuw



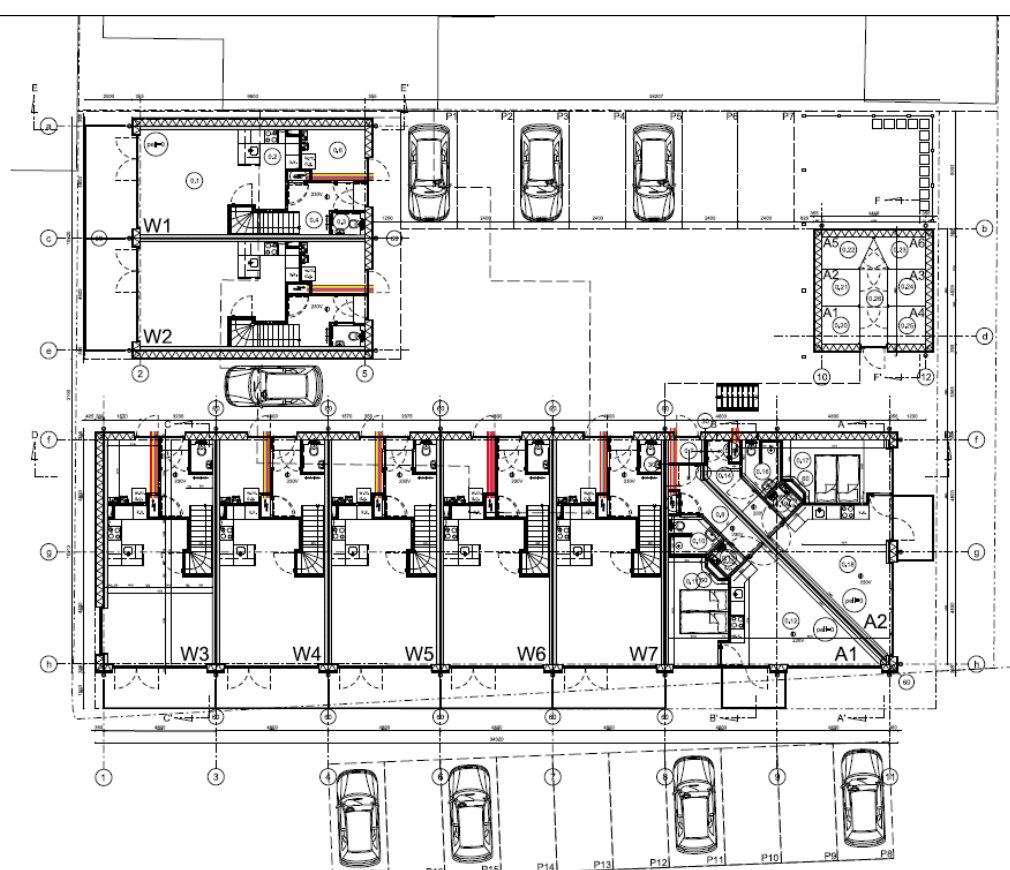
westgevel
nieuw

Gevelaanzichten



Gevelaanzichten

Het parkeren is geprojecteerd op de bestaande parkeerplaatsen van het voormalig politiebureau alsmede nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de noordzijde en zuidzijde van het complex.



3. BELEIDSKADER

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Aggelenstraat 10a de Rijp van belang kunnen zijn. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijks- en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd, met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd.:

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

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

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

Het ruimtelijke beleid is hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

Conclusie

Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren dat het realiseren van woningbouw de situatie van de milieukwaliteit niet verslechterd. De leefbaarheid en veiligheid blijven gewaarborgd.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden, en meerdere malen herzien. De laatste herziening is van 13 maart 2013. De regels van de PRVS vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRVS schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

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

Volgens de kaarten behorende bij de PRVS ligt het plangebied binnen Bestaand Bebouwd Gebied en Nationaal Landschap Noord-Holland.



Nationaal Landschap Laag Holland

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Laag Holland. Het Rijk heeft de provincies gevraagd hierop regie te voeren volgens het principe “behoud door ontwikkeling”. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat dat de provincie regie voert over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied.

Bij woningbouw in het Nationaal Landschap gaat de provincie uit van een migratiesaldo nul. Voor de regio 'overig Laag Holland' waar Graft-De Rijk een onderdeel van is, is de mogelijkheid opgenomen om 2.700 woningen te realiseren. Grootschalige functies zijn in beginsel niet toegestaan. Indien het projecten van nationaal belang betreft kan hier, mits compensatie plaatsvindt, van worden afgeweken.



