

GEMEENTE GRAFT - DERIJP

- ontwerp -

Bestemmingsplan “Locatie Stoop – Oost-Grafdijk ”



Toelichting

Regels

Verbeelding

9 september 2014

INHOUD TOELICHTING

1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1	Voorgeschiedenis	2
2.2	Beeldkwaliteitsplan	3
2.3	Planontwikkeling	4
3.	Stedenbouwkundige structuur	5
3.1	Bestaande structuur	5
3.2	Nieuwe structuur	6
3.3	Uitwerking	7
4.	Ruimtelijk beleidskader	7
4.1	Rijksbeleid /Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
4.2	Provinciaal beleid	8
4.2.1	Relatie met de Wro	8
4.2.2	Structuurvisie NH 2040	8
4.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	9
4.2.4	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland	12
4.2.5	Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie	12
4.2.6	Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland	13
4.3.	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	Bestemmingsplan(nen)	13
5.	Beeldkwaliteit	16
6.	Beperkingen	17
6.1	Cultuurhistorie / Archeologie	17
6.2	Milieu	17
6.2.1	Bodem en grondwater	17
6.2.2	Watertoets	17
6.2.3	Geluid	18
6.2.4	Verkeersaspecten	19
6.2.5	Luchtkwaliteit	20
6.2.6	Externe veiligheid	20
6.2.7	Natuurwaarden / Habitat-en Vogelrichtlijn / Flora en Faunawet	21
6.2.8	Duurzaam bouwen	22
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1	Economische uitvoerbaarheid	22
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.3	Risico-analyse planschade	24
7.4	Schade ingevolge de bouwactiviteiten	24
8.	Toelichting planontwikkeling en planregels	24

Bijlagen

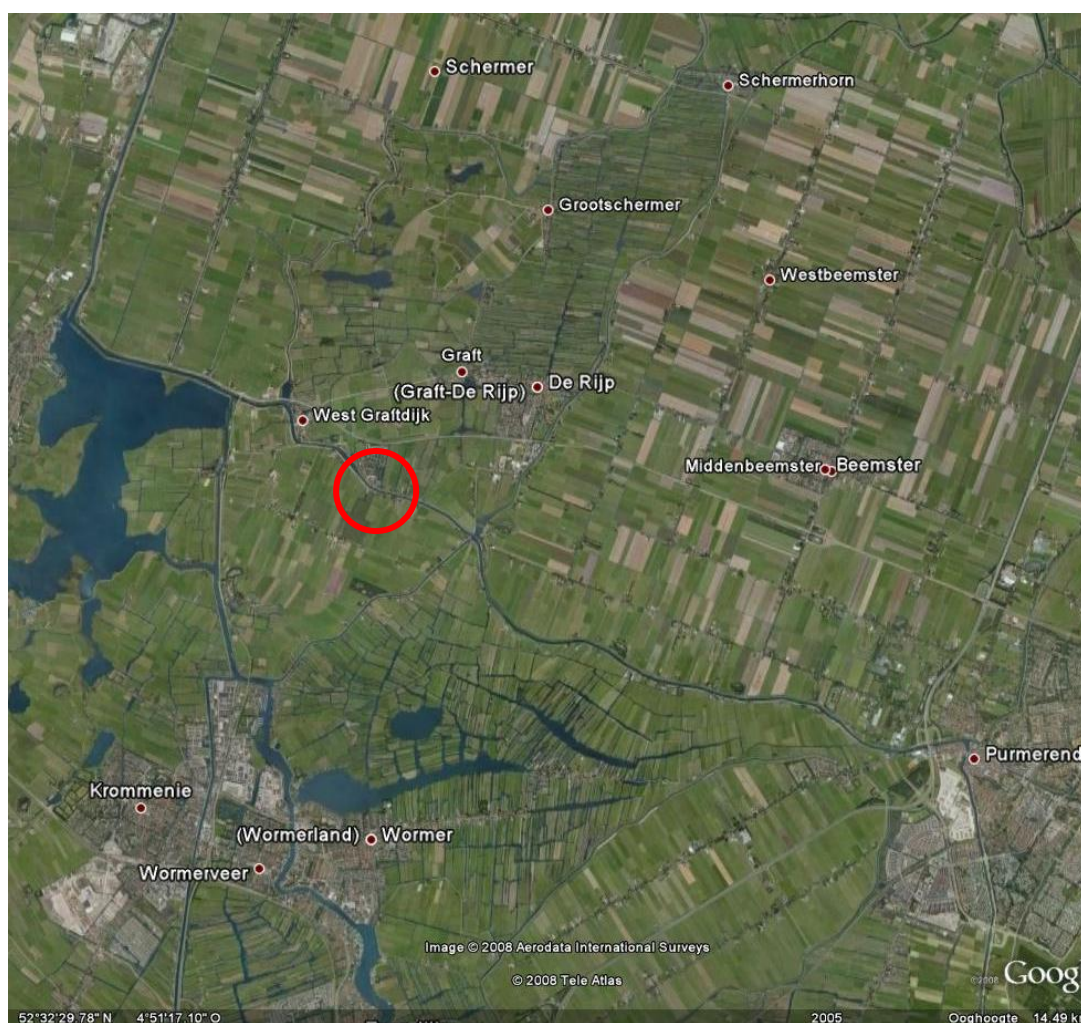
TOELICHTING

1. Inleiding

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de toelichting in een nieuw bestemmingsplan voor de zgn. “Locatie Stoop” in Oost-Graftdijk”. Het betreft een planologische regeling – in het kader van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling - voor de bouw van 9 woningen (waarvan 2 ter vervanging van bestaande woningen) op de locatie van een voormalig bollenbedrijf, kadastraal bekend als gemeente Graft-De Rijk, sectie G nrs. 213, 270, 273, 275 (ged.), 528 en 529, plaatselijk bekend als Oost-Graftdijk 51.

In 2009 is ten behoeve van een voorgaande versie van de ontwikkeling het bestemmingsplan “Partiële bestemmingsplanherziening Oostgraftdijk - Locatie Stoop” opgesteld. Dit plan is door de gemeenteraad op 15 december 2011 vastgesteld, maar bij behandeling door de Raad van State op 6 februari 2013 vernietigd.

Na hernieuwd overleg met gemeente en provincie is een nieuw inrichtingsplan ontwikkeld met in principe dezelfde hoofdstructuur (conform het beeldkwaliteitsplan “Graft – De Rijk – onderdeel Oostgraftdijk”), maar met minder woningen (nu 9, was 15).



afb.1 ligging planlocatie in groter verband



afb. 2 de huidige situatie op en rondom de planlocatie

2. Planbeschrijving

2.1 Voorgeschiedenis

Tot 2001 was op de betreffende gronden het bloembollenbedrijf 'Stoop' gevestigd. In het gegeven kleinschalige milieu was sprake van een, zowel voor het bedrijf zelf als voor de omgeving, ongunstige en onbevredigende situatie (bereikbaarheid enerzijds, overlast anderzijds).

Hoewel het destijds vigerende bestemmingsplan een *verdubbeling* van de bedrijfsmatige opstallen mogelijk maakte én het bedrijf aan uitbreiding toe was, gaven de ongemakkelijke omstandigheden de eigenaren aanleiding zich te beraden over een eventuele bedrijfsverplaatsing.

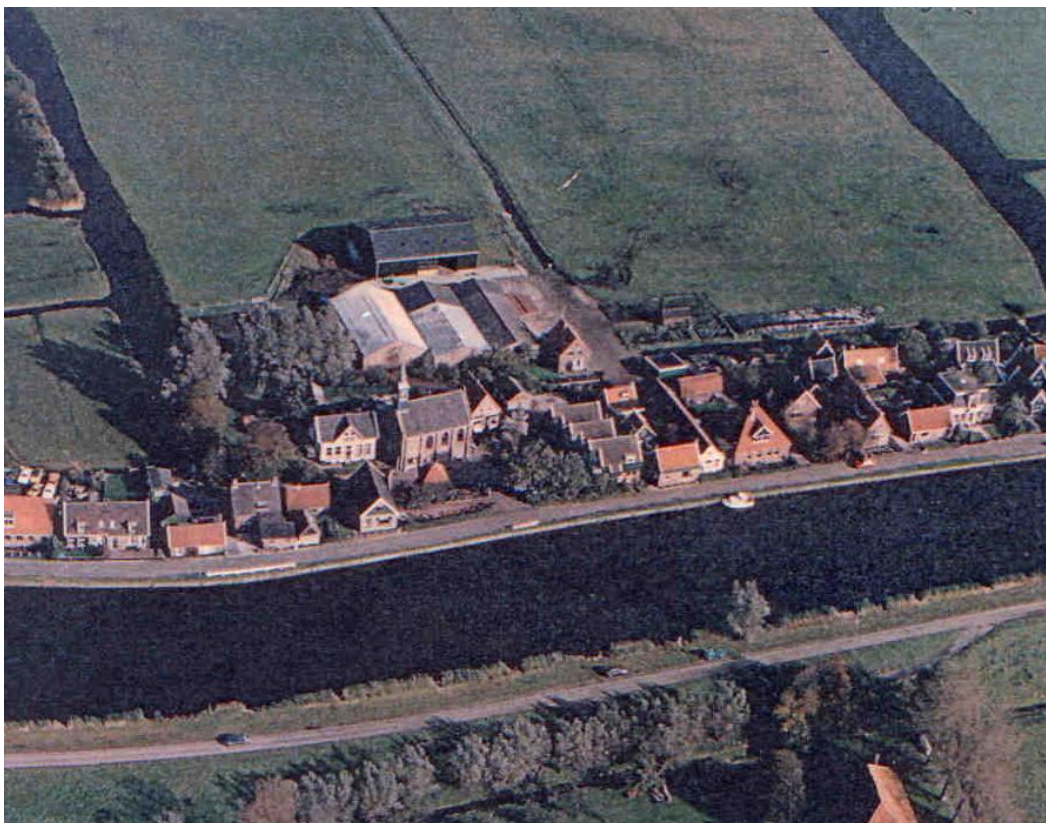
In 1999 is over de bedrijfsverplaatsing het overleg met de gemeente gestart, waarbij de mogelijke herontwikkeling op de gronden van het bedrijf werd betrokken.

In de periode 2008-2009 zijn pogingen gedaan om voor een ontwikkeling met 15 woningen een adequate planologische regeling te treffen. Er is een bestemmingsplan opgesteld met als titel "Partiële bestemmingsplanherziening Oostgraftdijk - Locatie Stoop", vastgesteld door de raad 15-12-2011, maar gestrand in de vervolgprocedure bij de Raad van State.

Vervolgens is opnieuw een periode gevolgd met intensief overleg met provincie (Team Ruimte voor Ruimte) en gemeente, waarbij het aantal woningen, de woningcategorie en de inrichting van het plangebied onderwerp van discussie zijn geweest. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt en hebben gemeente en provincie hun medewerking toegezegd aan een nieuw bestemmingsplan met een woonbestemming voor 9 woningen op de locatie, waarvan 2 ter vervanging van bestaande woningen.

2.2 Beeldkwaliteitsplan

In opdracht van de gemeente heeft 'La4sale' - Amsterdam een 'beeldkwaliteitsplan' opgesteld: "Beeldkwaliteitsplan Graft - De Rijk" - onderdeel Oost-Graftdijk (12 januari 2006), waarin voor Oost-Graftdijk expliciete beeldkwaliteitscriteria zijn geformuleerd (zie **afb. 21**). Het voorliggende inrichtingsplan en de vormgeving van de woningen zijn geheel op dit document gebaseerd.



afb. 3 Luchtfoto van de voormalige vestiging van het bloembollenbedrijf.

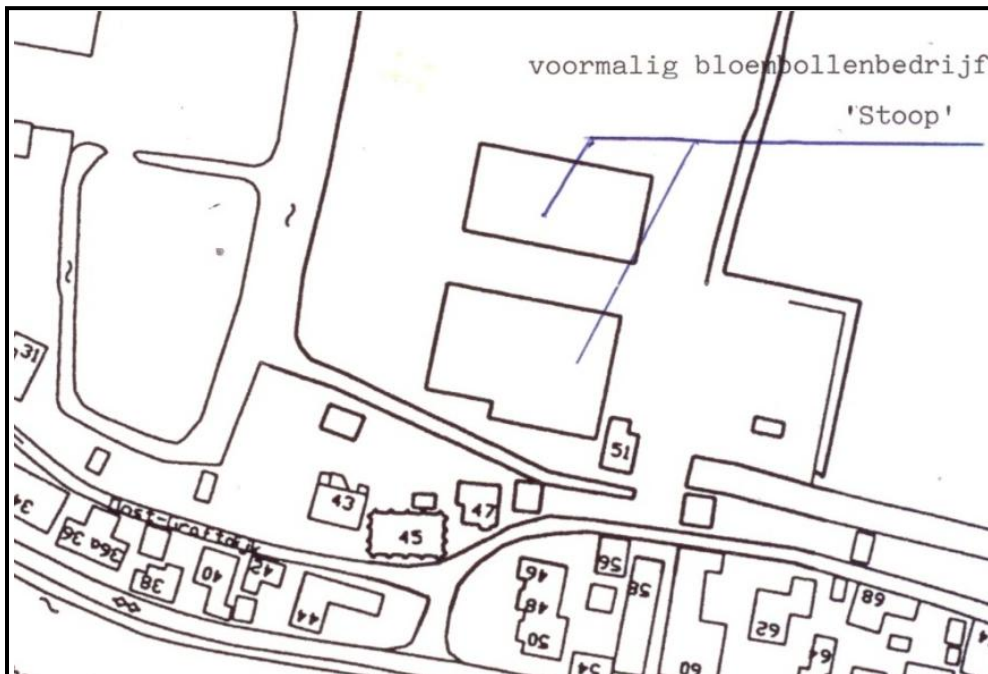


Afb. 4 Oost-Graftdijk op de Historische kaart 1849-1859

2.3 Planontwikkeling

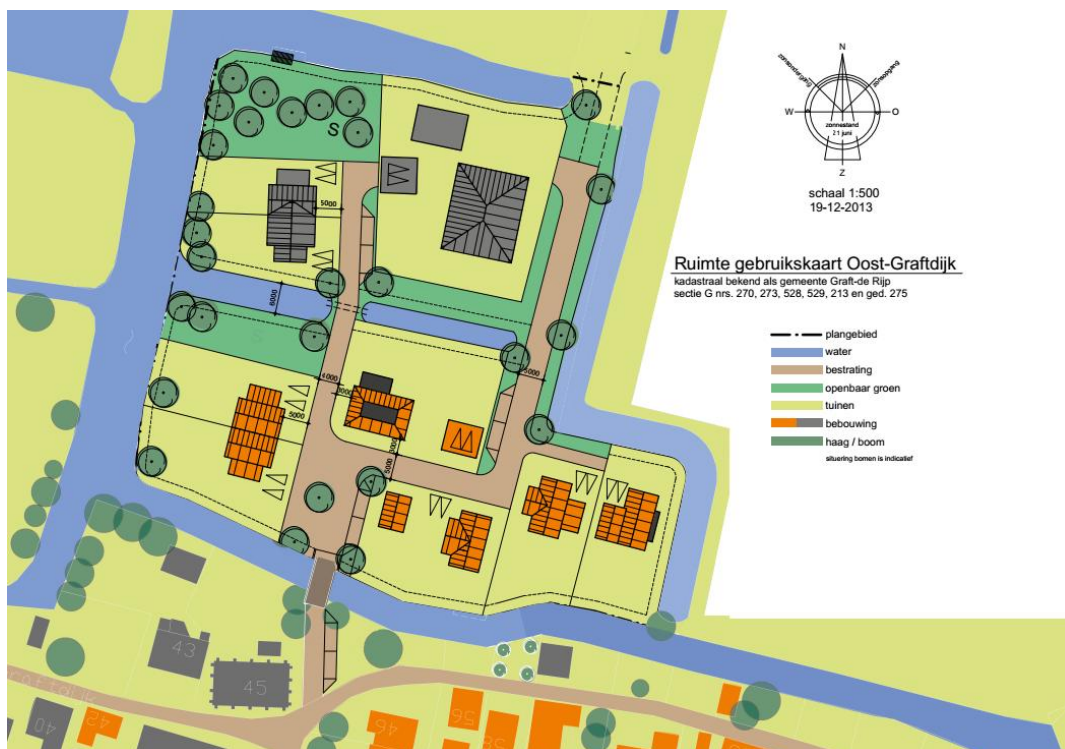
De nieuwe planontwikkeling omvat negen woningen in een tamelijk informeel geclusterde samenhang.

Voor deze ontwikkeling is het noodzakelijk dat er twee woonhuizen en garage (nr. 47 en nr. 51) worden geamoveerd.



afb. 5 de situatie vóór het verplaatsen van het bloemenbedrijf 'Stoop'.

Door een min of meer autonome en 'open' verkavelingsopzet wordt de karakteristieke structuur van het lintdorp zoveel mogelijk in zijn waarde gelaten.



afb. 6 Nieuwe verkavelingsopzet / inrichtingsplan

Het buurtje wordt ontsloten direct ten oosten van de kerk vanaf de oorspronkelijke lintweg Oostgraftdijk in het verlengde van de insteek vanaf de Kanaaldijk.
(De stedenbouwkundige uitgangspunten komen in paragraaf 3 uitgebreid aan de orde).

De gedifferentieerde bebouwingsopzet volgt in grote lijnen de verkavelingsopzet uit het 'Beeldkwaliteitsplan Graft- De Rijk' - onderdeel Oost-Graftdijk.

Gekozen is voor meerdere typen 'bouwstenen', alle met een 'landelijke' karakteristiek.

Er is sprake van vijf nrs. 1, 2, 3, 4 en 9) vrijstaande woningen en twee dubbele woonhuizen (nrs. 5 t/m 8).

De vrijstaande woning op kavel 4 wordt uitgevoerd als 'statige' notariswoning, die daarmee het entree-gebied markeert.

De vrijstaande woning op kavel 9 wordt uitgewerkt als stolp.

De overige woningen zijn in principe in 1 bouwlaag met een - al dan niet manifeste - kapvorm, die verwijst naar de agrarische bouwtraditie. Het 'herenhuis' aan het 'dorpspleintje' is 2 bouwlagen met een schildkap.

De materialisatie is ambachtelijk/traditioneel: baksteen en houten delen voor de gevel en dakpannen op de daken.



afb. 7 en 8 referentiebeelden voor de 2/1-kapwoningen en de 'notaris'-woning



afb. 9 en 10 referentiebeelden type 'stolp' en de vrijstaande woningen

3. De stedenbouwkundige structuur

3.1. Bestaande structuur

De kern Oost-Graftdijk bestaat uit een langgerekte lintbebouwing, oorspronkelijk ter weerszijden van de Graftdijk, later tevens georiënteerd op het in de 19^e eeuw gerealiseerde Noord-Hollands kanaal (ter plaatse bekend als 'Vinkenhof'), dat destijds parallel aan de achtererven van de bestaande bebouwing is aangelegd.

Min of meer halverwege wordt de Graftdijk kortgesloten met de Kanaaldijk; de aldaar aanwezige kerk en het voormalige schoolgebouw geven aan deze centrale plek een zekere 'ontmoetingsfunctie', nu (nog) meer symbolisch dan realistisch.

De gegeven lintstructuur is - met name vanuit cultuurhistorisch oogpunt - behoudenswaardig (zie ook paragraaf 6); de huizen staan dicht op elkaar en zijn zowel georiënteerd op de polder (meer oorspronkelijk), als op het kanaal. De straatprofielen zijn smal en informeel, met plaatselijk zowel hoofdgebouwen, als bijgebouwen en erfscheidingen pal op de rijbaan.

De positie van de hoofdgebouwen op de kavels is wisselend; verschillen in hoofdvorm, afmetingen en (bouw-)hoogte completeren het gevarieerde beeld en de kenmerkende informele rangschikking.

De oorspronkelijke gebouwen zijn kleinschalig, overwegend in één bouwlaag met een manifeste kap; de recentere bebouwing is vaak 1,5 à 2 bouwlagen hoog met een meer bescheiden kapvorm. De karakteristiek is overwegend traditioneel/landelijk met de daarbij behorende detailleringen, materialisatie en kleurstelling: metselwerk in rode/roodbruine tinten, houten gevelbetimmeringen in donkergroen, overwegend zadeldaken en een enkele stolpkap met rode en grijze dakpannen.

De planlocatie ligt buiten de lintstructuur, maar wèl grotendeels binnen de op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland' aangegeven begrenzing van de historische kern van Oost-Graftdijk (WAT 874A).



afb. 11 relevant kaartgedeelte "Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland".

3.2 Nieuwe structuur

De planlocatie is centraal gelegen ten opzichte van de lintbebouwing, achter de kerk en wordt met een doorgetrokken verbindingsstraat tussen Kanaaldijk en Graftdijk ontsloten.

Hiervoor worden het woonhuis naast de kerk en de vrijstaande garage geamoveerd.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de invulling van de planlocatie zijn in hoofdzaak geformuleerd in het 'Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijp' - onderdeel Oost-Graftdijk'. *)

Hoofduitgangspunten voor de verkaveling zijn:

- a. het creëren van een 'compact' en 'prettig' dorpshart, waarbij de kerk een spilfunctie krijgt;
- b. het respecteren van bestaande zichtlijnen naar de polder en het waar mogelijk inbrengen van nieuwe zichtlijnen;
- c. het inbrengen van een - voor het publiek toegankelijke - 'dorpsweide', waarmee het zicht en het 'contact' met het polderlandschap mogelijk blijft;
- d. het formeren van een overgangszone (van dorp naar landschap) middels een cluster gebouwen, die refereren naar een agrarisch complex;
- e. het inrichten van een strook parallel aan de Graftdijk in de 3^e lijn ten behoeve van ruime, vrije kavels.

*) Opgesteld in opdracht van de gemeente door het landschaps- en stedenbouwkundig bureau 'La4sale' te Amsterdam (zie par. 5)

3.3 Uitwerking

Door het situeren van de ontsluiting naast de kerk en het daarvoor amoveren van het woonhuis en de vrijstaande garage ter plaatse, zal de kerk meer ruimte krijgen en duidelijker in beeld komen als markering van het hart van het dorp. Tevens zal hiermee de ruimtelijke relatie met het achterland worden versterkt. Ter plaatse kan gedacht worden aan een inrichting ten behoeve van ontmoeting en spel.

In samenhang daarmee wordt in de nieuwe, complementaire bebouwingsopzet ruimte gecreëerd voor een *dorpspleintje* met aan het einde een 'voornaam' volume in 2 bouwlagen en een schildkap als verwijzing naar de historische 'herenhuizen' in de polder.

Aan de westzijde van het buurtje is gekozen voor twee 2-onder-een-kap-woningen in één laag en een manifeste kap(-verdieping)

Voorbij de bebouwing rond het pleintje is ruimte gevonden voor een flinke waterpartij, gedeeltelijk aangevuld met een groenstrook, die tezamen de *ruimtelijke relatie* leggen met het open landschap.

Als overgang van dorp naar landschap is de meest noordelijke 'kavel' ingericht met een samenhangende cluster gebouwen, die verwijzen naar een 'agrarisch ensemble' met hoofdgebouw (stolpvorm) en bijgebouwen (stal- en kaakbergvormen), zoals in het beeldkwaliteitsplan is aangeduid als 'verzamelerf'.

Aansluitend op het landschap is aldaar vervolgens ruimte voor publiek toegankelijk groen, met een inrichting die geschikt is voor ontmoeting en spel.

Tenslotte is ten oosten van deze samenhangende ontwikkeling ruimte voor 3 kavels met vrijstaande woningen, ontsloten in de '3e lijn', parallel aan de Graftdijk. Een en ander als onderdeel van een gevarieerde reeks losse gebouwen (in beeldkwaliteitsplan aangeduid als 'burgerkorrels').

NB.:

In 2002 en 2007 is over de eerdere ontwikkeling met 15 woningen gesproken met vertegenwoordigers van het Hoogheemraadschap en van de Kring Eilandspolder. Over dit plan is destijds overeenstemming bereikt.

Het nu voorliggende plan is qua hoofdstructuur gelijk aan het vorige plan, maar nu met minder woningen.

4. Ruimtelijk beleidskader

Het onderhavige initiatief betreft de realisering van 9 woonhuizen op een locatie van een voormalig bollenbedrijf, binnen het kader van 'ruimte voor ruimte'.

Een en ander geschiedt in een directe relatie met een karakteristieke dorpskern, waarbij twee bestaande woningen worden geamoveerd, waaronder een woonhuis met vrijstaande garage ten behoeve van de realisering van de toegangsweg c.a.

4.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Relatie met de Wro

Met het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) (2008), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van structuurvisie gekregen.

Dit is een 'zelfbindend' instrument.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, hebben Provinciale Staten d.d. 15 december 2008 de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' vastgesteld.

De Provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

Deze verordening is verder uitgewerkt tot 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' (zie hierna 4.2.3).