De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

- het behoud en de ontwikkeling van de openheid van het landschap;
- Het behoud van de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- Het behoud van het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- Het behoud van het veenpakket;
- Het behoud van de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied;
- Het behoud van een groot aantal archeologische locaties;
- Het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Conclusie

De woningbouw wordt gerealiseerd in het bestaande uitbreidingswijk Bellesloot van de kern Graft-De Rijk. Het is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Voorts grenst de ontwikkeling niet aan het open landschap. De nieuwe ontwikkeling vervangt huidig maatschappelijk vastgoed. Bij de realisatie is rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur van de uitbreidingswijk Bellesloot. De bouw brengt dan ook geen schade toe aan de kernkwaliteiten van het Landschap Laag Holland. Voorts voldoet de bouw aan de woningbehoeftevraag. Hiermee wordt voldaan de voorwaarde migratiesaldo nul.

Cultuurhistorie en Archeologie

Op 21 juni 2010 is de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op op de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De provincie gebruikt de leidraad als toetsingskader voor ontheffingsaanvragen.

Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Graft-de Rijk. Deze kern wordt aangeduid als nederzetting in een veenpolderlandschap (ontginningsdorp). Voor dit type landschap en de daar in voorkomende dorpen zijn kernkwaliteiten opgesteld. Voor de

Ontwerp Bestemmingsplan Aggelstraat 10a De Rijk, gemeente Graft-de Rijk, april 2014

kernkwaliteiten wordt verwezen naar bovengenoemde paragraaf betreffende het Nationaal Landschap.

Uit de kernkwaliteiten volgen geen concrete regels voor deze ontwikkeling die door vertaald dienen te worden in dit bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Graft – De Rijk (2008)

De “structuurvisie Graft-De Rijk” heeft als thema behoud door ontwikkeling. Voor alle kernen geldt dat woningbouw op inbreidingsplekken en in verband met kleine reconstructies mogelijk wordt geacht. Inbreiding, herontwikkeling en uitbreiding moeten met zorg geschieden. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving (historische patronen en grenzen, zichtlijnen en dergelijke). In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen beheergebieden en ontwikkelingsgebieden. De noordelijke en zuidelijke delen van de gemeente zijn de beheergebieden. In beheergebieden blijft de bestaande functie van een gebied in hoofdzaak intact. Ontwikkelingen in beheergebieden vinden overwegend plaats door bestaande gebouwen of bestaande erven voor nieuwe of nevenfuncties te hergebruiken of door gebouwen toe te voegen ten behoeve van de ontwikkeling van reeds bestaande functies. Het middengebied is het ontwikkelingsgebied waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Op een ontwikkelingslocatie verdwijnt de bestaande functie (vrijwel) geheel en wordt een nieuwe functie of meerdere nieuwe functies gerealiseerd. Ten behoeve van deze nieuwe functie(s) kan (openbare) ruimte worden ingericht en kunnen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd.



uitsnede middengebied structuurvisie Graft de Rijk

Het perceel Aggelenstraat 10a is gelegen in de bestaande bebouwing van het middengebied (ontwikkelingsgebied) Kern Graft- Rijk. Het perceel is gelegen in het gebied met de aanduiding “Dorpskernen-bestaand”. Het perceel Aggelenstraat wordt door de gemeente gezien als inbreidingslocatie. Bij het ontwikkelen van de locatie dient rekening gehouden te worden met de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Woonvisie Graft- De Rijk, Inspelen op veranderde marktomstandigheden, 2011

Op 15 mei 2008 heeft de gemeenteraad de “Woonvisie Graft de Rijk “Focus op wonen”” vastgesteld. In 2011 heeft de gemeente Graft-De Rijk de woonvisie geactualiseerd. De beleidslijn van de woonvisie van 2008 is uitgewerkt en de keuzes omtrent wonen zijn gemotiveerd.

In de “Woonvisie Graft-De Rijp 2011” is voor de Aggelenstraat een indicatief woningbouwprogramma opgenomen van totaal 12 woningen, onderverdeeld in 6 eengezinshuurwoningen categorie 1/ 2 en 6 rijwoningen in de koop < € 200.000,--. Wenselijk is dat de woningen worden gerealiseerd voor starters. Gesteld wordt dat dit een voorlopige uitwerking betreft. Diverse ontwikkelingen (financiële haalbaarheid, ruimtelijke ordening etc.) kunnen reden zijn om af te wijken van de gewenste programmering per locatie. Afwijking van het programma kan inhouden dat op andere locaties gecompenseerd moet worden om het totaal gewenste bouwprogramma te behalen.