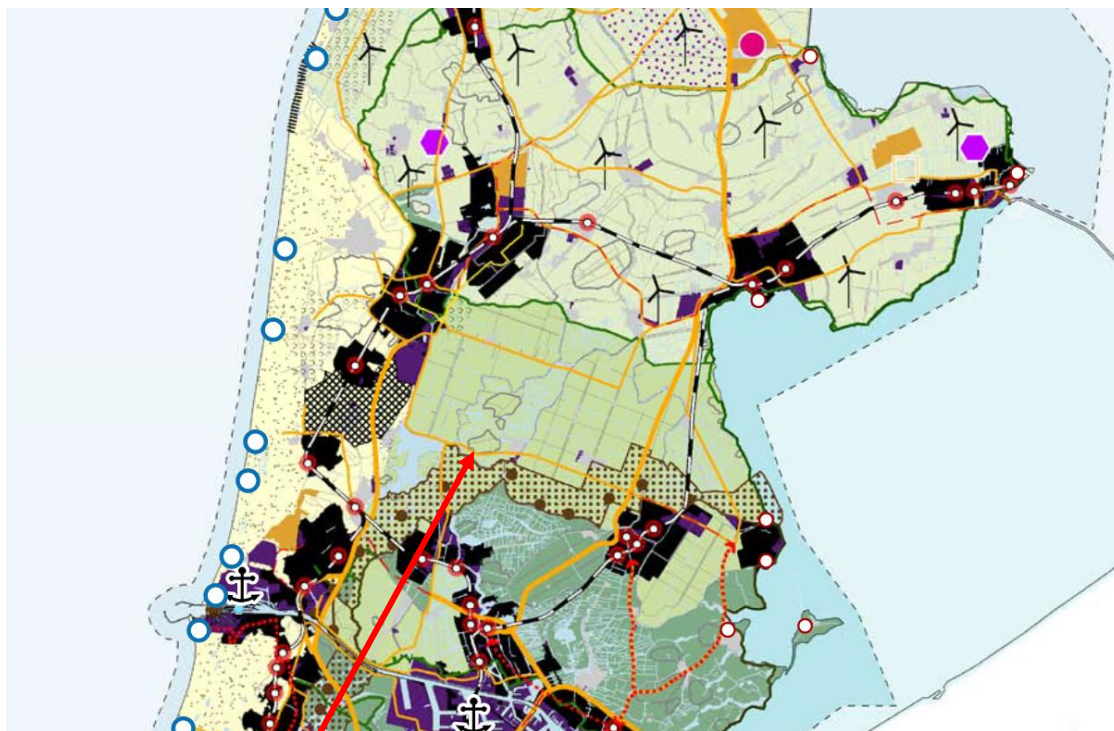
4.2.2 Structuurvisie NH 2040

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" -'Kwaliteit door veelzijdigheid', is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen.

Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid".

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.



afb. 12

De planlocatie op een uitsnede van de 'Totaalkaart Structuurvisie'

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

De onderhavige planlocatie is gelegen in de '*Nationale landschappen van veenweide en droogmakerijen*', nader aan aangegeven als '*Nationaal Landschap Laag Holland*' met '*Bufferzonebeleid*' en '*Bouwen op basis van landschaps-DNA / Dorps-DNA*'.

Als beleid is daaraan gekoppeld:

- Geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zonder ontheffing van GS buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) op basis van advies van Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)
- Ontwikkelen op basis identiteit landschap / Landschaps DNA (incl. aspect openheid), en dorpstypen / Dorps DNA, vastgelegd in nieuw beleidskader landschap en cultuurhistorie
- Ruimte voor ruimteregeling

Uitwerking van dit beleid is vervolgens neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

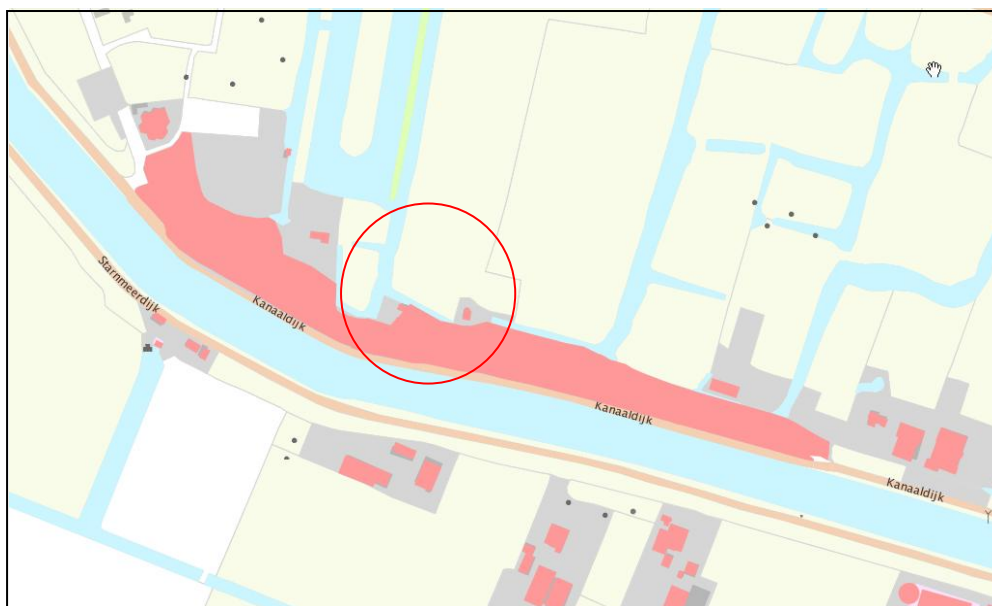
De provinciale '*ruimte voor ruimteregeling*' biedt de mogelijkheid om te bouwen **aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied**, onder de voorwaarde dat een **ongewenste situatie** in het landelijk gebied wordt **gesaneerd**.

Met de voorliggende ontwikkeling wordt geheel voldaan aan genoemde voorwaarde: aan de ongewenste situatie van de aanwezigheid van het bloembollenbedrijf wordt (is) een einde gemaakt en de gronden worden benut voor kleinschalige woningbouw in de karakteristiek van de bestaande landelijke omgeving.

Een en ander is overigens wel aanleiding om bij ontwikkelingen een zwaar gewicht toe te kennen aan zowel de **cultuurhistorische aspecten**, als aan de **beeldkwaliteit**. Aan beide is aandacht besteed: voor de beeldkwaliteit zie paragraaf 5, voor de cultuurhistorische aspecten zie paragraaf 6.

4.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (PRVS) opgesteld. Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld



Afb. 13 Uitsnede uit de themakaart "Bestaand Bebouwd Gebied" uit de PRVS.

In de PRVS zijn een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het Bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Bij de PRVS zijn negen themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld: *Bestaand bebouwd gebied*, *Landelijk gebied*, *Ecologie*, *Nationale en Metropolitane landschappen*, *Landbouwgebied*, *Landbouwclusters*, *Blauwe ruimte*, *Duurzame energie* en *Aardkundige waarden*.

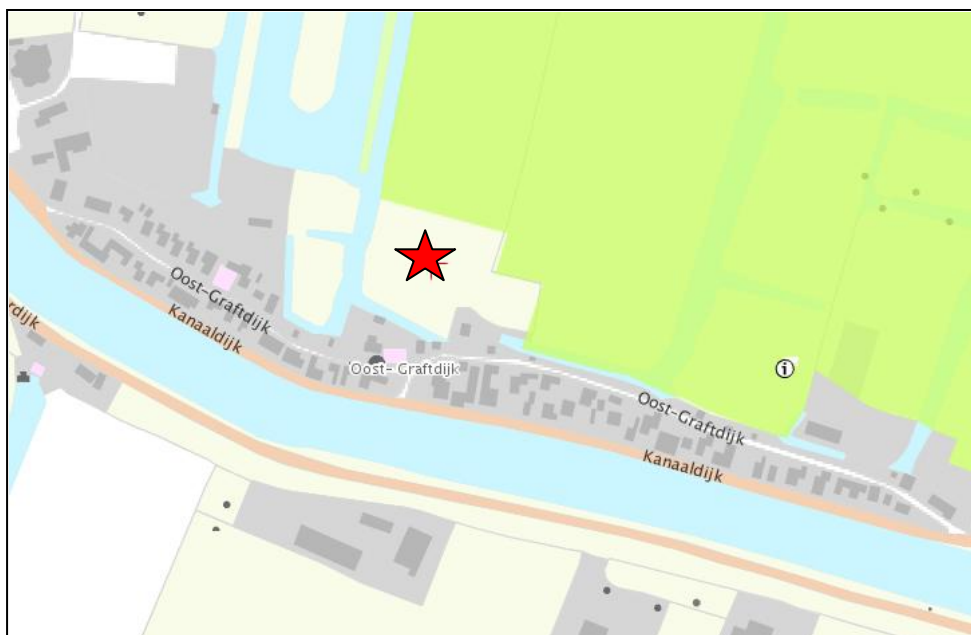
Op de themakaart 'bestaand bebouwd gebied' (afb. 13) is te zien dat de planlocatie daar geen deel van uitmaakt.

De bebouwing van het voormalige bollenbedrijf is bij het opstellen van de themakaart buiten beschouwing gelaten, evenals de vergunde uitbreidingsmogelijkheid, maar is uiteraard wel van betekenis bij de beoordeling van de nieuwe ontwikkeling.

Genoemde bebouwing was qua m2 veel omvangrijker dan het totale aantal m2 van het nieuwe inrichtingsplan, terwijl een belangrijke uitbreiding van het bedrijf destijds reeds was vergund. In het kader van de precieze bedoeling van de provincie betreffende het tegengaan van verdere verstedelijking van het landelijke gebied, kan vastgesteld worden dat het nieuwe inrichtingsplan - gerelateerd aan de oorspronkelijke situatie - een belangrijke verbetering betreft.

Relevant zijn vervolgens de themakaarten 'Ecologie' (afb. 14), 'Nationale en metropolitane landschappen' (afb. 15) en 'Aardkundige waarden' (afb. 16).

De overige themakaarten betreffen geen relevante aanwijzingen of belemmeringen met betrekking tot de ontwikkeling van de planlocatie.

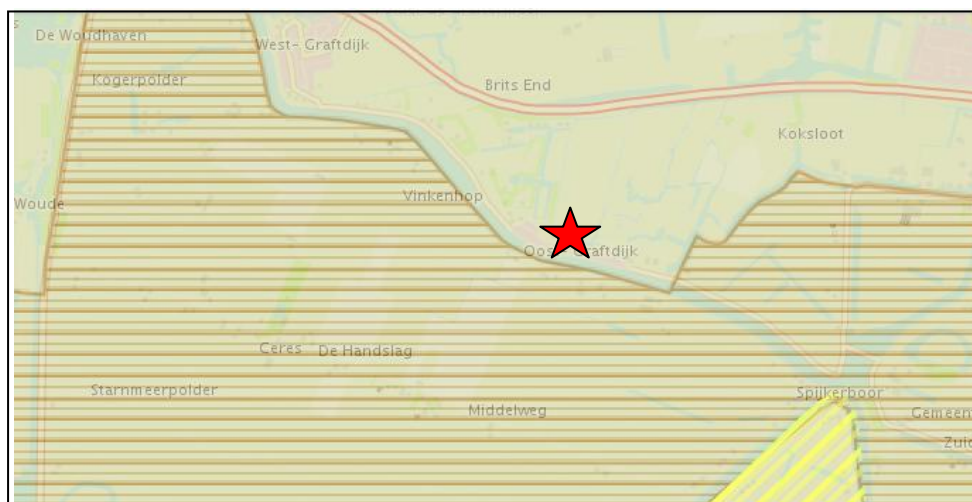


afb. 14 Themakaart (23-05-2011) uit PRVS: "Ecologie" - weidevogelleefgebied

De onderhavige ontwikkeling is buiten het gebied gelegen, dat op de kaart is aangewezen als 'weidevogelleefgebied'.

De planlocatie is wel onderdeel van het gebied dat is aangeduid als 'Nationale en metropolitane landschappen', met als nadere aanduiding 'Besluitvlak Laag Holland'.

Ten aanzien van ontwikkelingen binnen een Nationaal Landschap wordt in art. 22 van de PRVS gesteld dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies als deze geen significant negatieve effecten kunnen hebben op de kernkwaliteiten van dat landschap.



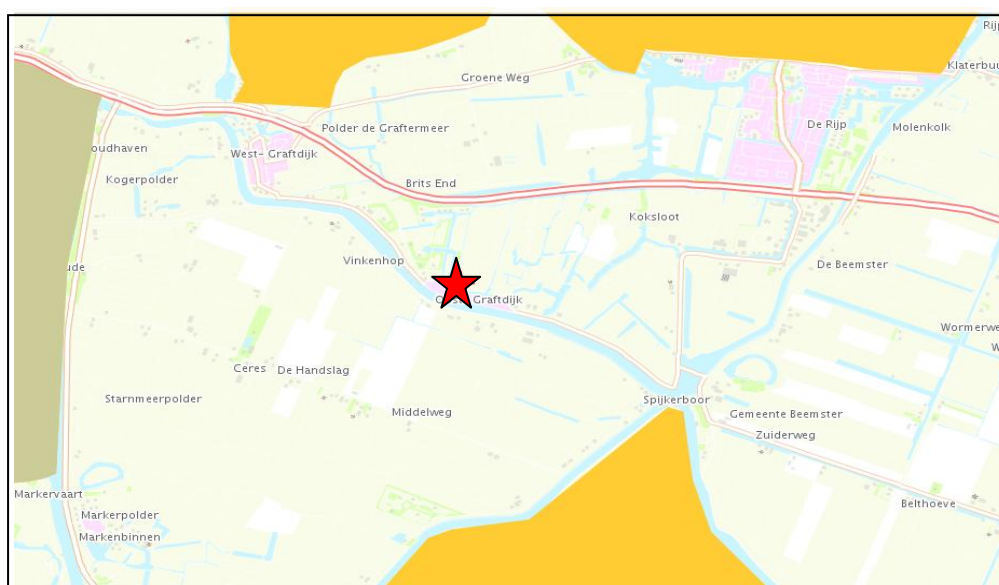
afb. 15 Themakaart PRVS planlocatie in 'Besluitvlak "Laag Holland"'.