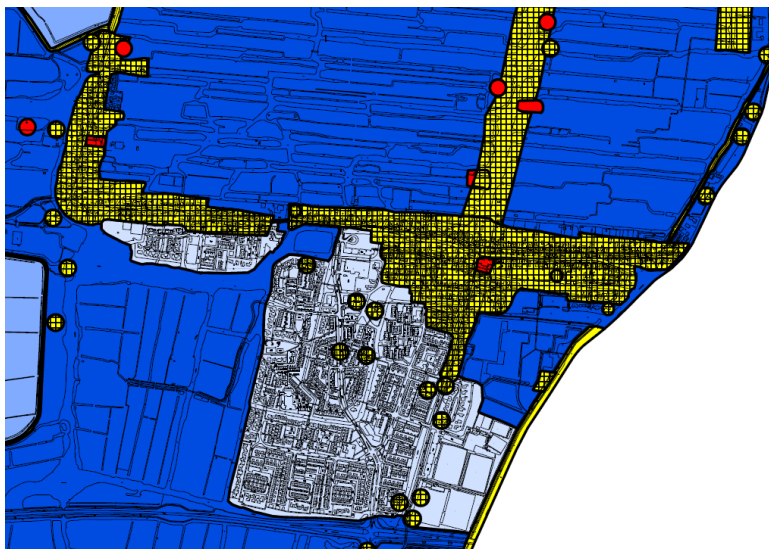
Uit de Woonvisie blijkt dat er de komende jaren met name vraag is naar huurappartementen en nultreden huurwoningen. Deze vraag is met name afkomstig van starters en senioren die willen doorstromen naar een geschikte woning. Op langere termijn zal de vraag naar eengezinshuurwoningen afnemen. Door de vergrijzing ontstaat er vraag naar meer senioren geschikte woningen en de aanwas van starters en jonge gezinnen is onvoldoende om deze vraaguitval volledig op te vangen. De verwachting is dat op termijn de druk op het eengezinshuursegment af zal nemen. Daar tegenover zal er de komende jaren een relatief grote vraag naar goedkope rijwoningen tot € 200.000,-- optreden. Dit segment is nauwelijks aanwezig in de gemeente. In het duurdere segment ziet men een blijvende vraag. Het gaat hierbij om zowel twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen tot € 400.000,-- als boven de € 400.000,--. Deze vraag komt niet alleen voort uit vraag van huishoudens uit de gemeente, maar ook van vestigers.

Gelet op de financiële haalbaarheid van het plan heeft R+R architecten gekozen voor een ontwikkeling van 13 starterswoningen in de koopsector. Hiermee wordt afgeweken van de gewenste programmering voor de locatie van huur en rijwoningen in de koop. De gemeente is echter akkoord gegaan met het woningbouwplan en heeft besloten af te wijken van de programmering uit de woonvisie en de huisvestingsverordening.

Nota Archeologie

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

In Graft en De Rijp komen drie verschillende beschermingsregimes voor, zie de uitsnede van de kaart beleidsnota Archeologie. De rode en geelgeruite gebieden adviseren een archeologisch onderzoek bij het uitvoeren van respectievelijk alle plannen (ongeacht de grootte) dan wel plannen die groter zijn dan 50 m² en waarbij dieper dan 35 cm gegraven wordt. De lichtblauwe gebieden betreffen gebieden met het lichtste regime; hier is alleen onderzoek nodig indien zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) worden gerealiseerd.



Rekening houden met archeologie bij

- 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

Conclusie

Het plangebied ligt in licht blauw aangeduide gebied. De grond wordt door realisatie van woningen geroerd. Het plan heeft echter geen omvang van 10.000m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011

Op 29 januari 2009 is door burgemeester en wethouders de beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 vastgesteld. Het hoofddoel van externe veiligheid is het beheersen van risico's die voor de burgers ontstaan bij de besluitvorming omtrent ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, lpg en chemicaliën over de weg, water, spoor en door buisleidingen aan de orde is en de kans op incidenten te beperken. Uit de inventarisatie van de gemeente is gebleken dat er geen situaties in de gemeente aanwezig zijn waar een onaanvaardbaar extern veiligheidsrisico speelt.

Voor de gemeente Graft-De Rijk is het nemen van beheersmaatregelen, om het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de eigen gemeentegrenzen in goede banen te leiden, gezien het bescheiden risicoprofiel van de gemeente niet direct noodzakelijk. Het wettelijke kader, zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) biedt voldoende basis.

Door Graft-De Rijk loopt één tracé voor een hogedruk aardgasleiding. Over de consequenties voor bestaande en nieuwe bebouwing is nog geen duidelijkheid. Er zal onderzoek moeten plaatsvinden door de leidingbeheerder (Gasunie) om te bezien in hoeverre de aanwezigheid van de leiding consequenties heeft voor de bestaande omgeving en mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

Voor de vaarwegen Noordhollandsch Kanaal en Markervaart is geconcludeerd dat er geen relevante overschrijding van het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico is op het vaarwegtracé binnen de gemeente.

Bij nieuwe initiatieven, ruimtelijke ontwikkelingen (dichter bouwen op bestaande infrastructuur) en/of de vestiging van bedrijven die een toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg met zich meebrengen, moeten de consequenties daarvan op de veiligheid van de burger bezien worden. Het is een bestuurlijke keuze om het restrisico te accepteren, waarbij alle belangen integraal afgewogen dienen te worden/zijn. De gemeente heeft een gebiedsgericht ambitieniveau opgesteld met betrekking tot het accepteren van restrisico's in de vorm van een risicomatrix.

	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁶) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁶) voor beperkt kwetsbare objecten	Toename Groepsrisico	Overschrijding oriënterende waarde (OW) Groepsrisico
Woonwijken	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk situatie verbeteren	Niet wenselijk, Resteffecten meewegen	Niet acceptabel, saneringsbeleid ontwikkelen
Lintbebouwing	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk situatie verbeteren	Niet wenselijk, Resteffecten meewegen	Niet acceptabel, saneringsbeleid ontwikkelen
Bedrijfsterreinen	Niet acceptabel	Acceptabel onder voorwaarden (zwaarwegende redenen)	Acceptabel onder voorwaarden Planontwerp optimaliseren	Acceptabel onder voorwaarden
Buitengebied	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk situatie verbeteren	Niet wenselijk, zoveel mogelijk beperken	Niet wenselijk, zoveel mogelijk beperken
Transportzone	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk situatie verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden Planontwerp optimaliseren	Acceptabel onder voorwaarden Planontwerp optimaliseren

Risicomatrix

Conclusie

Het plangebied is gelegen buiten het invloedgebied van Bevi-bedrijven, hoge druk buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over weg, water en spoor). Een onderzoek naar de consequenties van externe veiligheid hoeft niet noodzakelijk. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de consequenties van externe veiligheid voor het project.