Vanuit deze kernkwaliteiten worden de ruimtelijke doelstellingen geformuleerd:

- het open houden van het veenweidelandschap;
- behoud van de veenweidegebieden;
- het behoud en ontwikkeling van ecologisch belangrijke gebieden vooral de gebieden die onder de Habitatrichtlijn vallen;
- het behoud van het cultuurhistorische karakter van het gebied. Het gaat hierbij om de bouwstijl en structuur van de dorpen in het gebied maar ook het traditionele verkavelingspatroon van de droogmakerijen en de veenweidegebieden;
- het vergroten van de toegankelijkheid van het nationaal landschap door realisatie van toeristische verbindingen en voorzieningen (bijvoorbeeld fiets- en kanoverhuur);
- realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden;
- een duurzaam watersysteem dat de gebruiksfuncties ondersteunt;
- schaalvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.

Voor zover relevant voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij een agrarisch bedrijf met grote opstallen en een vergunde uitbreidingsoptie wordt vervangen door kleinschalige woningbouw met 9 woonhuizen in een passende landelijke, traditionele karakteristiek, kan vastgesteld worden dat deze niet strijdig is met de hier geformuleerde ruimtelijke doelstellingen.

Vervolgens kan worden vastgesteld dat de planlocatie *niet* in een gebied met 'Aardkundige waarden' ligt.



afb. 16 Themakaart PRVS: "Aardkundige waarden".

Technische aanpassing PRVS 2014

De provincie heeft op 3 februari 2014 een 'technische aanpassing PRVS 2014' vastgesteld met de nieuwe naam Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Daarin ligt de planlocatie in het gebied "Bufferzones" (kaart 5b). Nieuwe woningbouw in dit gebied is slechts mogelijk met o.a. de 'Ruimte voor Ruimteregeling'.

In art. 16 van de PRV zijn als voorwaarden voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimteregeling aangegeven:

1. er moet sprake zijn van een netto-afname van het bebouwde oppervlak;
2. zekerstelling sloop bestaande gebouwen en herstructurering van de locatie;
3. niet meer woningen dan noodzakelijk voor reële exploitatie met de voorkeur voor realisering aansluitend op bestaand bebouwd gebied.

Ad. 1 :

De bebouwing van het bollenbedrijf besloeg een totaaloppervlak van 1.785 m². De destijds vergunde uitbreiding bood de mogelijkheid om daar nog eens een substantieel oppervlak van aan toe te voegen.

Het totale oppervlak van de woningen en bijbehorende bijgebouwen bedraagt 1.685 m²

Een en ander betekent een *netto-afname* van het bebouwingsoppervlak in het projectgebied van tenminste 100 m², nog afgezien van de vergunde uitbreidingsmogelijkheden.

Ad. 2

Het bedrijf Stoop is verplaatst en de bebouwing is geamoveerd. De initiatiefnemer en de gemeente zijn overeengekomen ter plaatse een inrichtingsplan met 9 woningen te realiseren.

Ad. 3

Het aantal woningen is in een langdurig overleg tussen gemeente, provincie en initiatiefnemer als noodzakelijk en haalbaar vastgesteld. De nieuwe ontwikkeling sluit aan op de bestaande bebouwde gebied nabij de kerk van Oost-Graftdijk en is overeenkomstig het op 12 januari 2006 vastgestelde beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk van het bureau La4sale uit Amsterdam..

4.2.4 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland'

De Provincie wil met haar beleid ten aanzien van cultuur en landschap aansluiten bij het gedachtegoed zoals dat in de Nota Belvédère is vastgelegd. Deze benadrukt het belang van landschap en cultuurhistorie vanuit een ontwikkelingsgericht perspectief.

De Nota Belvédère wil bewerkstelligen dat ontwikkelende partijen en mogelijk andere betrokkenen zich bij de ontwikkelingen rekenschap geven van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die een gebied vertegenwoordigt. Belvédère kiest daarbij niet voor behoud, noch voor ontwikkeling. Belvédère kiest voor '*behoud door ontwikkeling*'.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is richtinggevend voor 'ruimtelijke kwaliteit'.

Er wordt in de nota uitgebreid ingegaan op de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen met als doel dat bij nieuwe ontwikkelingen deze kwaliteiten worden gerespecteerd of zelfs versterkt.

De kernkwaliteiten betreffen o.a. de aardkundige waarden, de archeologische verwachtingen, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, landschappelijke openheid en de structuur van de nederzettingen.

In de Leidraad wordt onderscheid gemaakt in een onderverdeling van Noord-Holland in gebieden met een *overeenkomstige landschapstypologie* en in gebieden met een *ruimtelijke en/of historische samenhang en verbondenheid* (regio's).

De planlocatie ligt in 'Veenpolderlandschap' binnen het gebied dat is aangeduid als "Laag Holland".

'Laag Holland' behoort tot de 'open' tot 'zeer open' gebieden. Ruimtelijke ontwikkelingen worden beoordeeld op de effecten die het open karakter van het gebied aantasten. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in en om deze gebieden moeten aantoonbaar positief bijdragen aan het karakteristieke landschapsbeeld.

De kenmerkende openheid en de daarmee samenhangende ruimtetypen zijn een belangrijke leidraad voor nieuwe ontwikkelingen.

Deze zullen beoordeeld moeten worden op de visuele impact teneinde visuele verstedelijking en 'verrommeling' te voorkomen.

De voorliggende ontwikkeling vervangt omvangrijke gebouwen van een voormalig bollenbedrijf door een open, informele verkaveling met 9 woningen. Hiermee wordt in hoge mate recht gedaan aan zowel de gewenste kwalitatieve verbetering van landschappelijke openheid als het respect voor de bestaande karakteristieke stedenbouwkundige samenhang van het lintdorp Oost-Graftdijk.

4.2.5 Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

Deze 'informatiekaart' beschrijft alle te onderscheiden aanwezige kwaliteiten van landschap en nederzettingen, alsmede van belangrijke historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten.

Ook hierin wordt aangegeven dat de locatie onderdeel is van het 'Veenpolderlandschap', maar dat er zich ter plaatse geen bijzondere c.q. behoudenswaardige objecten bevinden.

Memorabel is in dit verband het feit dat de bestaande kern van Oost-Graftdijk gekenmerkt wordt als 'dijkdorp-lintdorp' en het Noordhollands kanaal als 'historische waterweg'.

De voorliggende ontwikkeling van een woonbuurtje met 9 woningen heeft op genoemde waarden geen negatieve uitwerking.

4.2.6 "Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015, maart 2006.

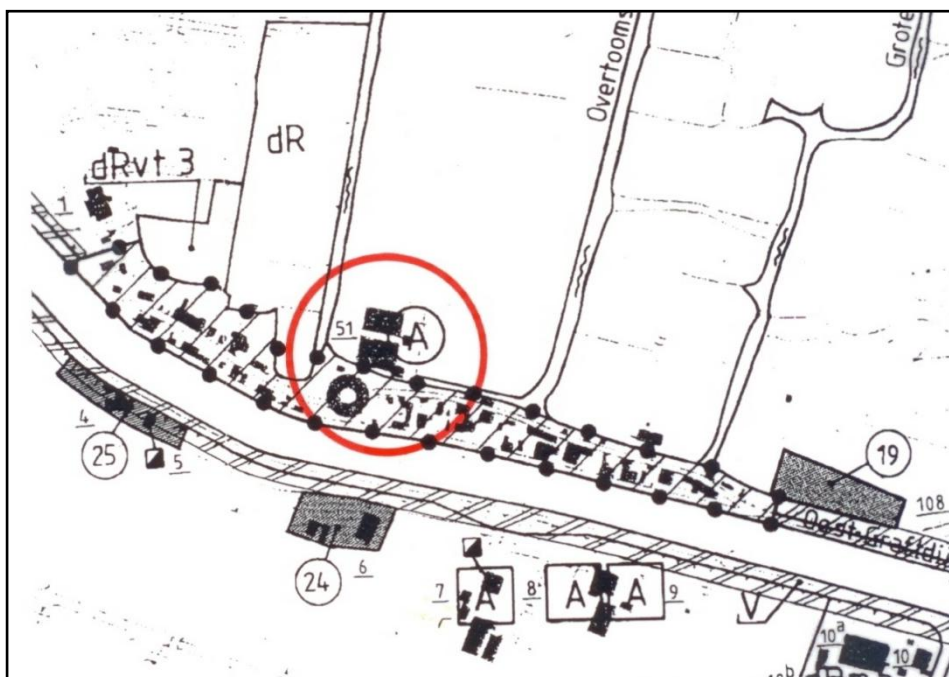
In deze nota wordt de onderhavige locatie 'Stoop' vermeld, waarbij wordt aangegeven, dat het aantal te realiseren woningen **10** is.

Met het voorliggende inrichtingsplan voor 9 woningen wordt binnen de gestelde grens van de 'Regionale woonvisie' gebleven.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan(nen)

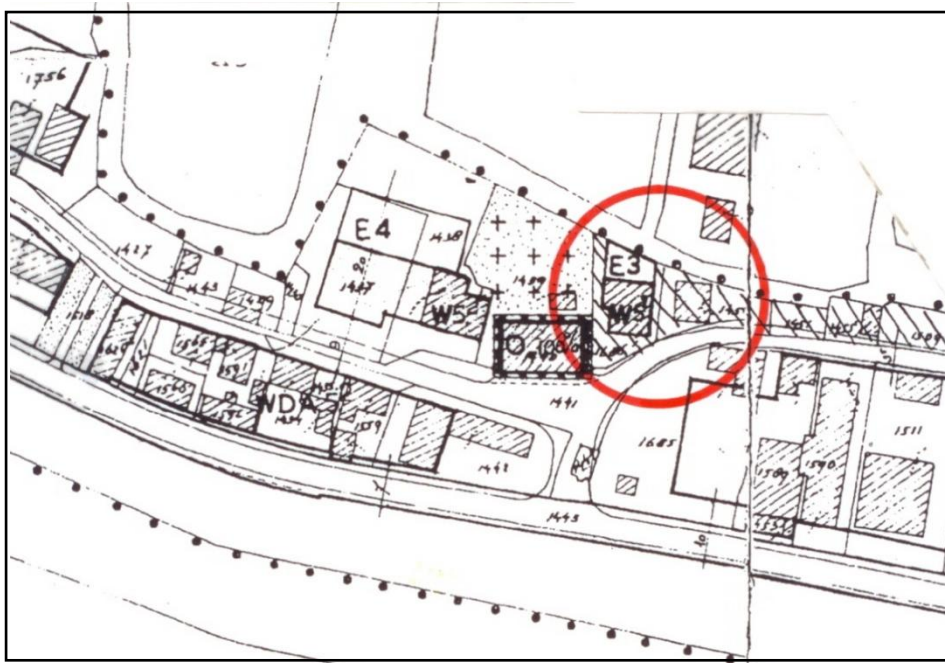
De planlocatie is gelegen in een gebied, waarop nog steeds zowel van toepassing is het bestemmingsplan "**Landelijk gebied**" (1994), als het veel oudere bestemmingsplan voor de kom "**Oost-Graftdijk**" (1973).



afb. 17 relevante uitsnede van de bestemmingsplankaart "Landelijk Gebied".

Op de gronden van de planlocatie ten noorden van de aldaar aanwezige kavelstoot ligt vanwege het eerstgenoemde plan de bestemming “Agrarische doeleinden”, met als sub- bestemming “Gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden” (Aln). Het destijds aanwezige bloembollenbedrijf was daarmee qua functie en omvang geregeld, terwijl een aanzienlijke uitbreiding daarvan planologisch mogelijk was.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling introduceert nieuwe functies en een geheel andere bebouwingsinvulling en is derhalve in strijd met deze regeling.



Bestemmingsplan 'Partiële herziening Oost-Graftdijk – Locatie Stoop'

Dit bestemmingsplan met 15 woningen is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2011, maar gestrand bij de Raad van State.