Welstandsnota

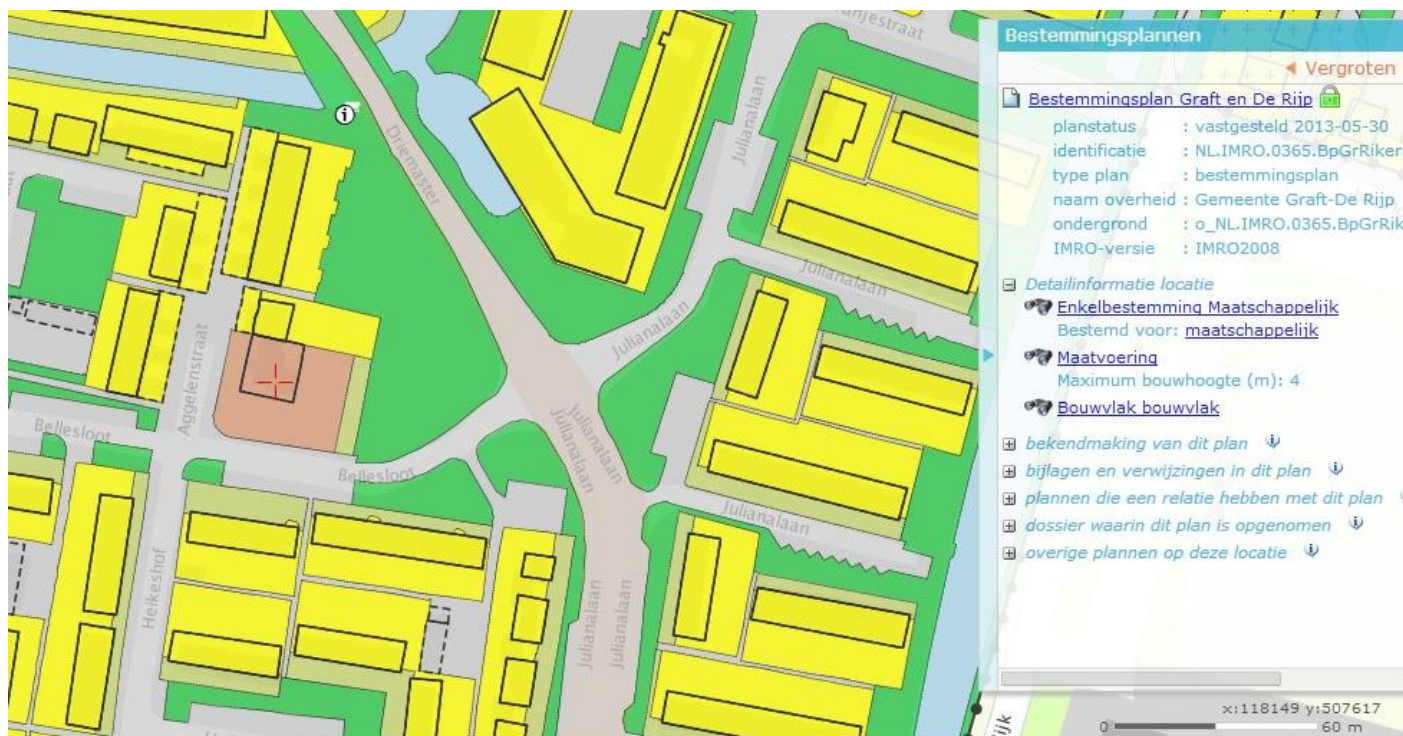
In de Welstandsnota Graft-De Rijk van 2003, herzien in 2008 en aangepast in 2012 aan de Wabo, is het gebiedsgerichte welstandbeleid voor de gemeente Graft-De Rijk opgenomen. De gemeente wil de kwaliteit van het beeld van het beschermde stads en dorpsgezicht en het landelijk gebied behouden en versterken.

De woningbouwlocatie ligt in het gebied "Nieuwbouw". Kenmerkend in deze gebieden is dat er steeds per straat of cluster sprake is van stedenbouwkundige samenhang. Die samenhang kan bestaan uit een sterk vergelijkbare reeks van woningen (seriebouw) of uit een samenhangende reeks van individuele gebouwen. Het beleid in deze wijken is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Ten aanzien van de architectuur is het van belang om vooral de stedenbouwkundige samenhang en het daarbij passende bebouwingsbeeld te respecteren. In dit gebied geldt een regulier welstandsregime.

Het bouwplan voor de Aggelenstraat is op 14 januari 2014 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van de stichting Welstandszorg Noord-Holland. De adviescommissie is akkoord met de stedenbouwkundige hoofdopzet.

Bestemmingsplan

De ondergrond van de inbreidingslocatie heeft conform het vigerend bestemmingsplan “Graft-De Rijk” van 30 mei 2013 de bestemming “Maatschappelijk”.



Gronden met de bestemming “Maatschappelijk” zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waterlopen en -partijen. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in het bouwvlak worden gebouwd en dat de maximum bouwhoogte 4 meter bedraagt.

Het bouwplan is in strijd met het toegestane gebruik, maximale hoogte van het hoofdgebouw en wordt niet gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak. Er is geen afwijkmogelijkheid c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het bestemmingsplan die deze ontwikkeling mogelijk maken. Voor de beoogde ontwikkeling is aldus een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

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

4.2 Geluidhinder

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

Wegverkeerslawaaï

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

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

Het plangebied ligt aan de Bellesloot, de Aggelenstraat en in de zones van de Julianastraat en de N244. De Bellesloot en de Aggelenstraat zijn 30 km/uur wegen. De Julianastraat is een 50 km weg. De N244 is een 80 km weg. Er dient dan ook een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Buro DB heeft in februari 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Uit het akoestisch onderzoek wordt het volgende ten aanzien van het wegverkeerslawaaï geconcludeerd:

Uit het onderzoek volgt dat ten gevolge van het verkeer op de Driemaster-Julianalaan, er voor twee nieuwe woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB optreedt. De maximale geluidsbelasting bedraagt 50 dB. Aangezien de toepassing van geluidsbeperkende maatregelen aan de bron en/of in de overdracht niet doelmatig en realistisch zijn, is voor deze woningen een ontheffing voor een hogere grenswaarde nodig.

Ten gevolge van de provinciale weg N244 is er voor geen enkele woning van het bouwplan sprake van een normoverschrijding. Geluidsbeperkende maatregelen zijn voor het geluid van deze weg dan ook niet nodig.

Ten gevolge van het verkeer op de 30 km/u-weg Bellesloot is de toekomstige geluidsbelasting,

exclusief correctie artikel 110g Wgh, maximaal 58 a 59 dB op de zuidgevels van het bouwplan. Dit betekent dat voor deze gevels rekening moet worden gehouden met een (waarschijnlijk) verhoogde eis ten aanzien van de geluidwering van de gevels. Bij de bouw van de woningen moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan het in het Bouwbesluit gestelde maximale binnenniveau van 33 dB.

Bij het vaststellen van de minimaal benodigde geluidwering van de gevels, moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting. In paragraaf 4.4 van het rapport is voor alle waarneempunten de gecumuleerde geluidsbelasting gepresenteerd.

Met de ontheffing voor twee woningen tot maximaal 50 dB en de toepassing van de eventueel benodigde extra geluidwering aan de geluidsbelaste gevels, kan het plan vanuit het aspect wegverkeerslawaai gerealiseerd worden.

De ontwikkelaar is voornemens de eventueel extra bouwkundige geluidwering aan te brengen. De gemeente is voornemens de hogere waarde voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan vast te stellen.

Spoorweglawaai

Er is hier geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Hinder van bedrijven

In de nabijheid van de plangebieden zijn geen milieubelastende bedrijven/inrichtingen aanwezig.

4.5 Bodemsituatie

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

In opdracht van gemeente Graft-De Rijk is door Geomechanica B.V. in maart 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Aggelenweg 10a te De Rijk. De aanleiding tot het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op het onderzoeksterrein. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ter plaatse en te bepalen in hoeverre deze kwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd met de Nederlandse Norm Bodem (NEN 5740, NNI 2009)

als leidraad waarbij, gezien de bekende gegevens, de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (paragraaf 5.1: strategie ONV) is gehanteerd. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

“- De bodem bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 0,5 à 1,0 m -mv. uit zand met daaronder klei tot circa 1,5 m -mv. gevolgd door veen tot de maximale boordiepte van circa 2,0 m -mv. Plaatselijk bestaat de bovengrond uit klei. In het opgeboorde materiaal zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

- De ondergrond bevat een verhoogd gehalte aan PAK (index < 0,5). In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

- Het grondwater bevat verhoogde gehalten aan barium en naftaleen (index < 0,5).

Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) wordt geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevat. De gemeten gehalten vormen vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

Mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten of herinrichtingswerkzaamheden grond van de locatie te worden afgevoerd. Het onderhavige onderzoek is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond buiten het onderzoeksterrein. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit bodemkwaliteit.”

De gemeente heeft het bodemrapport aan de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) voorgelegd. Advies RUD: **pm**

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit” (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Het project in De Rijp is niet opgenomen in het NSL.

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

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

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

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

De Nsl-Monitoringstool viewer Luchtkwaliteit op de site van de Rijksoverheid geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer op alle beoordelingspunten in de omgeving van het plangebied lager is dan 35 ug/m³. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 ug/m³. Voorts blijven de overschrijdingsdagen ook onder de 35 dagen. Dit is ook onder de grenswaarde van 40 dagen. Zelfs de luchtkwaliteit vlak langs de provinciale weg N244 blijft onder de 35 ug/m³. Zowel in 2013, 2015 en 2020 blijven de waarden op de kaart van de viewer gelijk.

Het aantal bewoners van woningbouwproject is nagenoeg dezelfde als die van de bezoekers en werknemers bij het politiebureau en de werknemers van de huidige huurder WNK groen. Gelet op dit feit is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit niet verslechterd door toevoeging van dit project en onder de grenswaarde van 40 ug/m³ blijft.

Conclusie

De te realiseren woningen liggen onder de gestelde norm van 1500 woningen. Hier is spaken van een project dat “niet in betekende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing is op basis van de Nsl-Monitoringstool viewer aannemelijk dat de luchtkwaliteit onder de grenswaarde van 40 ug/m³ blijft.

4.7 Waterhuishouding

Nationaal Waterplan

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

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

Waterplan 2010 -2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Waterbeheer en watertoets

Het perceel Aggelenstraat 10a De Rijp valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede waterbeheersplan). Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding optreedt dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

Conform artikel 4.2 'verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak' van de keur is geen vergunning noodzakelijk. Volgens artikel 4.2. is voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m² of meer mogelijk maken, een vergunning nodig. De ontwikkeling uit het voorliggende bestemmingsplan blijft onder de norm van de verharding. Er is dan ook geen vergunning noodzakelijk.