Dit betekent, dat dit bestemmingsplan geacht kan worden niet te bestaan en dat voor de (aangepaste) ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.



afb. 19 Plankaart 'Partiële herziening Oost-Graftdijk – Locatie Stoop'

Bestemmingsplan "Kleine kernen"

Inmiddels is door de gemeente Graft-De Rijp een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de kernen, waarvan Oost-Graftdijk er één van is: het bestemmingsplan "Kleine kernen", vastgesteld 12 juli 2012.

In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van de locatie Stoop buiten beschouwing gelaten.



afb. 20 Plankaart bestemmingsplan "Kleine kernen" met locatie Stoop aangegeven

Het onderhavige nieuwe bestemmingsplan handhaaft de structuur van de partiële herziening van 2011, maar gaat uit van 9 woningen in plaats van 15, een enigszins aangepaste typologie van de woningen en een dam centraal in het plan in plaats van een brug.

Qua begrenzing en inhoud zal het nieuwe bestemmingsplan geheel aansluiten op het bestemmingsplan "Kleine kernen".

Over de uitgangspunten en het programma van het aangepaste inrichtingsplan is uitgebreid overleg geweest met de gemeente en de provincie (Ruimte voor Ruimte). Het inrichtingsplan (afb. 6) is daarvan het resultaat.

5. Beeldkwaliteit

In opdracht van de gemeente is voor de kern van Oost-Graftdijk een 'Beeldkwaliteitsplan' (12 januari 2006) opgesteld.

Dit plan is door de raad in haar vergadering van 12 september 2006 vastgesteld, waarna burgemeester en wethouders het oordeel daarover hebben gevraagd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Deze hebben vervolgens in de ongedateerde brief met het kenmerk 2006-60986 aangegeven zich geheel in de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan te kunnen vinden.

Uiteraard zijn vervolgens de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan het fundament voor de voorliggende planontwikkeling.

Van groot belang is, dat het beeldkwaliteitsplan zich vooral richt op een nieuwe stedenbouwkundige structuur in relatie met de bestaande dorpskern én in relatie met het omringende landschap.

In essentie komt het beeldkwaliteitsplan er op neer, dat op de planlocatie een 'compact' en 'prettig' dorpshart nabij de kerk kan worden ontwikkeld, enkele kleine 'publieke dorpsweiden' en een 'verzamelerf' worden ingericht, waarbij de relatie met het open landschap niet wordt veronachtzaamd

Aan de noordzijde van de Oostgraftdijk wordt gedacht aan een ontwikkeling 'in 3^e lijn' met enkele kavels met vrijstaande woningen.

Als 'signatuur' van de woningen wordt aangegeven:

"traditionele, hoogwaardige architectuur passend bij het dorp".



afb. 21 inrichtingsschets voor Oostgraftdijk in Beeldkwaliteitsplan

De 9 woningen in de informele verkaveling voldoen aan dit uitgangspunt door te kiezen voor verschillende, in de linten in de regio veel voorkomende landelijke types, verwijzingen naar bebouwing in de kenmerkende 'agrarische ensembles' en een traditioneel -ambachtelijke detaillering en materialisatie.

6. Beperkingen

6.1 Cultuurhistorie / archeologie

Op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland' wordt aangegeven of er bijzondere waarden betreffende **geografie, bouwkunde** of **archeologie** aanwezig zijn.

Met betrekking tot de **geografische** waarden is het lint aangegeven met de aanduiding

WAT 136G, met als toelichting: "lineaire nederzetting langs de dijk, daterend uit de 16^e eeuw".

Er is sprake van **hoge waarde**, maar dit type nederzetting is **niet zeldzaam**.

Met betrekking tot de **archeologische** waarden is de kern aangegeven met de aanduiding

WAT 874A, met als toelichting: "historische dorpskern, late middeleeuwen tot nieuwe tijd". Er is sprake van een **hoge waarde**.

De archeologische waarde van de historische kern bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachte aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid van historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

In augustus 2002 is voor de planlocatie een inventariserend onderzoek gedaan door Raap Archeologisch Adviesbureau bv.

Vastgesteld is, dat er zich geen archeologische vindplaatsen in het gebied bevinden.

Behoud van archeologische waarden is derhalve niet aan de orde en er is geen aanleiding voor een vervolgonderzoek.

6.2 Milieu

6.2.1 Bodem en grondwater

Landview Bodemonderzoek te Hoorn heeft in opdracht van ZeemanVastgoed een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage "*Verkend bodemonderzoek Kanaaldijk 51 te Oost-Graftdijk*", d.d. april 2009, rapportnummer 2009119.

De conclusie van het onderzoek is, dat op grond van de resultaten geen risico's bestaan voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik van "*wonen met tuin*".

Bij graafwerkzaamheden op het terrein zijn er beperkingen in de mogelijkheden tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. De hergebruik-mogelijkheden van eventueel af te voeren grond dienen in overleg met het bevoegd gezag (gemeente) bepaald te worden.

Ten aanzien van de toepassingsmogelijkheden van de aanwezige puinverharding kan worden gesteld, dat zonder aanvullend onderzoek geen toepassing elders kan gebeuren.

Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het integrale onderzoeksrapport is bij de gemeente beschikbaar.

6.2.2 Watertoets

Van belang zijn hierbij de bestaande bebouwingssituatie (incl. verharding) en de bebouwings-situatie na realisering van het plan.

De volgende aspecten zijn aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering;
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer.

Ad. a:

Toename van het verharde oppervlak leidt tot een versnelde lozing van neerslagwater op oppervlaktewater. Normaliter vereist het hoogheemraadschap compensatie voor deze versnelde lozing.

In de **oude situatie** met het bloembollenbedrijf was sprake van omvangrijke bedrijfsgebouwen en een grotendeels verhard voorterrein. Het verhardingsoppervlak is berekend op ca. **2900 m²**.

In deze beschouwing is het relevant daarbij te betrekken, dat de vigerende bestemmings-regeling een *verdubbeling* van het bedrijf mogelijk maakte.

In de nieuwe situatie is sprake van een toename met 7 woningen, een ontsluitingsweg en een pleintje; een en ander leidt tot een totaal verhard oppervlak van ca. **3600 m²** (woningen inclusief verharding van terrassen en paden).

Daarnaast is sprake van het graven van nieuwe waterlopen in de oost-west-richting van het gebied. De noordelijke waterloop is gemiddeld ca. 8,00 m' breed over een lengte van ca. 70 m' en de middensloot is voor een gedeelte 6,00 m' breed en vervolgens ca. 4,00 m' breed met een lengte van ca. 60 m'. Een en ander betekent een extra wateroppervlak met tenminste **1000 m²**.

Ad. b:

Ten behoeve van de verkeersstructuur worden een doorvaarbare duikerdam (nabij entreegebied) en een dam met doorspoelmogelijkheid (centraal) aangelegd.

Verder worden er op de bouwlocatie sloten gegraven en vergraven in die zin, dat er extra wateroppervlak wordt toegevoegd.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden t.o.v. de afvoer van vuil water.

Ad. e:

De bouwlocatie ligt in de directe nabijheid van bestaand stedelijk gebied; bijzondere maatregelen m.b.t. onderhoud en beheer zijn niet noodzakelijk.

Overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en akkoord

De eerdere plannen (met 15 woningen) zijn destijds voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In een brief van 18 mei 2009 (registratienummer 09.14378) heeft het hoogheemraadschap zowel het 'wateradvies' geformuleerd, als een reactie gegeven op de ingediende partiële herziening.

Ten aanzien van de verhardingstoename (zie **Ad. a**) wordt gesteld: *“omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden”*.

Ten aanzien van een oost-west-waterverbinding aan de noordkant van het plangebied wordt door het hoogheemraadschap geadviseerd de noord-oostelijke verbinding ter plaatse van de weg, die aldaar het land in gaat, als een brug of een doorvaarbare duiker aan te leggen.

Dit advies kan niet worden gevolgd, omdat ter plaatse sprake is van een verschil in waterpeil.

Ten aanzien van de ecologische oevers wordt aangegeven, dat deze bij particuliere percelen niet goed houdbaar zijn, zodat geadviseerd wordt aldaar beschoeiingen aan te brengen.

Tenslotte dient te worden vermeld, dat alle werkzaamheden die uitgevoerd worden in, langs, bij of aan waterlopen, bij het hoogheemraadschap zijn beschermd door middel van de keur.

6.2.3 Geluid

Wegverkeerslawaai

Er is in de betreffende verkaveling slechts sprake van woonstraten met een geringe buurtontsluitingsfunctie; hier zal - aansluitend op de bestaande 30 km-zone die geldt voor de Oostgraftdijk en de Kanaaldijk - een 30 km-regime gelden.

De verkeersintensiteit op de Oostgraftdijk is overigens zeer laag.

Op grond van een nader onderzoek naar wegverkeerslawaai, neergelegd in de rapportage van Cauberg-Huygen, raadgevende ingenieurs BV: *“Onderzoek wegverkeerslawaai woningbouw-plan Oost-Graftdijk te Graft-De Rijk”* d.d. 20 oktober 2009, referentie 20091922-04, kan worden vastgesteld, dat met de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen de norm van de Wet Geluidhinder niet zal worden overschreden. Geconcludeerd wordt, dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het betreffende onderzoeksrapport is bij de gemeente beschikbaar.

Bedrijven en milieuzonering

Ook ten aanzien van dit aspect heeft Cauberg-Huygen, raadgevende ingenieurs BV onderzoek verricht, neergelegd in de rapportage *"Beoordeling geluid naburige bedrijven"* d.d. 20-10-2009, ref. 20091922-05.

Aan de Oostgraftdijk is op nummer 60 een aannemersbedrijf *) en op nummer 58 een bedrijf voor decorbouw *) gevestigd. Aan de Groenedijk 6 is een vakantiepark gelegen.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009 geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor ondermeer het milieuaspect geluid, de zogenaamde richtafstand. De realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien onder andere aangetoond wordt, dat de vergunde rechten van het bedrijf niet worden gefrustreerd door de komst van de woningen.

Vastgesteld wordt, dat met betrekking tot het vakantiepark de woningen ruim buiten de richtafstand vallen, maar dat een deel van de nieuwe woningen binnen de richtafstand zijn gelegen voor wat betreft het aannemersbedrijf *) en het bedrijf voor de decorbouw *). De daarbij noodzakelijke geluidstechnische beschouwing geeft echter aan, dat de bedrijfsvoering van de bedrijven niet wordt belemmerd en tevens dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Het betreffende onderzoeksrapport is bij de gemeente beschikbaar.

*) inmiddels achterhaald: aannemersbedrijf is verplaatst, decorbouw is reclamebureau geworden

6.2.4 Verkeersaspecten

De toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de toename met 7 woningen is relatief gering, maar valt ook weg tegen het aantal verkeersbewegingen, welke het bloembollenbedrijf destijds genereerde.

In een brief van de provincie van 13 maart 2002 werd reeds het volgende opgemerkt:

"Het plan heeft in zijn meest intensieve vorm niet de verkeerskundige gevolgen, dat enige ontwikkeling om die reden zou moeten worden afgewezen. Het voorheen ter plaatse gevestigde bedrijf was in dit opzicht onder alle omstandigheden een aanzienlijk ernstiger belasting van de (met name bebouwde) omgeving".

Een belangrijk deel van het parkeren geschiedt op eigen terrein; daarnaast is plaatselijk ruimte voor 6 parkeerplaatsen geprojecteerd.

In opdracht van ZeemanVastgoed heeft 'Goudappel Coffeng Onderzoek Verkeer en Vervoer' onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit neergelegd in de rapportage *"Verkeersbewegingen en luchtkwaliteit"* d.d. 13 oktober 2009, kenmerk ZMV003/Bxt/0006.

Ten aanzien van de verkeersbewegingen wordt de volgende conclusie getrokken:

*Toen de firma Stoop nog operationeel was, trok de onderzoekslocatie gemiddeld 160 pae's per weekdag aan. In de beoogde nieuwe situatie bedraagt de verkeersaantrekkende werking maximaal 120 pae's.**) Dit betekent, dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling er minder verkeer van/naar de onderzoekslocatie zal rijden.*

Ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt vastgesteld, dat het voorliggende bouwplan gerealiseerd mag worden zonder het uitvoeren van luchtkwaliteitonderzoek. Hiermee wordt de hieronder geformuleerde conclusie in de deelparagraaf 'Luchtkwaliteit' bevestigd.

Het betreffende onderzoeksrapport is bij de gemeente beschikbaar.

**) Destijds uitgaande van 15 woningen, zodat een en ander nu nog voordeliger uitpakt.

6.2.5 Luchtkwaliteit

15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”.

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt ‘*niet in betekenende mate*’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met het realiseren van 9 nieuwe woningen (waarvan 2 ‘vervangend’) wordt in ieder geval voldaan aan hetgeen onder de drie eerste aandachtspunten is verwoord.

Conclusie: De realisering van de 9 nieuwe woningen heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

6.2.6 Externe veiligheid

In november 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen in werking getreden, met daarin normen voor de veiligheid van inrichtingen met de opslag van gevaarlijke stoffen. Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Dit kan gevolgen hebben voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de milieuvergunningverlening.

Bij ruimtelijke ingrepen dient derhalve rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

In eerste instantie is de ‘Risicokaart Noord-Holland’ geraadpleegd; alle BEVI-inrichtingen en kwetsbare objecten zijn daarin opgenomen.

Voor de planlocatie zijn de - nu nog aanwezige - propaanopslagtanks op recreatiepark “Villapark De Rijk” het meest relevant, maar de risico-contour van 10^{-6} ligt op ca. 140 m’ van de planlocatie.

Het recreatiegebied is overigens geen BEVI-inrichting.

Beleid gemeente ter zake

De gemeente heeft terzake haar beleid neergelegd in de nota “**Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008 - 2011**”, vastgesteld door college van B.& W. d.d. 29-01-2008.

In deze visie is een beeld geschetst hoe de gemeente Graft-De Rijk de genoemde periode om zal gaan met Externe Veiligheid.

Extern risico

Uit de inventarisatie binnen de gemeente bleek dat het om twee inrichtingen gaat met een extern risico. Relevant voor de planlocatie zijn hiervan de propaanopslagtanks op recreatiepark "Villapark De Rijk" te Oost-Graftdijk.

Op het recreatiepark "Villapark De Rijk" heeft in 2007 een herstructurering van het terrein plaats gevonden. Bij de herstructurering en de nieuwbouw van "Villapark De Rijk" komen de propaanopslagtanks te vervallen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

.. Over de weg.

Er is momenteel geen route vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen binnen de gemeente. Dit houdt in dat er binnen de bebouwde kom geen transport van gevaarlijke stoffen is toegestaan, behoudens ten behoeve van de vergunde inrichtingen. Na het herstructureren van het recreatiepark zullen die er niet meer zijn.

De provinciale weg N244, waarover incidenteel wel gevaarlijke stoffen zullen worden vervoerd, ligt op een afstand van ca. 550 m' van de planlocatie.

Gezien deze afstand bestaan er geen belemmeringen voor een woonfunctie op de planlocatie.

.. Buisleidingen

Door Graft-De Rijk loopt één tracé voor een hoge drukaardgasleiding.

Voor buisleidingen geldt de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van VROM uit 1984.

De afstand van genoemde buisleiding tot de planlocatie is ca. 700 m'.

Gezien deze afstand bestaan er geen belemmeringen voor een woonfunctie op de planlocatie.

.. Vaarwegen

Het Noordhollandskanaal en de Markervaart zijn vaarwegen. Rijkswaterstaat volgt wat er over de vaarwegen wordt vervoerd. Jaarlijks vinden over het Noordhollandskanaal vanaf Alkmaar tot het Alkmaardermeer en daarna over de Markervaart naar de Zaan ongeveer 160 transporten plaats van aardgasconcentraat.

De provincie Noord-Holland heeft in 2001 een analyse gemaakt naar de risico's van dit transport.

Geconcludeerd werd dat er geen relevante overschrijding van het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico is op het vaarweg-tracé binnen de gemeente.

In opdracht van ZeemanVastgoed is door Cauberg Huigen Raadgevende Ingenieurs BV een nader onderzoek externe veiligheid verricht, waarin de voorgaande conclusies worden bevestigd.

De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage 'Onderzoek externe veiligheid woningbouwplan Oostgraftdijk te Graft-De Rijk' d.d. 20 oktober 2009, referentie 20091922-03.

Het betreffende rapport is bij de gemeente beschikbaar.

6.2.7. Natuurwaarden / Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn / Flora en faunawet

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Het belangrijkste deel van de planlocatie (het gedeelte met de 6 woningen) was tijdens de aanwezigheid van het bloembollenbedrijf grotendeels verhard. Op de gronden van de kavels voor vrijstaande woningen was naar alle waarschijnlijkheid een moestuin c.a. aanwezig - zie ook **afb. 3**).

De huidige inrichting van de gronden biedt weinig mogelijkheden voor verblijf of foerage van eventuele beschermde vogel- en zoogdiersoorten.

Voor de werkzaamheden is derhalve geen vergunning op grond van de Flora- en Faunawet en Gebiedsbescherming noodzakelijk.

Desondanks zal - met name bij de uitwerking van de publieke groenstroken - met de inrichting rekening worden gehouden met een extra ecologische kwaliteit, door het inbrengen van meer wateroppervlak en grasland, én het waar mogelijk toepassen van zeer flauwe ('ecologische') oevers.

Tenslotte zal bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden met de Flora en Faunawet (o.a. broedseizoen).

In opdracht van ZeemanVastgoed heeft Oranjewoud een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage "*Quick-scan Oost-Graftdijk*" d.d. 30 maart 2009, projectnummer 197953. De hiervoor geformuleerde conclusie is hierbij bevestigd, waarbij wel nog eens nadrukkelijk wordt gewezen op de zorgplicht.

Het betreffende rapport is bij de gemeente beschikbaar.

6.2.8 Duurzaam bouwen

Het bouwplan wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het Bouwbesluit.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Economische/financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van Zeeman Vastgoed te Hoorn. De kosten van het bouwrijp maken en de nieuwbouw zijn voor rekening van de initiatiefnemer, evenals de inrichting van het terrein en 'aanheling' van de openbare ruimte.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Middels een regelmatige afstemming met de gemeente zal - op basis van het Beeldkwaliteitsplan een voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan - waarvan is vastgesteld, dat dit voor de gemeente aanvaardbaar is - aan de omwonenden worden gepresenteerd. De alsdan gemaakte opmerkingen zullen zo mogelijk bij de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen.

□ Inspraak en overleg

Inspraak

D.d. is het plan (inrichtingsplan en goede ruimtelijke onderbouwing) behandeld in de vergadering van de commissie ".....".

verslag ?.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voor advies toegestuurd aan:

1. Provincie Noord-Holland
2. De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland-Noord;
3. De Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord;
4. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Ad. 1

De provincie geeft aan dat de planlocatie is gelegen in een gebied dat in de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV - februari 2014) is aangegeven als 'landelijk gebied' (kaart 3) en 'bufferzones' (kaart 5b), waarmee de mogelijkheden voor nieuwe bebouwing in de vorm van wonen aanzienlijk worden beperkt.

Eén van de afwijkingsmogelijkheden is gebruik maken van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. In artikel 16 van de PRV zijn daartoe voorwaarden geformuleerd en wordt aangegeven dat moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'. Instemming met de planontwikkeling lijkt aan de orde, nadat nog een kwaliteitsslag wordt gemaakt in de onderbouwing (verwerking opmerkingen provincie).

Het integrale advies is weergegeven in **Bijlage 1**

Aan de behandeling van het provinciale beleid in de onderhavige onderbouwing is naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie een tekstgedeelte toegevoegd, waarbij wordt ingegaan op artikel 16 van de PRV.

In paragraaf 4.2.4 wordt ingegaan op de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'.

Ad. 2

De **Regionale Uitvoeringsdienst NHN**, voorheen de Regionale Milieudienst, heeft d.d. 16 mei 2014 advies uitgebracht over het voorontwerp-bestemmingsplan.

Vastgesteld is dat de vereiste aspecten voldoende zijn belicht en er voor diverse onderwerpen geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Wel wordt ten aanzien van het aspect 'duurzaamheid' aanbevolen dat er een adviseur van het 'Servicepunt Duurzame Energie' bij de bouwplannen wordt betrokken.

In verband met de zorgplicht wordt aanbevolen om voor de aanvang van de grondwerkzaamheden het werkterrein te laten inspecteren op aanwezigheid van o.a. broedvogels en amfibieën.

Het integrale advies is weergegeven in **Bijlage 2**

Ad. 3

De **Veiligheidsregio NHN** geeft m.b.t. het aspect 'externe veiligheid' het volgende aan:

"Onze conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht, als bedoeld in artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb. In de bijlage hebben we deze conclusie nader onderbouwd".

Het integrale advies is weergegeven in **Bijlage 3**.

Ad. 5

Het **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier** komt tot de volgende conclusie:

"De opmerkingen overziend, lijkt het ons verstandig om gezamenlijk nog eens naar het waterhuishoudkundig ontwerp te kijken en waar mogelijk optimalisaties door te voeren. Voor dit ontwerp kunnen wij op termijn geen watervergunning verstrekken. Graag maken wij daarom een afspraak voor een vervolgoverleg".

Het integrale advies is weergegeven in **Bijlage 4**.

Naar aanleiding van het advies is overleg geweest met het Hoogheemraadschap over de gewenste aanpassingen van het inrichtingsplan.

☐ breedte middensloot

Het gedeelte, dat aansluit op de randsloot zal tot 6 meter worden verbreed en onderhouden worden door het hoogheemraadschap.

Het doodlopende gedeelte kan 4 meter breed blijven, met een 'schouwstrook' in het openbare groen en zal worden onderhouden door de gemeente.

Het definitieve bouwplan zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd; De daarbij naar voren gebrachte opmerkingen en suggesties worden door de gemeenteraad in de besluitvorming meegenomen.

Overleg met de “Stichting kring Eilandspolder”

De plannen zijn in eerdere stadia doorgesproken (2002 en 2007) en vastgesteld is, dat aan de wensen van *doorvaarbaarheid* en *doorschaatsbaarheid* wordt voldaan. Het nu voorliggende plan met 9 woningen is qua hoofdstructuur vrijwel gelijk aan het eerdere inrichtingsplan, waarbij de eerder vastgestelde conclusies nog van toepassing zijn.

7.3 *Risico-analyse planschade*

De gemeente en de initiatiefnemer hebben een ‘planschade-overeenkomst’ gesloten.

7.4 *Schade ingevolge de bouwactiviteiten*

In opdracht van ZeemanVastgoed wordt voorafgaand aan de bouw een bouwkundige opname verricht aan de belendingen rondom de locatie. Overigens zal de aannemer een Construction All-Risk verzekering (CAR) afsluiten.

8. **Toelichting planopzet en planregels**

Het voorliggende bestemmingsplan “Locatie Stoop - Oost-Graftdijk” betreft de planologische regeling voor de bouw van 9 woningen op de locatie van een voormalig bollenbedrijf. Een en ander betekent een geheel gewijzigde stedenbouwkundige structuur en inrichting van het oorspronkelijke gebied, waarbij een niet-passende functie wordt vervangen door een woongebied met een gevarieerde invulling met woningen, die een welkome aanvulling betekenen op de woningvoorraad van de gemeente.

Gezocht is - overeenkomstig het ‘beeldkwaliteitsplan’ van de gemeente - naar een informele en pluriforme bebouwingsopzet met een belangrijk aandeel van de componenten water en groen. Het informele en pluriforme karakter is geïnspireerd op de stedenbouwkundige samenhang in de bestaande lintbebouwing van Oost-Graftdijk.

Het toevoegen van de componenten water en groen is ingegeven door het omliggende open landschap, waarin deze elementen van structurele betekenis zijn.

Als zodanig is (wordt) een woningbouwinvulling gegeven met affiniteit met beide ‘sferen’ in het gevoelige overgangsgebied tussen lint en landschap.

Het informele karakter wordt bereikt door een ‘losse’ plaatsing van de ‘bouwstenen’, door subtiële hoekverdraaiingen en door te kiezen voor een minimaal noodzakelijke maatvoering van het ontsluitingsgebied.

De gewenste pluriformiteit heeft geleid tot een mix van woningtypen geïnspireerd door landelijke bouwvormen. Zo is gekozen voor twee dubbele woonhuizen, drie vrijstaande woningen, een vrijstaande woonhuis in de vorm van een ‘stolp’ en een vrijstaand woonhuis in de vorm van een ‘herenhuis’ (‘notariswoning’).

De landelijke karakteristiek komt verder tot uiting in de kleinschalige, gelede hoofdvormen in metselwerk, hout en keramische pannen.

Ten aanzien van de *parkeeroplossing* het volgende:

Zowel bij de vrijstaande woonhuizen als bij de 2-onder-1-kap-woningen zullen twee parkeerplekken aanwezig zijn, al dan niet in een aangebouwde of vrijstaande garage en tenminste één plaats vóór de garage (zie **afb. 6**).

Langs de ontsluitingsweg zijn naast de rijbaan op 3 plekken 2 parkeerplaatsen gesitueerd.

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de bestemmingsplannen "Oost-Graftdijk"(1973) en "Landelijk Gebied" (1994).

Inmiddels is door de gemeente Graft-De Rijk een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de kernen, waarvan Oost-Graftdijk er één van is: het bestemmingsplan "Kleine kernen", vastgesteld 12 juli 2012.

In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van de locatie Stoop weliswaar buiten beschouwing gelaten, maar vanwege de aansluitende ligging en de aard van de planontwikkeling is er voor gekozen om qua inhoud en diepgang de planregels van het onderhavige bestemmingsplan zo veel mogelijk af te stemmen op die van het bestemmingsplan "Kleine kernen".

De vigerende bestemmingen "Woondoeleinden", "Erf" en "Tuin" uit het bestemmingsplan "Oost-Graftdijk" en een gedeelte van de vigerende bestemming "Agrarische doeleinden", met de subbestemming "Gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" (Aln) uit het plan "Landelijk Gebied" worden vervangen door de nieuwe bestemmingen "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen".

Vanwege de archeologische waarden in het gebied is de dubbel-bestemming "Waarde – Archeologie III" opgenomen.

Voor het gedeelte nabij de entree van het gebied ten zuiden van de sloot is een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" van toepassing.

Ten aanzien van de bestemming "*Wonen*" (art. 6.) nog het volgende:

Voor het hoofdgebouw is gekozen voor een bouwvlak. In de bouwvlakken worden de relevante goot- en bouwhoogte, alsmede waar nodig het aantal woningen aangegeven.

Voor de dubbele woonhuizen, het herenhuis en de stolp-woning zijn 'passende' bouwvlakken opgenomen met vrij precieze aanduiding waar de garages kunnen worden gerealiseerd.

Voor de drie vrije kavels laat het bouwvlak ruimte voor enige 'vrijheid' ten aanzien van plaatsing van het hoofdgebouw en de eventuele koppeling met de garage.

Voor de woningen is de maximum oppervlakte gesteld op 175 m², terwijl voor de stolpwoning een maximum van 250 m² is toegestaan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Onderscheid wordt gemaakt in aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen, garages en de vergunningsvrije aanbouw.

Gekozen is – overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan "Kleine kernen" voor een maximum gezamenlijk vloeroppervlak per perceel van de toegevoegde volumina van 30 m², exclusief een garage en exclusief de (vergunningvrije) 'aankouw'.

Hierbij is geregeld dat bij de stolp middels een ontheffing het maximum is gesteld op 200 m².

Daar waar dit vanwege de perceelgrootte mogelijk / wenselijk was zijn garages middels een aanduiding geregeld met een maximum oppervlak van 25 m²; middels een ontheffing kan plaatselijk een dubbele garage worden gerealiseerd van maximaal 50 m².

De vergunningsvrije aanbouw is niet aangegeven, maar altijd mogelijk over de breedte van het woonhuis, met een diepte van maximaal 2,50 m' en een maximale goothoogte tot de hoogte van de eerste bouwlaag. De aanbouw kan plat worden afgedekt of met een kap, welke qua vorm en helling (en materialisatie) harmonieert met het hoofdgebouw.

Overige aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mogen - waar dit functioneel en fysiek wenselijk is én qua welstandsaspecten verantwoord is - op het gehele perceel worden gerealiseerd, met dien verstande, dat ten opzichte van de bestemming "Water" tenminste een afstand van 2,00 m' wordt aangehouden.

Vrijstaande bijgebouwen worden in principe van een kap voorzien, welke afgestemd is op of harmonieert met de dakvorm van het hoofdgebouw. Middels een ontheffing kunnen deze ook plat worden afgedekt.

Er zijn binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Wonen” ontheffingen van de bouwregels noodzakelijk geacht.

Deze zijn bedoeld om alleen daar waar het vanwege de beeldkwaliteit mogelijk en gewenst is essentiële onderdelen van het inrichtingsplan mogelijk te maken en/of waar de impact gering is. Hieraan is geen specifieke procedure gekoppeld, zoals die geldt t.a.v. de ‘Algemene ontheffingsregels’.

De bestemmingen “Groen” (art. 3), “Verkeer” (art 4) en “Water” (art. 5).

Voor de bestemmingsinhoud en -redactie is bij deze bestemmingen vrijwel de ‘standaard’ aangehouden, zoals deze in het bestemmingsplan “Kleine kernen” is gehanteerd.

De begrenzing tussen ‘groen’ en ‘water’ is flexibel, met dien verstande dat binnen de bestemming “Groen” ‘waterlopen en -partijen’ mogelijk zijn.

Met betrekking tot de inleidende regels is voor de ‘Begrippen’ (art. 1.) een relevante selectie gemaakt uit de in de gemeente gehanteerde begrippenlijst en is voor de ‘Wijze van meten’ (art. 2) de standaardredactie overgenomen.

Met betrekking tot de ‘Algemene regels’ zijn de ‘Anti- dubbeltelbepaling’(art. 8), de ‘Algemene gebruiksregels’ (art. 9), de ‘Algemene aanduidingsregels (art. 10) , de ‘Algemene ontheffingsregels (art. 11), de ‘Algemene wijzigingsregels’ (art.12) en de ‘Algemene procedureregels (art. 13) van toepassing geacht.

Ten aanzien van de ‘Overgangsregels’ (art. 14) en ‘Slotregel’ (art. 15) zijn eveneens de standaardredacties aangehouden.

Bijlage 1

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Graft-De Rijp
Postbus 16
1483 ZG DE RIJP

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
S. Hambücker
SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514
hambuckerss@noord-hollan

Betreft: reactie ex artikel 3.1.1. Bro op het voorontwerp van het bestemmingsplan Locatie Stoop – Oost Grafdijk

Verzenddatum

Geacht college,

Kenmerk 463384/463212

Op 15 april 2014 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Locatie Stoop - Oost Grafdijk' te beoordelen.

Uw kenmerk

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: verordening) komen wij tot de volgende beoordeling.

Planinhoud

Het plan voorziet op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling in de realisatie van 9 woningen in Oost-Grafdijk, waarvan 2 ter vervanging van bestaande woningen. Op de locatie was in het verleden bloembollenbedrijf "Stoop" gevestigd.

Reactie

Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2.3 de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, die op 21 juni 2010 is vastgesteld. De Provinciale Verordening is echter op 3 februari 2014 (beleidsneutraal) gewijzigd en op 7 maart 2014 gepubliceerd. Wij verzoeken u dit te verwerken in het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling te toetsen aan de bepalingen van de vigerende Provinciale Verordening.

Ruimte voor Ruimte regeling

De beoogde ontwikkeling ligt conform de kaarten 3 en 5b behorende bij de verordening in respectievelijk het landelijk gebied en de bufferzone. Voor deze gebieden geldt een restrictief beleid voor nieuwe bebouwing

zoals woningbouw. Dit is vastgelegd in de artikelen 13 en 25 van de verordening.

Op grond van deze artikelen is de beoogde ontwikkeling op de locatie Stoop in principe niet toegestaan. De verordening kent echter wel enkele afwijkmogelijkheden op grond waarvan nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt kan worden in landelijk gebied en de bufferzone. Eén van deze afwijkmogelijkheden is de Ruimte voor Ruimte regeling, zoals vastgelegd in artikel 16 van de verordening. U wenst voor de beoogde ontwikkeling de Ruimte voor Ruimte regeling toe te passen. U heeft hiervoor op ambtelijk niveau verschillende malen contact gehad met ons. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ook enkele malen verwezen naar (ambtelijke) overeenstemming over toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling tussen uw gemeente en de provincie. Echter in het bestemmingsplan ontbreekt de onderbouwing waarom de beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling (art. 16)

U wordt dan ook verzocht de verwijzingen naar (ambtelijke) overeenstemming over toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling uit de toelichting van het bestemmingsplan te schrappen en te vervangen door een onderbouwing hoe voldaan is aan de voorwaarden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling, zoals opgenomen in artikel 16 van de verordening.

Wij gaan er vanuit dat u deze opmerkingen ter harte neemt en bij de opstelling van het ontwerp zult meenemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht
mw. mr. H.W. Verschuren

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Bijlage 2



Advies bestemmingsplan

Onderwerp:	Voorontwerpbestemmingsplan Locatie Stoop, Oostgraftdijk 51 te Oost-Graftdijk	
Aan:	Gemeente Graft-de Rijk t.a.v. Ruud van Diepen	
Van:	Klaas Verduin	
Doorkiesnummer:	06-44760886	Nummer: 14.0006645
E-mail:	kverduin@rudnhn.nl	Bijlagen: Geen
Datum advies:	16-05-2014	Paraaf:

Samenvatting:

--	--

Inleiding:

ZeemanVastgoed heeft een voorontwerpbestemmingsplan ingediend voor het oprichten van 9 woningen in Oost-Graftdijk. Het betreft een provinciaal ruimte voor ruimte project op de saneringslocatie van een voormalig bloembollenbedrijf. Doordat 2 bestaande woningen worden geamoveerd, worden per saldo 7 woningen toegevoegd aan de dorpskern. Het stedenbouwkundig plan is gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan uit 2009.

Beschrijving omgeving

Het betreft een landelijke omgeving waar de bewoning geconcentreerd is langs de historische vaart waar de Oostgraftdijk langs ligt. Het plan moet een kleine dorpskern toevoegen aan de centrale functies van het dorp.

Aandachtspunten:

Algemeen

Het beleidskader bevat een verwijzing van de naar de Provinciaal Ruimtelijke Verordening uit 2009. De laatste vastgestelde verordening geldt vanaf februari 2014. Het betreft een beleidsarme wijziging; dit terzijde.

Met het verdwijnen van de bedrijvigheid is het de vraag of het gebiedstype nog steeds bestempeld kan worden als 'gemengd gebied'. Lijst 4 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG is hier mogelijk niet langer van toepassing. Wat betreft de richtafstanden ten opzichte van de voorgestelde ontwikkeling zal deze constatering geen effect hebben.

(Afval)water

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is actief betrokken bij de planontwikkeling. Geen opmerkingen.

Bedrijven en milieuzonering

Het vakantiepark is volgens lijst 1 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG het best te omschrijven als "kampeerterreinen en vakantieparken met keuken". Aan de richtafstanden (50 meter op het leidende aspect geluid) voor het kampeerterrein kan worden voldaan. Hier wordt de gebiedstypering correct gebruikt, namelijk 'rustige woonwijk'.

Bestaande uitbreidingsrechten van bedrijven welke horen bij de bestaande bestemmingen zijn nog steeds van kracht als de bestemmingen niet zijn gewijzigd intussen. Er dient dus nog steeds getoetst te worden aan de maximale toegestane activiteiten binnen de bestaande bestemmingen. De woningen in de nabijheid zorgen er echter al voor dat hier niet maximaal gebruik van gemaakt kan worden.

Bodem

Op de percelen van Oostgraftdijk 51 is de bodem geschikt om op te bouwen en te verblijven. Hiermee is voldaan aan de eisen voor bodemkwaliteit in het kader van de bouwomgevingsvergunning.

Duurzaamheid

Er wordt onvoldoende aandacht besteed aan dit onderwerp. Indien de gemeente geen vastgestelde klimaatvisie heeft behoort het toch tot de aanbeveling van de RUD NHN dat er een adviseur van het Servicepunt Duurzame Energie wordt getrokken bij de bouwplannen. Duurzaamheid kan gerealiseerd worden op alle detailniveaus.

Externe veiligheid

Er wordt gerefereerd aan lokaal beleid. De RUD NHN deelt de conclusies van de opsteller, Caubergh Huygen. Het nabijgelegen recreatiepark met de propaantanks staat op de Risicokaart echter bekend als "recreatiepark 't Rietbos". De propaantanks hebben een risicocontour van 50 meter. Met een geschatte afstand van 190 meter tot de voorgestelde ontwikkeling kan hier aan worden voldaan. Een verdere beoordeling is niet noodzakelijk.

Geluidhinder

- Industrielawaai

Volgens de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan zijn er een aantal wijzigingen geweest in de omgeving welke van invloed zijn op de geluidbelasting. De gestelde geluidbelasting zoals beschreven in het bijgevoegde indicatieve akoestische onderzoek zal naar waarschijnlijkheid lager uitvallen. De RUD NHN acht het niet

Geadresseerde	Gemeente Graft-de Rijp
Onderwerp	Locatie Stoop, Oost-Graftdijk

noodzakelijk dat er aanvullend onderzoek wordt gedaan. De woningen moeten uiteraard wel voldoen aan het bouwbesluit.

- Wegverkeerslawaaï

De aanname dat het aantal voertuigen dat gebruik maakt van de toegangsweg zal afnemen wordt gevolgd door de RUD NHN. De (lage) verkeersintensiteit noopt niet tot verder onderzoek naar geluidbelasting door wegverkeer.

Luchtkwaliteit

Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. De voorgestelde ontwikkeling valt binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). De NIBM-tool hoeft niet te worden gebruikt.

Mer-beoordelingsplicht

De ontwikkeling valt niet onder één van de in de in de Besluit m.e.r. omschreven categorieën van ontwikkelingen. Er hoeft geen vormvrije m.e.r. te worden geschreven om het plan verder te onderbouwen.

Natuurwetgeving

- flora en faunawet
- natuurbeschermingswet

Of een nieuw onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van de vraag: a) Komen er mogelijk beschermde dieren voor? b) Hebben de activiteiten mogelijk effect op deze dieren? Wanneer beide vragen met ja worden beantwoord is mogelijk een ontheffing FF noodzakelijk dus onderzoek noodzakelijk. In dit geval heeft het eerste onderzoek aangetoond dat het terrein niet geschikt is als biotoop voor strikt beschermde soorten. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en faunawet lijkt niet noodzakelijk. Daarnaast wordt door het ministerie van EL&I met betrekking tot de houdbaarheid van gegevens een termijn gehanteerd van 3-5 jaar, afhankelijk van de ontwikkeling en het betreffende gebied. Actualisatie van het onderzoek is niet noodzakelijk.

In verband met de zorgplicht wordt aanbevolen om voor aanvang van de grondwerkzaamheden ter plekke het werkterrein te laten inspecteren op aanwezigheid van onder andere broedvogels en amfibieën.

Bijlage 3



Gemeente Alkmaar
De heer R. van Diepen
Postbus 53
1800 BC ALKMAAR

Datum	8 mei 2014	Telefoon	06 1942 9646
Onze referentie	U2014/213/PME	E-mail	pmeijer@veiligheidsregio-nhn.nl
Uw referentie	e-mail	Bijlagen	1
Uw bericht van	15 april 2014	Onderwerp	Advies externe veiligheid op voorontwerpbestemmingsplan Locatie Stoop - Oost-Grafdijk

Geachte heer van Diepen,

Op 15 april 2014 heeft de Afdeling Risicobeheersing van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (verder VR NHN) van u per email, ter advies, het voorontwerp bestemmingsplan locatie Stoop – Oost-Grafdijk in De Rijp ontvangen.

VR NHN heeft, conform artikel 3.6 van de wet ruimtelijke ordening en artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. Zij toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

Onze conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht, als bedoeld in artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb. In de bijlage hebben we deze conclusie nader onderbouwd.

Met vriendelijke groet,

Peter Meijer
specialist risicobeheersing

Gezien : 8 mei 2014
Naam : Jaap Water
Paraaf :

Samen hulpvaardig

Pagina	2
Onderwerp	Advies externe veiligheid op voorontwerpbestemmingsplan Locatie Stoop - Oost-Graftdijk
Datum	8 mei 2014

BIJLAGE 1

Situatiebeschrijving

Het voorontwerp bestemmingsplan locatie Stoop – Oost-Graftdijk in De Rijk betreft een planologische regeling – in het kader van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling - voor de bouw van 9 woningen (waarvan 2 ter vervanging van bestaande woningen) op de locatie van een voormalig bollenbedrijf, plaatselijk bekend als Oost-Graftdijk 51. De nieuwe planontwikkeling omvat negen woningen in een tamelijk informeel geclusterde samenhang.

Toetsing externe veiligheid

Door VR NHN is het voorontwerp bestemmingsplan getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale professionele risicokaart en bij VR NHN bekende gegevens over risicovolle objecten.

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven, hoge druk buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over weg, water en spoor). De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor het plangebied. Een toename van het aantal personen wordt op basis van deze herziening van het bestemmingsplan wel verwacht. Omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle objecten en/of wegen (waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd) ligt, zal die toename echter niet bijdragen aan een hoger groepsrisico.

In het voorontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 6.2.6 het aspect externe veiligheid voldoende beschreven.

Buisleidingen

Voor hoge druk aardgastransportleidingen zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico vastgelegd in het Besluit houdende milieukwaliteits-eisen 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 op 700 meter van de buisleiding A-563 van Gasunie.

Plaatsgebonden risico

Binnen de gemeente heeft, volgens de informatie van de risicokaart, de hoge druk aardgasleiding A-563 geen relevante $PR=10^{-6}$ -contour. Op basis van de risicokaart en gegevens van de Gasunie kan worden geconcludeerd dat de normen voor het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het plangebied vormt.

Groepsrisico

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

Pagina	3
Onderwerp	Advies externe veiligheid op voorontwerpbestemmingsplan Locatie Stoop - Oost-Graftdijk
Datum	8 mei 2014

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen op circa 550 meter afstand van de provinciale weg N244. Deze weg is vrijgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

De dichtstbijzijnde transportas waarover met zekere frequentie gevaarlijke stoffen wordt vervoerd betreft de N244 welke gelegen is op 550 meter van het plangebied. Voor de N244 is een plaatsgebonden risicocontour ($PR=10^{-5}$) niet aanwezig met de aanwezige transportaantallen. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Groepsrisico

In de concept Handleiding Risicoanalyse Transport (Rijkswaterstaat/Ministerie van I&M, d.d. 1 november 2011) zijn vuistregels opgenomen waarmee kan worden bepaald of het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. In dat geval heeft een berekening van het groepsrisico geen toegevoegde waarde en kan deze achterwege blijven. Op basis van de personendichtheid per hectare en de afstand van deze "hectare-blokken" tot de weg in de omgeving van het plangebied is door ons een globale toetsing aan deze vuistregels uitgevoerd.

Gezien de bovenstaande 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 VR NHN ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan is daarom niet vereist.

Risico-object

Op villapark De Rijk staan twee bovengrondse tanks voor de opslag van propaan. Tank 1 met een inhoud van 7200 liter heeft een plaatsgebonden risicocontour ($PR=10^{-5}$) van 50 meter. Op de risicokaart is aangegeven dat de plaatsgebonden risicocontour ($PR=10^{-5}$) van tank 2 90 meter bedraagt. Tank 2 heeft een inhoud van 10.000 liter.

Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van de dichtstbijzijnde tank (tank 2) van 190 meter. Deze afstand reikt niet tot het plangebied. De propaantanks vormen daarmee geen belemmering voor de locatie Stoop.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Om de bereikbaarheid van de woningen in het plangebied te kunnen garanderen worden er voorwaarden gesteld aan de breedte van de wegen en bruggen. De breedte van de wegen moet minimaal 4,5 meter zijn. Als de wegen smaller zijn dient het langs-parkeren verboden te moeten worden. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is. Wegwerkzaamheden, opstoppingen, fout geparkeerde voertuigen en dergelijke kunnen de bereikbaarheid in de weg staan.

Pagina	4
Onderwerp	Advies externe veiligheid op voorontwerpbestemmingsplan Locatie Stoop - Oost-Graftdijk
Datum	8 mei 2014

Op de inrichtingsschets (afbeelding 21 van het voorontwerp) staan een aantal bruggen getekend. Deze bruggen dienen geschikt te zijn om een blusvoertuig van de brandweer te kunnen dragen. De bruggen moeten bestand zijn tegen een as-belasting van 10 ton en een gewicht van 15 ton.

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland, uitgave november 2012. Er dient rekening te worden gehouden met de afmetingen van de wegenstructuur in verband met de bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen.

Een willekeurig adres moet vanaf een doorgaande verkeersader, in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. De breedte van de wegen dient minimaal 4,5 meter te zijn. Als de wegen smaller zijn zal langsparkeren verboden moeten worden

Geadviseerd wordt bovengenoemde handleiding toe te passen voor de benodigde capaciteit van primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen voor het plangebied.

Conclusie/advies

Onze conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht, als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro en artikel 12 van het Bevi.

De regionale brandweer draagt mede de verantwoordelijkheid voor de rampenbestrijding en de voorbereiding op grootschalige incidenten. Om onze dienstverlening efficiënt in te richten wil ik u verzoeken, indien u besluit van het advies af te wijken, dit gemotiveerd en schriftelijk aan ons kenbaar te maken.

Bijlage 4

Van: Swolfs, Ezra [E.Swolfs@hhnk.nl]

Verzonden: woensdag 21 mei 2014 12:05

Aan: Ruud van Diepen

Onderwerp: Reactie locatie bestemmingsplan locatie Stoop

Bijlagen: WATERSTAATSWERK_LOCATIE_STOOP.DXF

Geachte heer van Diepen,

In uw mail van 15 april 2014 verzoekt u het hoogheemraadschap te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan dat voorziet in de bouw van 9 woningen in Oost-Graftdijk (Locatie Stoop). Middels deze mail leggen wij onze reactie graag aan u voor.

Het plan is reeds in een eerder stadium aan ons voorgelegd toen het nog in de bouw van 15 woningen voorzag (onze brief van 18 mei 2009 met registratienummer 09.14378). In het huidige plan is het aantal woningen verlaagd naar 9 en is de eerder opgezette hoofdstructuur grotendeels in stand gebleven.

Waterkwantiteit / Onderhoud

Uit de waterparagraaf blijkt dat er circa 700 m2 extra verharding wordt aangelegd in het plan ten opzichte van de oude situatie waarin er een bloembollenbedrijf gevestigd was op de percelen. Deze toename van verharding ligt onder de 800 m2, welke wij als pragmatische ondergrens gesteld hebben, zodat wij in dit geval geen compensatie van verharding vereisen. Desalniettemin wordt er in het plan wel voorzien in extra oppervlak door het graven van een aantal nieuwe watergangen. Indien gewenst zou dit extra oppervlak aan water opgenomen kunnen worden in de waterbank welke wij met de gemeente Alkmaar hebben opgezet, zodat het voor latere ontwikkelingen binnen hetzelfde peilgebied ingezet kan worden.

In ons eerdere advies uit 2009 hebben wij aandacht gevraagd voor het onderhoud van de nieuwe watergangen in het plan en deze voor dit doel doorvoerbaar te maken. In onze brief concludeerden wij dat alle nieuwe waterlopen aan de eisen van doorvoerbaarheid voldeden, doordat ze minimaal een waterbreedte van 6,00 meter op waterlijn hadden. In de waterparagraaf van het onderhavige bestemmingsplan is er echter sprake van een 8 meter brede en een 4 meter brede waterloop. Het is ons niet duidelijk met welke motivatie deze wijziging is doorgevoerd. Aangezien veel van het omliggende water al varend wordt onderhouden, zijn wij ook van mening dat deze wijziging een efficiënt onderhoud in de weg staat. De waterloop van 4 meter breed is immers niet meer vanaf het water te onderhouden.

Waterkwaliteit/ecologie

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan. Daarnaast kan met een goede inrichting van het watersysteem sturing worden gegeven aan de kwaliteit van het watersysteem.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater dient om te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) (bijvoorbeeld als gevolg van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen of door verontreinigende activiteiten) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, etc.) dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap naar een doelmatige oplossing zoeken.

Wettelijk kader, vergunningen en meldingen

Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. Bij een lozing op het oppervlaktewater kan het hoogheemraadschap voorschriften of nadere eisen stellen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen.

In onze eerdere reactie hebben wij gewezen op de doodlopende watergangen die nu in het

ontwerp zijn opgenomen. Buiten het feit dat ons beleid het niet toestaat dat er nieuwe kopsloten gerealiseerd worden, is het ook maar de vraag of met deze doodlopende waterlopen de kwaliteit van het wijkje omhoog gaat. In de waterlopen zal nauwelijks of geen doorspoeling of verversing van water plaatsvinden en de ervaring leert tevens dat de kopeinden van deze waterlopen en verzamelplaats voor drijfvuil kunnen worden. Zowel de gemeente als het hoogheemraadschap, en in later stadium de kopers van de percelen, zijn niet gebaat bij dergelijke risico's.

In de waterparagraaf wordt terecht gesteld dat het verbinden van de doodlopende watergangen met de watergang aan de oostzijde van het plan niet zonder meer mogelijk is vanwege de verschillende waterpeilen in het gebied. In 2012 hebben wij echter wel een mogelijk voorstel gedaan om deze situatie te wijzigen, zodat de bovengenoemde problemen die gepaard gaan met doorlopende watergangen opgelost kunnen worden. Zover wij kunnen nagaan is er geen vervolg gegeven aan dat contact en wordt er ook in de waterparagraaf niet aan gerefereerd.

Waterkeringen

Op de bestemmingsplankaart is de zonering voor de waterkering opgenomen aan de zuidzijde van het plangebied. Onlangs is de legger regionale waterkeringen opnieuw vastgesteld door het hoogheemraadschap. De betreffende zonering is ten opzichte van het bestemmingsplan iets kleiner geworden. Wij willen voorstellen deze nieuwe zonering op de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen. Wij zullen deze zonering digitaal aanleveren als bijlage bij deze mail.

Conclusie

De bovenstaande opmerkingen overziend, lijkt het ons verstandig om gezamenlijk nog eens naar het waterhuishoudkundig ontwerp te kijken en waar mogelijk optimalisaties door te voeren. Voor dit ontwerp kunnen wij op termijn geen watervergunning verstrekken. Graag maken wij daarom een afspraak voor een vervolgoverleg.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Dhr. E. (Ezra) Swolfs

Regioadviseur Noord Kennemerland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Werkdagen: ma (oneven weken) | di | wo | do

Bezoekadres:

Bevelandseweg 1

1703 AZ Heerhugowaard

Postadres:

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

t. 072 – 582 7201

e. e.swolfs@hhnk.nl

w. www.hhnk.nl