Het is verstandig als de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft plaatsgevonden. Het advies van het Hoogheemraadschap luidt.

"De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan 13 woningen Aggelenstraat De Rijp.

Uit de 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.

In het plan is er sprake van een lozing van afvalwater en hemelwater. Samen met de gemeenten heeft het hoogheemraadschap de ambitie het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Wij willen u daarom adviseren de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken en alleen het afvalwater aan te sluiten op de gemengde riolering. Indien er geen mogelijkheden bestaan het hemelwater op eigen terrein te verwerken (of op oppervlaktewater te lozen), raden wij u aan het hemelwater en afvalwater in ieder geval gescheiden aan te bieden op de perceelgrens.

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen weergegeven. Nabij het plangebied ligt de provinciale weg N244 (Alkmaar-Purmerend-Edam). Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plan ligt op een afstand van meer dan 200 meter uit de as van de provinciale weg. Daarnaast is het plan niet in de eerste lijn van de provinciale weg gesitueerd.

Ook ligt in de buurt van het plangebied een buisleiding van de Gasunie. De buisleiding ligt op meer dan 475m van het plangebied. De ontwikkeling is niet in de eerste lijn van de buisleiding geprojecteerd.

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Het advies van de veiligheidsregio kan als volgt worden samengevat.

De N244 is vrijgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van de telgegevens uit 2005 is een jaarintensiteit van 49 voor het transport van LPG en propaan in tankwagens per jaar berekend. Voor de verdere toetsing is uitgegaan van een jaarintensiteit van 100 transporten van LPG en Propaan in tankwagens. Een plaatsgebonden risico is bij het wegtracé N244 niet aanwezig met de genoemde transportaantallen. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Gezien de toets aan de vuistregels voor het groepsrisico kan worden gesteld dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico blijft en dat het ruimtelijk besluit niet zal leiden tot een significante toename van het groepsrisico langs de N244. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Een advies door de Veiligheidsregio NHN ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan is daarom niet vereist.

Voor de hoge druk aardgastransportleiding zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de verantwoordelijkheidsplicht voor het groepsrisico vastgelegd in het Besluit houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Bevb). Het betreft een nieuwe situatie waarbij direct moet worden voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico.

Het plangebied ligt buiten de 1% en 100% legaliteitscontouren van buisleiding A-563. Het plangebied ligt op ruim 475 meter van de buisleiding. De 1% letaliteitscontour ligt op 315 meter. Het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord.

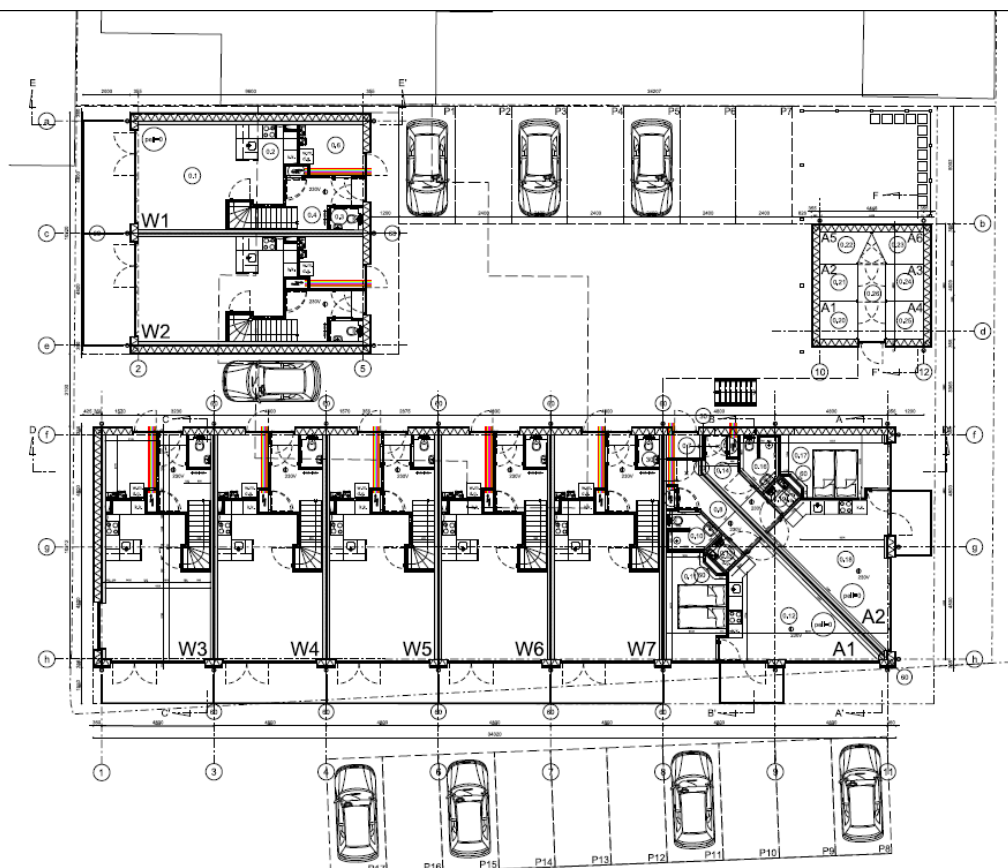
De weg en de buisleiding liggen op zodanige afstand van het plangebied dat de consequenties voor de risico's voor de veiligheid van de nieuwe bewoners van het plan acceptabel worden geacht. Het plan is op dit onderdeel uitvoerbaar.

4.10 Parkeren

Aangrenzend aan het plangebied zijn nu nog 7 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is na een reconstructie van de omgeving die in het verleden is uitgevoerd. Voorheen was er in de buurt veelal sprake van langsparkeren. In de huidige situatie is er met name sprake van dwarsparkeren. Aan de westzijde van het terrein was er sprake van schuinparkeren. Bezoekers waren genoodzaakt om half op de stoep te parkeren. Onderstaande luchtfoto's laten de situatie van voor en na de reconstructie zien (rechts is meest recent):



In het ontwerp is ruimte voor 18 parkeerplaatsen. Het ontwerp gaat uit van de realisatie van maximaal 11 extra parkeerplaatsen, naast de aanwezige 7 direct aangrenzende parkeerplaatsen. In het ontwerp zijn de parkeerplaatsen als volgt gepositioneerd.



Om te beoordelen of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. In het plan is uitgegaan van een minimale parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Het type woning en de mate van stedelijkheid zijn hierin van belang. Het plan bestaat volledig uit goedkope starterswoningen van beperkte omvang. De stedelijke categorie van de gemeente Graft-de Rijk is “matig stedelijk”.

Een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning leidt bij de realisatie van 13 woningen tot een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen. Aangezien er ruimte is voor maximaal 18 parkeerplaatsen, is het plan op dit onderdeel uitvoerbaar.

4.11 Kabels en Leidingen

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

4.12 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, parkeren en ecologie om medewerking te verlenen aan het realiseren van een 6 appartementen en 7 grondgebonden woningen.

5. PLANOPZET

5.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het perceel Aggelenstraat 10a te De Rijp geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

5.2 Juridische vormgeving

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

Planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de planregels opgenomen die behoren bij de verschillende op de verbeelding opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint

met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwregels mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Verkeer en Verblijfsgebied (V-VB)*
Voor de weg met de functie gericht op zowel verblijf als ontsluiting en parkeren op het perceel als in de openbare ruimte is de bestemming Verkeer en Verblijfsgebied opgenomen.
- *Wonen*
De gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor het realiseren van grondgebonden woningen en appartementencomplex met bijbehorende bouwwerken (aan- en uit- en bijgebouwen en overkappingen). De woningen hebben een bouwhoogte van 7 meter. Het appartementencomplex heeft een bouwhoogte van 10m. De hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gerealiseerd. De bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het gezamenlijke grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50% van het deel van het bouwperceel dat buiten een bouwvlak is gelegen bedragen, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte ten hoogste 50m², dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer is, mag bedragen bij bouwpercelen tot en met een oppervlakte van 500m²;
 2. de oppervlakte ten hoogste 100m², dan wel de bestaande oppervlakte, mag bedragen bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m²Binnen de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de algemene wijzigingsbevoegdheid, de overgangsbepalingen, de procedureregels en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan, alsmede het mogelijk maken van mantelzorg op het perceel. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

5.3 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen ‘vasthouden’. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het

bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen.

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

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van R+R Architecten. Er zijn geen kosten te verhalen door de gemeente. De realisatie van de bestemming en de daarbij behorende kosten liggen daarmee in handen van R+R Architecten. Separaat is er een contract gesloten over de over te dragen gronden en terug te leveren openbare ruimte. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:

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

Daarnaast zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten het overleg en de zienswijzen worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwoord.