

Gemeente Graft –De Rijp  
Bestemmingsplan Noorderstraat 76, West-Graftdijk



Opdachtgever : Maatschap J.J. Jantjes en S. Jantjes - Schulting  
Biologisch melkveehouderijbedrijf  
Noorderstraat 76  
1486 MZ West Graftdijk

Opgesteld door: Bureau Buitenweg  
Zesstedenweg 3,  
1473 BD Warder

11 mei 2010  
Projectnummer 1473-048

Gemeente Graft - de Rijk

Bestemmingsplan Noorderstraat 76, West - Graftdijk

In ontwerp ter inzage gelegd d.d. 10 augustus 2010

Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 november 2010

## Inhoud

Toelichting (incl. beeldkwaliteitsplan) 3 - 50

Resultaten vooroverleg 50 - 58

\*\*\*\*\*

Bijlagen 59 - 94

\*\*\*\*\*

Regels 1 - 12

\*\*\*\*\*

Renvooi en plankkaart 1 2

## Opsteller:

Bureau Buitenweg  
Zesstedenweg 3  
1474 BD Warder  
0651575736, [veenweide@xs4all.nl](mailto:veenweide@xs4all.nl), KvK 37128335

## Opdrachtgever:

Mts. J.J. Jantjes en S.Jantjes-Schulting  
Noorderstraat 76  
1486 MZ Westgraftdijk  
0651702926, [jjjantjes@hotmail.com](mailto:jjjantjes@hotmail.com)

## Inhoud van de toelichting

|                 |                                                                           |    |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.              | Inleiding, aanleiding tot het plan en plangebied                          | 3  |
| 2.              | Vigerende bestemmingsregeling, principebesluit B en W en reactie prov. NH | 5  |
| 3.              | Opzet van het bestemmingsplan                                             | 6  |
| 4.              | Beschrijving van het project                                              | 7  |
| 5.              | Beleid                                                                    | 13 |
| 5.1             | <u>Rijksbeleid</u>                                                        | 13 |
| 5.1.1           | Vogel – en Habitatrichtlijn (Natura 2000)                                 | 13 |
| 5.1.2           | Ecologische Hoofd Structuur (EHS)                                         | 14 |
| 5.1.3           | Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet                             | 15 |
| 5.1.4           | Nota Ruimte                                                               | 16 |
| 5.1.5           | Overige aspecten                                                          | 16 |
| 5.2             | <u>Provinciaal beleid</u>                                                 | 17 |
| 5.2.1           | Ontwikkelingsbeeld NHN (Streekplan)                                       | 17 |
| 5.2.2           | Provinciale Structuurvisie en Verordening                                 | 17 |
| 5.2.3           | Streekplan Nat. Landschap Laag Holland                                    | 19 |
| 5.2.4           | Waterplan                                                                 | 20 |
| 5.2.5           | Waterhuishoudingsplan                                                     | 20 |
| 5.2.6           | Waterparagraaf (watertoets)                                               | 20 |
| 5.2.7           | Milieubeleidsplan                                                         | 25 |
| 5.2.8           | Nota Natuurbeleid                                                         | 29 |
| 5.2.9           | Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) en archeologie                     | 30 |
| 5.2.10          | National Landschap Laag Holland                                           | 31 |
| 5.3             | <u>Gemeentelijk beleid</u>                                                | 31 |
| 5.3.1           | Bestemmingsplan                                                           | 31 |
| 5.3.2           | Woonvisie 2008-2015                                                       | 32 |
| 5.3.3           | Beeldkwaliteitplan (gemeente)                                             | 32 |
| 6.              | Beeldkwaliteit                                                            | 33 |
| 7.              | Milieu – en overige aspecten                                              | 45 |
| 7.1             | Bodemverontreiniging                                                      | 45 |
| 7.2             | Verkeer                                                                   | 45 |
| 7.3             | Externe veiligheid                                                        | 45 |
| 7.4             | Leidingen                                                                 | 46 |
| 8.              | Economische uitvoerbaarheid                                               | 46 |
| 9.              | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                          | 46 |
| 10.             | Planschade                                                                | 48 |
| 11.             | Toelichting op de regels                                                  | 48 |
| 12.             | Inspraak en overleg                                                       | 50 |
| 12.1            | Vooroverleg                                                               | 50 |
| 12.2            | Inspraak                                                                  | 58 |
| 12.3            | Overleg                                                                   | 58 |
| Bijlage         | 1: Principebesluit van het Coll. van B en W, d.d. 28 april 2009           | 59 |
| Bijlage         | 2a: Memo Bureau Buitenweg, d.d. 29 december 2009                          | 64 |
|                 | 2b: Prelabele vraag, d.d. 21 januari 2010                                 | 78 |
|                 | 2c: Reactie Gedeputeerde Staten, d.d. 8 maart 2010                        | 81 |
| Bijlage         | 3: Advies Stichting Cultureel Erfgoed (archeologie)                       | 83 |
| Bijlage         | 4: Beeldkwaliteitplan Graft- de Rijk (relevante delen)                    | 84 |
| Losse bijlage : | Quick scan Ecologie Bureau Els en Linde, nr. 08.008 d.d. 8 mei 2008       |    |

### Voorwoord:

De gemeenteraad (raadscommissie) heeft in meerderheid besloten dat het "tweesporenmodel" zoals dat met de provincie was afgesproken en waarop de eerdere besluitvorming was gebaseerd, is komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een verkaveling ontstaan die meer recht doet aan de typering lintbebouwing. De initiatiefnemer dient daarvoor in de plaats wel een groter financieel risico te nemen om de bedrijfsverplaatsing te kunnen realiseren

## 1. Inleiding, aanleiding tot het plan en het plangebied

De aanleiding tot het plan is de beoogde bouw van een 5-tal woningen en de bestemmingswijziging van de agrarische bedrijfswoning gelegen op de gronden van het te verplaatsen biologische agrarische melkveehouderijbedrijf aan de Noorderstraat 76 de Westgraftdijk.

Het te realiseren woningbouwproject is noodzakelijk om de bedrijfsverplaatsing te kunnen realiseren. De bedrijfsverplaatsing is noodzakelijk omdat een duurzame continuering op de huidige locatie niet mogelijk is, gelet op de ligging nabij milieugevoelige functies.

De bedrijfsverplaatsing is noodzakelijk omdat het agrarische beheer van een substantieel deel van de Eilandspolder veilig gesteld moet worden.

Het beoogde woningbouwproject voorziet in een deel van de verplaatsingskosten.

Het verplaatsingstraject is ingestoken op basis van een rekenmethode die "verwant" is aan de wijze waarop Ruimte voor Ruimteprojecten worden gerealiseerd.

In de vigerende bestemmingsregeling is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de beoogde plannen als geheel gerealiseerd kunnen worden.

De realisatie van het project is een particulier initiatief waar het gemeentebestuur positief op heeft gereageerd. De noodzakelijke planologische procedure wordt gevoerd op basis van de recente Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), in opdracht en onder verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur. De initiatiefnemer werkt door middel van het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan de plannen verder uit. De digitalisering en het tekenen van de verbeelding wordt verzorgd door Buro Vijn.



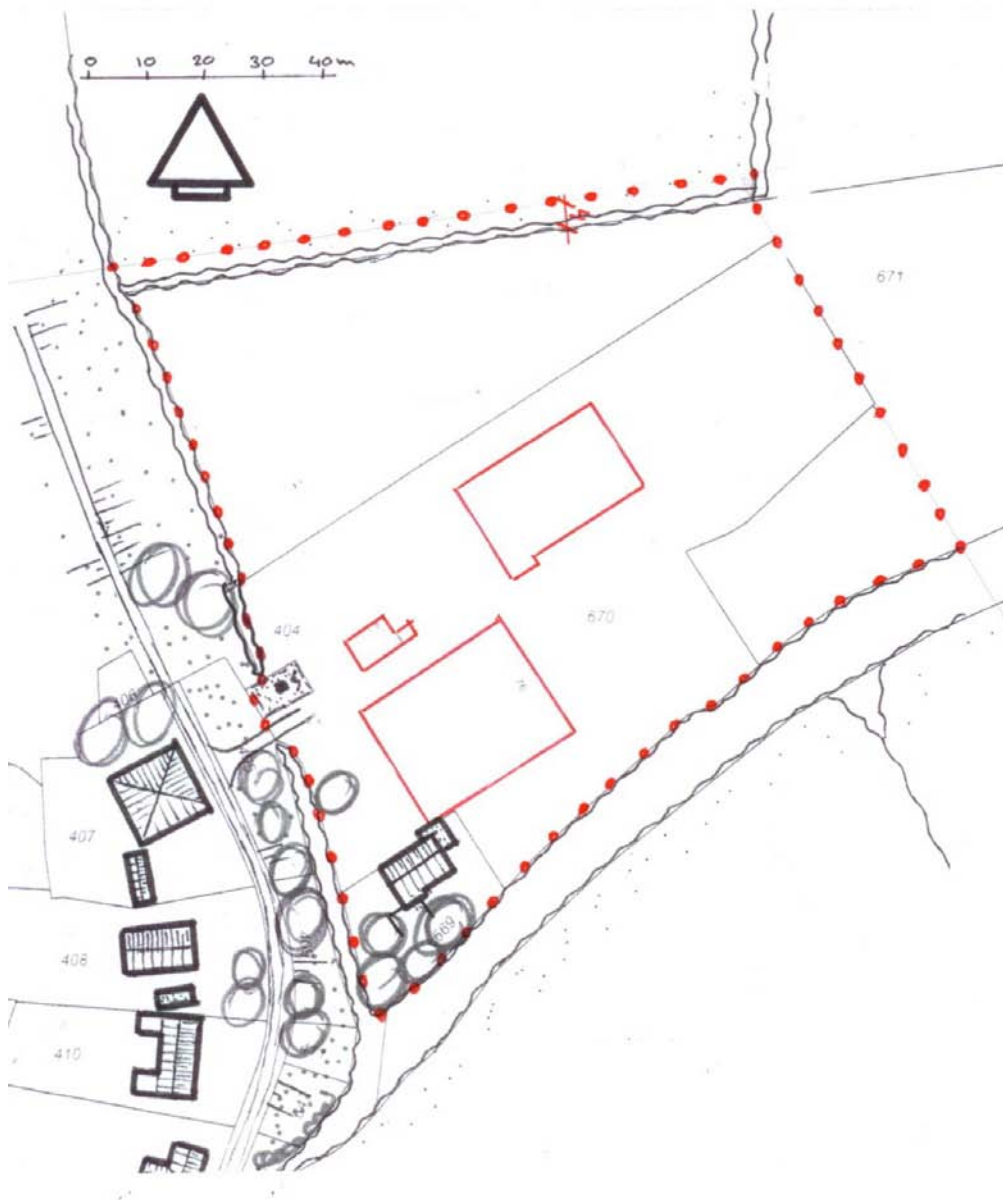
*Topografische kaart met locatieaanduiding*

Het project van de bedrijfsverplaatsing en de woningbouw zijn nauw met elkaar verbonden aangaande het financiële deel. De planologische procedure is verschillend.

Het project van verplaatsing wordt begeleid door H3 Landelijk Vastgoed, Bureau Els en Linde en Bureau Buitenweg.

De verschillende planologische trajecten richten zich op de “nieuw” vestiging aan de Oudelandsdijk en op de procedure aangaande de compensatiewoningen aan de Noorderstraat.

Het project van hervestiging is ingezet op basis van Artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (onder het oude WRO regiem), de bouwvergunning is inmiddels verleend en voor het woningbouwproject wordt een bestemmingsplanprocedure gevoerd.



*Begrenzing plangebied*

## 2. Vigerende bestemmingsregeling, principebesluit college van B en W en de reactie van de provincie Noord-Holland

Het onderhavige bestemmingsplangebied omvat een locatie gelegen aan de Noorderstraat in West-Graftdijk

De vigerende bestemmingsregeling zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan DORPSKERN WEST-GRAFTDIJK", door de gemeenteraad vastgesteld op 17 april 1980 en door Gedeputeerde Staten op 29 september 1981 (gedeeltelijk) goedgekeurd, is getekend op een kadastrale ondergrond die in detail nog al wat te wensen overlaat.

De betrokken gronden zijn bestemd voor "Agrarische doeleinden (A)" met binnen het bouwvlak een hoogteaanduiding en buiten het bouwvlak een (z) aanduiding waar uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijn toegestaan. Het transformatorstation is niet als zodanig bestemd.

Inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders inzake het woningbouwproject een principe besluit genomen welke ingaat op de verschillende aspecten in de vervolgprocedure en dient als ambtelijke aanvulling op deze toelichting gelezen te worden.

Dit besluit is als bijlage 1 aan de stukken toegevoegd.

Nadien is na een prealabel overleg met de provincie ingestoken op een gewijzigd verkavelingsbeeld waarbij met name de ligging van de woningen ten opzichte van de Noorderstraat is gewijzigd. De correspondentie met de provincie is als bijlage 2b en 2c aan de stukken toegevoegd.

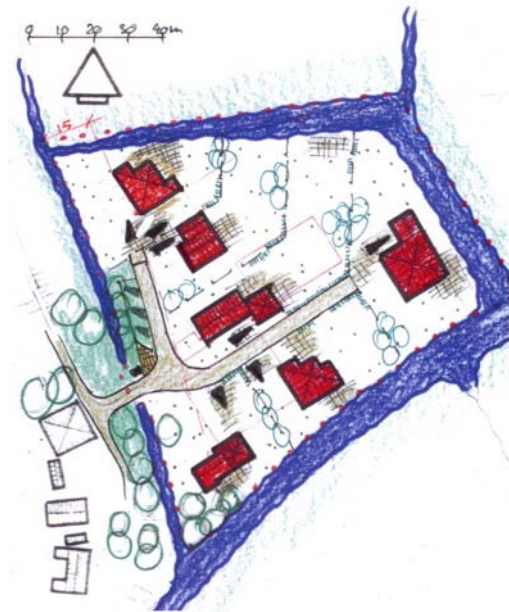
In de reactie van de provincie wordt verwezen naar de Memo van Bureau Buitenweg d.d. 29 december 2009, welke onderdeel is geweest van voornoemd overleg.

De memo omvat een overzicht van ontwikkeling en standpunten alsmede achtergronden daarvan. In de memo is ook de aanzet gegeven voor de oplossing waarmee de provincie heeft ingestemd. De memo is als bijlage 2a opgenomen.



Model 2008





*Tweesporenmodel*



*Lintbebouwing plus model*

Op basis van genoemde wijzigingen en overleg met de provincie is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad (raadscommissie) beoordeeld. De meerderheid van de commissie kan niet instemmen met de voorgestelde wijzigingen dat op basis van het tweesporenmodel is uitgewerkt. Uiteindelijk heeft de raadscommissie in meerderheid besloten in te stemmen met het verkavelingsmodel Lintbebouwing plus.

### 3. Opzet van het bestemmingsplan

De bestemmingsmethodiek in kaartbeeld is ten opzichte van de vigerende regeling in een actueel jasje gestoken.

Het bestemmingsplan is in het voortraject deels analoog ingezet. Bureau Buitenweg beschikt niet over de systemen om te kunnen voldoen aan de eisen inzake DURP.

Omdat de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen) per 1 januari 2010 in werking is getreden zijn de stukken overeenkomstig gedigitaliseerd door Buro Vijn.

De toelichting spreekt voor zich. Het bij dit project noodzakelijke beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan. De initiatiefnemer kan ook kiezen voor een apart plan omdat een beeldkwaliteitsplan vormvrij is. Gelet op de samenhang is gekozen voor het opnemen in de toelichting van het bestemmingsplan

De regels worden uitgevoerd overeenkomstig een van te voren overeengekomen methodiek voor nieuwbouwprojecten waarbij naast de inleidende regels met de specifieke begripsbepalingen en de algemene wijze van meten, ingegaan wordt op de noodzakelijke bestemmingsregels.

Tenslotte wordt afgesloten met de algemene bepalingen waarbij de gebruikelijke regeling zoals ook toegepast wordt bij het "Bestemmingsplan Buitengebied " onder meer leidend is.

De bestemmingsplankaart is in met aparte aanduidingen en bestemmingen aangehecht aan de regels.

In de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) worden de ruimtelijke consequenties van het project op de omgeving weergegeven. Allereerst vindt een beschrijving plaats van het project, waarin onder meer de aandacht wordt gevestigd op de ruimtelijke en functionele aspecten.

Daarnaast volgt een beschrijving van het beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Na een toetsing van het project aan de planologische en milieukundige situatie geeft deze ruimtelijke onderbouwing een goed inzicht in de inpasbaarheid van het project in de omgeving.

#### 4. Beschrijving van het project

##### Huidige situatie

Op navolgend kaartbeeld is een impressie weergegeven aangaande de huidige situering van de bouwwerken op het erf en de relatie tot de (bebouwde) omgeving.

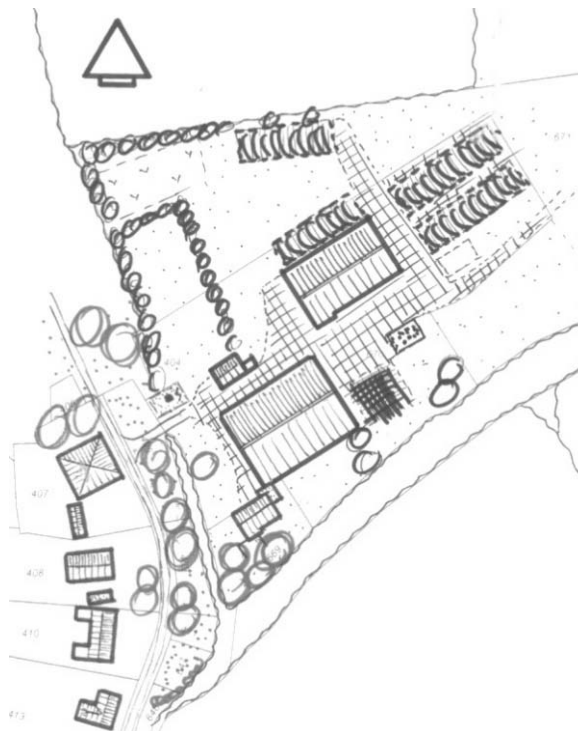
De huidige situatie omvat een woonhuis (bedrijfswoning), machineberging / Zuid-Hollandse stal en een ligboxenstal. Daarnaast een garage, mestplaat, sleufsilo's, voersilo's, erfverharding en overig erf.

Het biologische melkveebedrijf heeft op dit moment in totaal circa 70ha grond in gebruik.

Dat gebruik is onder te verdelen in:       circa 67ha eigendom;  
                                                              circa 3ha langdurige pachtgrond (LNH);

Op circa 22ha ligt agrarisch natuurbeheer w.o. weidevogelbeheer, uitgestelde maaidata, slootkantbeheer en kruidenrijke zoom. Het aantal dieren bedraagt (2007) een circa 50-tal melkrundvee met bijbehorend jongvee en een circa 50-tal schapen.

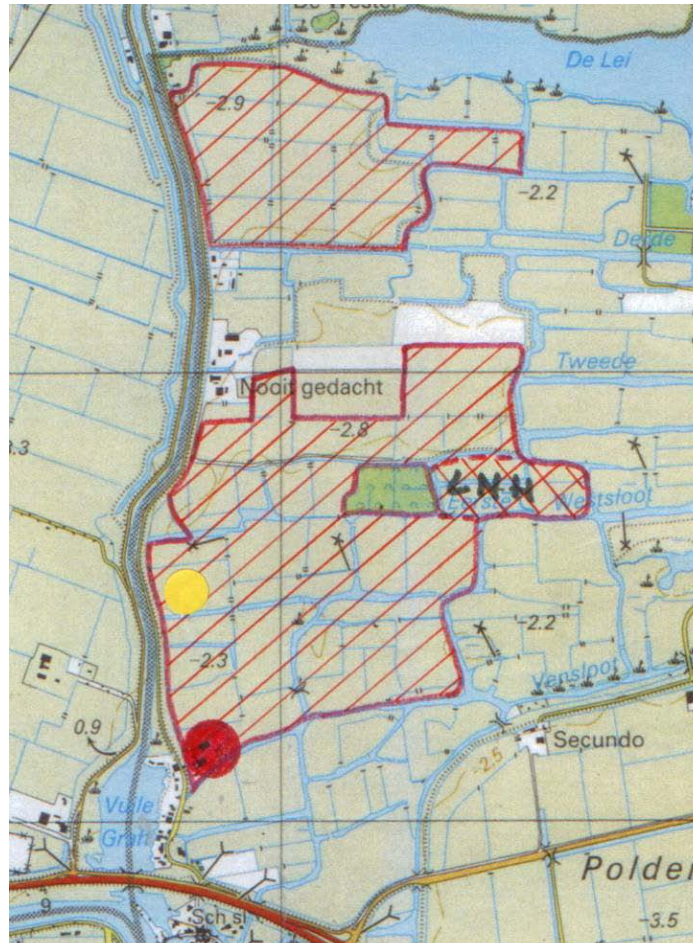
Inmiddels (2010) is het melkrundveeaantal opgelopen naar een 60-tal stuks, meer huisvestingsruimte ontbreekt.



*Bestaande in gebruik zijnde locatie van het bedrijf waarop woningbouwplan is gesitueerd*



De agrarische productie gronden liggen (niet aaneengesloten) langs de Oudelandsdijk.  
Het ligt in de planning van het bedrijf, na verplaatsing, de dieren aantallen geleidelijk uit te breiden naar circa 120 stuks melkvee met bijbehorend jongvee op circa 100ha grondoppervlakte.  
Het bedrijf wordt verplaatst naar een locatie, gelegen op circa 400m ten noorden van de huidige locatie.  
Daarvoor is een z.g. art 19 lid 1 (oude WRO) procedure voor gevoerd.  
Een verklaring van geen bezwaar is inmiddels ontvangen en de bouwvergunning is verleend.  
Ook is er een vergunning natuurbeschermingswet afgegeven.



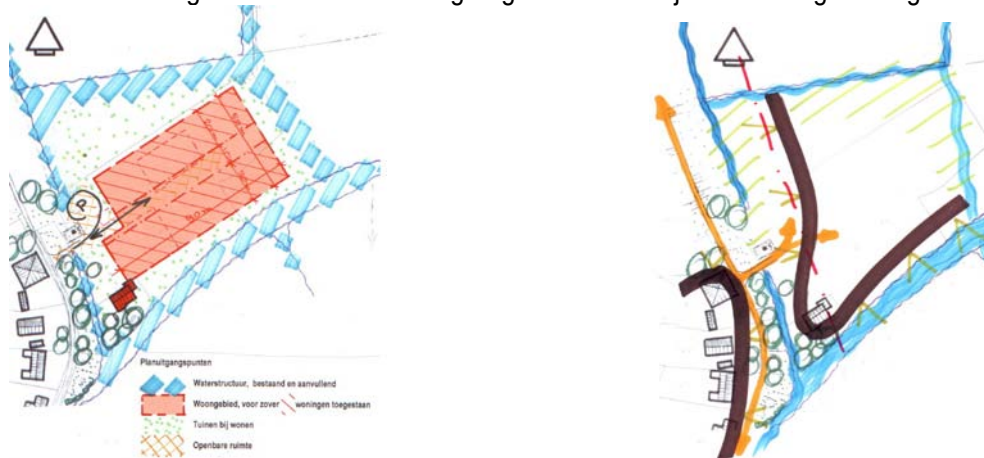
*Grondpositie van het bedrijf*



*Sfeerbeelden van de huidige situatie*

### Beoogde situatie

Uitgangspunten van de allereerste planontwikkeling was dat de toe te voegen woningen in grote lijnen binnen de bebouwingscontour van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesitueerd.



Dit uitgangspunt is op aandringen van de provincie verlaten (zie ook bijlage 2). In plaats daarvan is ingezet op een uitgangspunt dat meer recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het lintbebouwingengebied met een tweesporen uitwerking. Op voorgaand beeld is dat gevisualiseerd. Inmiddels is de planvorming verder gewijzigd in een lintbebouwing plus model, waarbij er achter de bestaande, te handhaven en om te vormen, bedrijfswoning (burgerwoondoeleinden) een nieuwe woning is geprojecteerd met daarnaast nog een viertal woningen in de linttypering.



Het transformatorstation wordt ingepast in de openbare ruimte en de ontsluiting van het gebied vindt plaats over de huidige ontsluiting van het agrarische bedrijf.

Deze planuitgangspunten zijn zowel met het college, raad als met de buurt gecommuniceerd. De buurt heeft eveneens ingestemd met de wijziging naar lintbebouwing plus.

Daarnaast is aangegeven dat voorzien wordt in een soort van wooneiland met maximaal een 6-tal woningen. En er daarnaast ruimte voor water wordt gereserveerd.

De parkeer ruimte dient ruim voldoende ingericht te worden zodat er geen parkeerdruk ontstaat op de Noorderstraat. Het parkeren op eigen erf dient zich te verhouden als minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

### Woningbouwplan

Het woningbouwplan (het totale project) wordt gerealiseerd op de eigen gronden van de initiatiefnemers.

De gronden zijn kadastraal bekend onder sectie E nr. 669, 670 en 671 (gedeeltelijk).

Het project wordt ontsloten via kavel nr. 405 welke ook in eigendom is.



Het woningbouwprogramma omvat een vijftal nieuwe woningen in de vrije sector, waarbij de grondpositie (uitgeefbare oppervlakte) de aankoopprijs bepaald. Daarnaast omvat het project het omzetten van de bedrijfswoning naar een “burger” woongebruik.

Het gemeentelijke beeldkwaliteitplan ligt mede ten grondslag aan de inrichtingsschets.

Het woningbouwplan is gelegen aan een centrale ontsluitingsweg met een enkele uitgang via de bestaande ontsluiting op de Noorderstraat. In de planning wordt in tegenstelling tot de adviezen (bijlage 2) wel rekening gehouden met een aantal openbare parkeerplaatsen voor bezoekers.

Naast de beoogde 2 parkeerplaatsen per woning (inclusief garage) komt er in het totale project ten minste 5 ruim parkeerplaatsen in het groen zodat er geen parkeerdruk op de Noorderstraat ontstaat. Dat is ruim voldoende voor het project en biedt tevens ruimte om de huidige parkeerdruk op de smalle Noorderstraat te verlichten.

De beoogde woningen dienen onder architectuur gebouwd te worden waarbij het streekeigen karakter als hoofddoelstelling moet gelden. Het individuele aspect dient door middel van het detail in de hoofdvorm en aanbouwen een eigen identiteit te krijgen.

Het is niet uitgesloten dat de huidige woning ter zijner tijd eveneens een verandering ondergaat. Daar wordt op in gespeeld door de bouwruimte van die woning te verruimen, ook nieuwbouw is mogelijk. Voor deze uitbreiding van deze woning dient, door de ligging nabij en in de beschermingszone van de waterkering, wel een ontheffingsprocedure met het Waterschap gevoerd te worden.

De tuinen van de woningen zijn fors van afmeting wat een belangrijke karakteristiek is van het buiten wonen in een type lintbebouwingstructuur. De kavelindeling is nog suggestief. Het is bij dit project van belang hoeveel en waar de woningen worden gesitueerd, stedenbouwkundig is het niet van belang dat de kavelgrootte vooraf bepaald wordt omdat juist het verschil in kavelgrootte een van de kenmerken is van een lintbebouwingtypologie.

De insteekweg dient kleinschalig te zijn in opzet en uitstraling. Gestreefd wordt om de scheiding tussen openbaar en privé door middel van heggen vorm te geven.

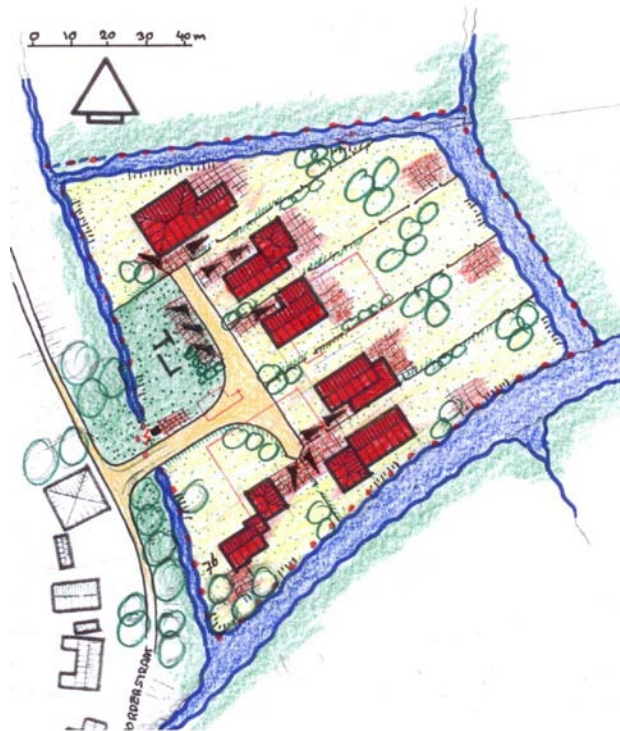
Alle tuinen kunnen aan het water liggen (afhankelijk van de uiteindelijke kavelindeling) zodat vanaf de erven de Eilandspolder per boot bereikbaar wordt.



Aan de noordzijde wordt de bestaande waterloop zodanig verbreed dat deze bevaarbaar wordt. Het Waterschap moet nog instemmen met het wenselijk verbreden van de sloot binnen de beschermingszone (15m) van de dijk.

Aan de oostzijde wordt een waterloop gegraven. Onderdeel van de waterloop is een mogelijke inrichting met (particuliere) rietaanplant. De te graven waterloop en de verbreding maakt onderdeel uit van het waterbergingcompensatie dat in overleg met het Hoogheemraadschap is afgesproken.

### Wooneiland



### Beoogd inrichtingsbeeld met suggestieve erfverkaveling

Ten aanzien van de architectuur is het van belang dat inzicht wordt verkregen in de term streekeigen bouwen zonder het individuele gewenste karakter geweld aan te doen, de hierna opgenomen referentiebeelden zijn richtinggevend. In het beeldkwaliteitsplan en in de gemeentelijke richtlijnen wordt nader op in gegaan. Door een streekeigen architect kan daar maximaal op worden ingespeeld.

Aan de noordzijde van het wooneiland is een karakteristieke stolp gepland als afsluiting van het eiland en als aansluiting op de Eilandspolder.

De woningen, gelegen aan de Noorderstraat, dienen met de representatieve gevel ook op de Noorderstraat gericht te zijn. Bijgebouwen dienen aan de achterzijde gesitueerd te worden tenzij het bijgebouw een architectonische eenheid vormt (geïntegreerd is in) met het hoofdgebouw.

In het hoofdstuk Beeldkwaliteit wordt nader ingegaan op de richtlijnen die aan de basis staan van de planontwikkeling.

Navolgende referentiebeelden geven inzicht in de beoogde doelstelling van het project.



Referentie beelden streekeigen bouwen.



## 5. Beleid

*In dit hoofdstuk is naast het provinciale beleid ook het rijksbeleid aangegeven dat van invloed is op het project.*

*In dit hoofdstuk is de aandacht gevestigd op het beleid ten aanzien van onder meer de ruimtelijke ordening. Er vindt een beschrijving plaats van het beleid dat op de betreffende locatie al dan niet van toepassing is.*

### Huidig beleid

#### 5.1 Rijksbeleid

##### 5.1.1 Vogel- en Habitat Richtlijn (Natura 2000)

De gevolgen van de Europese regels en richtlijnen voor onder meer de bescherming van de natuur heeft gevolgen voor het gebruik en het bouwen in Nederland. In het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn kan de minister van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid gebieden aanwijzen als speciale beschermingszone.

Een aanwijzing onder de werking van de Vogelrichtlijn vindt plaats vanwege ornithologische waarden. Op een lijst behorende bij de aanwijzing zijn de te beschermen soorten opgenomen.



Bij de Habitatrichtlijn gaat het om het leefgebied van zowel dier- als plantensoorten. Voor beiden is een speciale beschermingszone van toepassing met een gelijksoortig beschermingsregiem.

De Habitatrichtlijn kent de mogelijkheid om ten opzichte van de Vogelrichtlijn een uitzondering voor ingrepen van zwaar maatschappelijk belang te rechtvaardigen, mits er een concreet voorstel tot compensatie wordt gedaan.

Habitat richtlijnsoorten komen in de directe nabijheid van het project niet voor, anders dan incidenteel als pionier (rugstreeppad en de Noordse woelmuis). De Habitatrichtlijn is niet van toepassing op dit gebied. Inmiddels wordt de Vogelrichtlijn onderdeel gemaakt van het beleid dat wordt opgenomen in Natura 2000.

Natuurbescherming wordt in Europa verder vorm gegeven in Natura 2000.

*De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992).*



*Aan de exacte begrenzing van Natura 2000 wordt nog gewerkt.*

Deze Richtlijn(en) is in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet (1998). Het Natura 2000 netwerk is nog in opbouw.

De huidige bedrijfslocatie valt in het westelijke gebied van de Eilandspolder. Het gebied van de Eilandspolder valt (nog) niet onder het Natura 2000 regiem.

De Eilandspolder wordt in een tweede tranche als Natura 2000 gebied aangewezen, waarna er een procedure doorlopen moet worden. Eilandspolder Oost valt onder de Habitat- en Vogelrichtlijn (VHR) en de Eilandspolder West uitsluitend onder de Vogelrichtlijn (VR). In het kader van de natuurbescherming valt de beoogde vestigingslocatie derhalve onder de Vogelrichtlijn (VR).

De bedrijfsverplaatsing dient in het kader van de Vogelrichtlijn beoordeeld te worden.

De begrenzing van de richtlijn en Natura 2000 is volstrekt willekeurig. Op de detailkaarten is duidelijk te zien dat beoogd is de bedrijfslocatie buiten de VHR en Natura 2000 te laten. Uit het beeld blijkt dat een deel van het bedrijfserf echter wel valt binnen de kaders.

Conclusie is dat het bedrijfserf zoals in gebruik als geheel buiten de richtlijn VHR en Natura 2000 valt.

In de ecologische quick scan wordt er vanuit gegaan dat de locatie wel valt binnen de VHR.

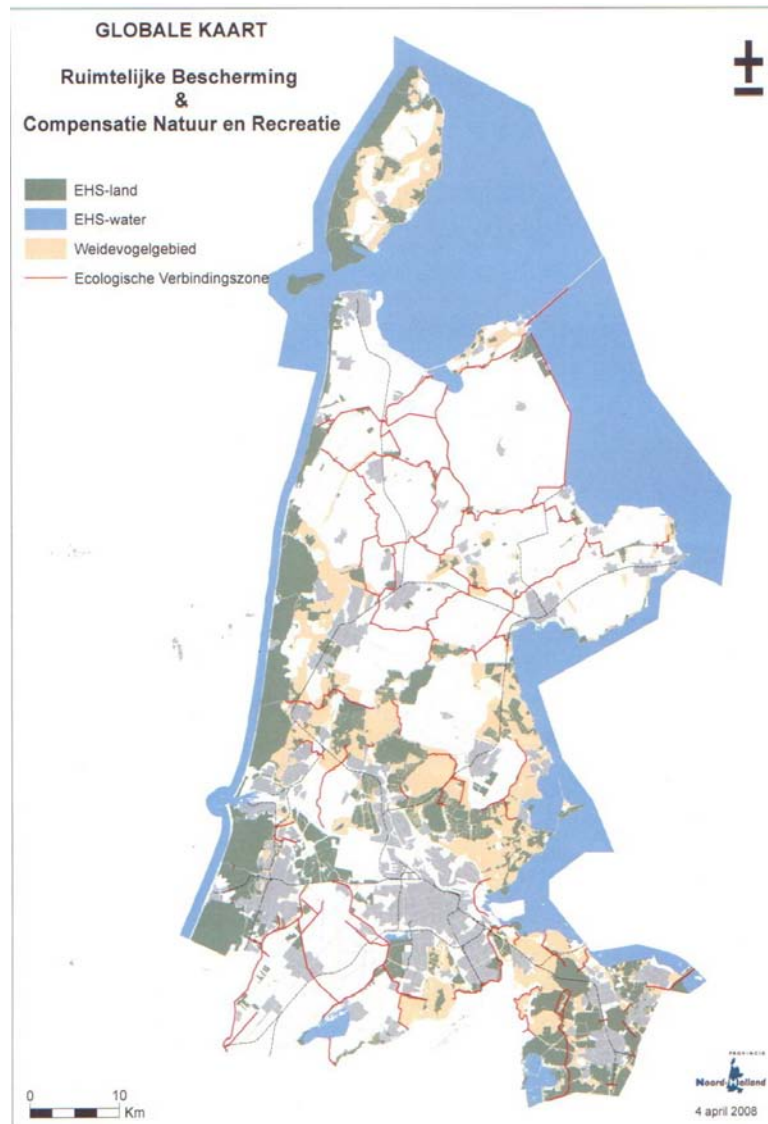
Deze exclavering van bebouwing, bedrijfserf en tuinen en erven wordt door het ministerie van LNV nog geheel nagelopen op fouten en onvolkomenheden om daarmee de begrenzing te herstellen. Deze controle wordt gedaan op basis van kadastrale gegevens, luchtfoto's, satellietbeelden en bestemmingsplannen.

De conclusie van het ecologische onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage. Het volledige rapport is beschikbaar voor inzage bij de gemeente.

### 5.1.2 Ecologische Hoofd Structuur (EHS)

*De EHS is een samenhangend stelsel van gebieden met natuurwaarden (zowel natuurgebieden als agrarische gebieden) die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn.*

De locatie van de beoogde vestiging is aangeduid als weidevogelgebied en valt niet onder de EHS.



### 5.1.3 Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet

De natuur - en soortenwetgeving wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet, gewijzigd per 1 oktober 2005 en de Flora en Faunawet uit 2002.

De verschillende natuurwetgevingen hebben het zogenaamde zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat die zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

De locatie ligt nabij natuurbeschermingsgebieden. Het ecologische onderzoek welke deels als bijlage is toegevoegd gaat daar verder op in.

Ten aanzien van de woningbouwlocatie wordt in het onderzoek aangegeven dat er tijdens de sloop en bouw rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de daar voorkomende soorten. Ten aanzien van de rugstreeppad wordt geadviseerd om maatregelen te nemen om te voorkomen dat de locatie voortijdig wordt betreden door de rugstreeppad.

De conclusie van dat onderzoek is dat er geen belemmering is voor de bouw van de woningen en dat en geen ontheffing ex art. 75 van de Flora en Faunawet of een vergunning ex art.12 Natuurbeschermingswet 98 nodig is.

#### 5.1.4 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

De nota bevat een ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de nota is een beleid op hoofdlijnen geformuleerd dat aanwijzingen geeft aan onder ander de provincies om thema's uit te werken. Het kabinet heeft de nota op 23 april 2004 vastgesteld.

De nota heeft als moto: "DECENTRAAL WAT KAN EN CENTRAAL WAT MOET".

Op 17 mei 2005 is de Nota Ruimte in de Tweede Kamer aangenomen en op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer.

De verdere uitwerking wordt overgelaten aan de verschillende provincies.

##### Nationale Landschap Laag Holland

Een Nationaal belang is zonder meer de Nationale Landschappen.

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen de grenzen van het Nationaal Landschap Laag Holland, zoals opgenomen in de Nota Ruimte en nader begrensd door de provincie Noord-Holland in de recent van kracht zijnde Provinciale Structuurvisie en Verordening. Voorheen was de streekplanherziening "Begrenzing Nationaal Landschap Laag Holland" van kracht.

De gronden, omvattende een agrarisch bouwperceel, liggen binnen het vigerende "Bestemmingsplan Dorpskern West" uit 1981 en daarmee ook binnen het "stedelijke gebied".

Op een deel van het bouwperceel wordt een woningbouwcompensatielocatie in ontwikkeling gebracht om de gebiedsnoodzakelijke verplaatsing te kunnen realiseren.

*Zonder deze ontwikkelingslocatie is een verplaatsing van het biologische agrarische melkveebedrijf onmogelijk en daarmee komt het beheer van de Eilandspolder ( EHS / Natura 2000 / weidevogelgebied) alsmede het voortbestaan van de biologische melkveebedrijf direct in gevaar.*

Elke ruimtelijke ontwikkeling in of nabij "beschermd" en of waardevolle gebieden dient noodzakelijk te zijn en afgewogen te worden. Nut en noodzaak zijn bij dit project onlosmakelijk aan elkaar verbonden. De gewaardeerde kernkwaliteiten van het gebied dat met name het agrarische beheer van het gebied omvat alsmede de aansluiting aan een lintbebouwingsituatie dienen meegewogen te worden bij een ruimtelijke ontwikkeling.

In dat beeld heeft het oorspronkelijke ontwikkelingsplan een wijziging ondergaan tot uiteindelijk aansluiting is gevonden bij het meest wenselijke cultuurhistorische lintbebouwingbeeld.

#### 5.1.5 Overige aspecten

Naast voornoemde aspecten omvat het Rijksbeleid ook onderwerpen als bodem, water, externe veiligheid en geluid. Deze onderwerpen zijn door de provinciale overheid nader uitgewerkt. In de uitwerking van het provinciale beleid is het Rijksbeleid opgenomen, meegewogen en verwerkt. Om te voorkomen dat er onderwerpen (onnodig) dubbel worden behandeld is er voor gekozen om hierbij (korthedshalve) te verwijzen naar het provinciale beleid.

De gemeente heeft in het kader van de regionale woonvisie Noord-Kennemerland afspraken gemaakt ten aanzien van de woningbouwproductie. Uit een recent uitgevoerde analyse blijkt dat de gemeente sterk achter blijft in het realiseren van de aantallen. Het onderhavige aantal van 5 toe te voegen woningen is nagenoeg niet van invloed op het afgesproken aantal van 384 woningen.



## 5.2 Provinciaal beleid

*In deze deelparagraaf is het ruimtelijke beleid geformuleerd dat door de provincie is opgesteld. Het project is als uitgangspunt genomen, vervolgens is de relevante wet- en regelgeving beschreven.*

### 5.2.1 Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (Streekplan)

Dit streekplan wordt in 2010 vervangen.

Met het vaststellen van het Ontwikkelingsbeeld op 11 oktober 2004 is een weg ingeslagen van een ruimtelijk beleid op hoofdlijnen met een op uitvoering gerichte samenhang.

De ambitie van het (streek)plan is het beantwoorden van ruimtelijke opgaven voor de toekomst.

Daarmee wordt de aantrekkingskracht versterkt van het wonen, de natuur en het werken.

Deze insteek zorgt ervoor dat de provincie zich verder kan ontwikkelen met behoud van de eigen identiteit en kwaliteit.

In het ontwikkelingsbeeld is onderscheid gemaakt tussen de lange termijn visie, met als horizon 2030, die een gewenste ontwikkeling weergeeft en de juridisch relevante beleidslijnen die gelden tot 2014.

Op de kaart "Visie 2004 – 2030" staat ten aanzien van de locatie aangegeven:

#### In cultuur, Met cultuur

*Gebieden waar naast de ontwikkeling van een sterke landbouw aandacht is voor de versterking van cultuurhistorische -, visuele- en / of natuurwaarden (toekomstige parels).*

Het gebied van het woningbouwproject, omvattende een kleine kern en/of lintbebouwing valt niet de algemene noemer van "Stedelijk gebied" maar onder de zogenaamde gebieden waarvoor apart beleid is aangegeven (5.3.4 en 5.4 Beleid Zoekgebieden van het Streekplan).

De beoogde bouwplannen vallen binnen voornoemde regeling zodat de conclusie vanuit het streekplan is dat het Streekplan geen belemmering vormt voor het realiseren van het project.

Overigens is het Streekplan als beleidsinstrument eindig. In vervolg op de recente wetgeving wordt het streekplan vervangen door een structuurvisie, de provincie is daarmee "onderweg". De verwachting is dat de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening in mei 2010 worden vastgesteld.

Het ontwikkelingsbeeld is een streekplanvorm op hoofdlijnen dat niet in alle gevallen voldoende gegevens biedt voor een (gemeentelijke) toetsing.

In die gevallen is de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid het toetsingskader. Inmiddels is de Leidraad per 19 augustus 2008 vervangen door Beleidsregels per thema.

### 5.2.2 Provinciale Structuurvisie en Verordening

Zoals eerder aangegeven is de provincie onderweg met het opstellen van een Structuurvisie en een Verordening die in de plaats komt van het streekplan.

De Structuurvisie is uitsluitend voor de provincie maatgevend en leidend in haar beleid. Het wordt dan ook een beleid op hoofdlijnen zoals ook het Rijk haar beleid op hoofdlijnen heeft gepresenteerd in haar Nota Ruimte. De Verordening is leidend voor de gemeenten.

De beoogde nieuwe documenten zijn deels een voortzetting van het beleid vanuit de structuurplannen.

#### **Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid "**

Visie op Noord-Holland:

In Noord-Holland is in de loop van de tijd een grote variatie aan bijzondere landschappen ontstaan.

Deze vormen de basis voor verdere ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn steeds groter geworden en een voortborduren op de specifieke eigenschappen van een gebied zijn niet meer zo vanzelfsprekend als voorheen. De specifieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn hierdoor kwetsbaar geworden.

Er is een keuze gemaakt dat bij verandering uitgegaan moet worden van de kracht van het landschap. Voor de hele provincie is de identiteit van de landschappen versterkt met behoud van ontwikkeling en transformatie.

Het projectgebied omvat op de totaalkaart van de Structuurvisie het gebied aangeduid als:  
*Nationale landschappen van veenweide en droogmakerijen.*

Er wordt in de visie gewerkt met thema's en themakaarten.

Voor het projectgebied zijn enkele thema's direct of indirect van toepassing:

- Op de themakaart Behoud en ontwikkeling van cultuurlandschappen is het projectgebied aangeduid als veenpolderlandschap. Daar wordt ondermeer nader ingezoomd op het Landschaps-DNA, de ontwikkelingsgeschiedenis, de beleving en de structuurlijnen.
- Op de themakaart Behoud en ontwikkeling natuurgebieden is het projectgebied gelegen direct naast EHS en Natura 2000.

In de visie is een Beleidskader landschap en cultuurhistorische verordening opgenomen waar als doel is geformuleerd: Kadern ontwikkelen voor behoud van de Noord-Hollandse landschappen door ontwikkelingen te baseren op hun kenmerken en kwaliteiten.

Daarbij worden de bestaande en vastgestelde beleidskaders met regionale katernen aangevuld die het landschap - en dorps DNA vastleggen.

Het projectgebied valt onder het Nationaal Landschap Laag Holland. En wordt daarnaast aangeduid als een gebied van gecombineerde landbouw.

#### Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) Structuurvisie

Het projectgebied ligt op de grens van bestaand bebouwd gebied (BBG) en het landelijke gebied (LG). Het BBG bestaat feitelijk uit bebouwd gebied, geprojecteerde locaties die op grond van geldende bestemmingsplannen mogelijk zijn.

Het projectgebied omvat in hoofdzaak een vigerend agrarisch bebouwingsvlak dat voor 100% bebouwd kan worden overeenkomstig de vigerende bestemmingsregeling.

Ten aanzien van de transformatie van enkelvoudige agrarisch bedrijfslocatie naar een meervoudige woonlocatie wordt ingezoomd op de ruimtelijke kwaliteitseisen voor woningbouw in het landelijke gebied, met aandacht voor de kernkwaliteit van het landschapstype, de bestaande dorpsstructuur, de openheid en de historische structuurlijnen.

Daarnaast is er aandacht voor aanvullende cultuurhistorische objecten. In een beeldkwaliteitsparagraaf wordt daar nader op ingegaan.

Het project is geen Ruimte voor Ruimteproject maar heeft wel kenmerken daarvan.

Voor het project dient ook een ontheffing ingevolge artikel 8 lid 2 van de PRV te worden aangevraagd.

### 5.2.3 Streekplan Nationaal Landschap Laag Holland

Dit streekplan is in 2010 vervangen.

De herziening van het streekplan omvat ook het gebied van het Nationaal Landschap van Laag Holland. Laag Holland is de Noord-Hollandse benaming voor Noord-Hollands Midden, een gebied met bijzondere kwaliteiten.

Die bijzondere kwaliteiten moeten worden behouden en versterkt zonder dat het gebied op slot gaat. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. In de nota ruimte is een globale begrenzing opgenomen die door de provincie uitgewerkt moet worden in een gedetailleerde begrenzing met het benoemen van de kernkwaliteiten. Omdat het gebied van Laag Holland de streekplanbegrenzing overschrijdt is een afstemming tussen het vastgestelde (Streekplan) Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en het Streekplan Noord-Holland Zuid een vereiste voor de provinciale benadering van het gebied van Laag Holland.

De kernkwaliteiten van het gebied Laag Holland en dan met name het z.g. veenweidegebied is van nature een zeer natgebied en bestaat voornamelijk uit veenpakketten in wisselende diktes.

Het gebied is van zeer groot belang voor de weide- en moerasvogels.

Het gebied Laag-Holland bezit kernkwaliteiten die het gebied uniek maakt:

- De grote openheid van het landschap;
- De vele weide- en moerasvogels;
- De veenpakketten;
- Middeleeuwse strokenverkevelingen (voor zover van toepassing) en de historische watergangen;
- Een groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Voor het gebied van Laag Holland streeft de provincie ruimtelijke doestellingen na die in het verlengde liggen van de kernkwaliteiten gericht op:

- Behoud van het veenweidelandschap en het veenweidegebied;
- Behoud en ontwikkeling van ecologische gebieden;
- Behoud cultuurhistorische karakter met ondermeer bouwstijl en de karakteristieke structuur van de (dijk-lint)dorpen, het traditionele verkevelingspatroon, de archeologische locaties en de historische dijk- en waterstructuren;
- Vergroten (recreatieve) toegankelijkheid;
- Realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden;
- Duurzaam watersysteem gericht op de gebruiksfunctie;
- Schaalvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.

Ten aanzien van het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord wordt in de streekplanherziening opgemerkt dat alle gebieden van Laag Holland zijn gelegen in uitsluitingsgebieden met uitzondering van zoekgebied Oterleek en een gebied nabij Limmen.

In uitsluitingsgebieden wordt geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies toegestaan, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen.

De provincie wil in het bijzonder gebieden die een bepaalde bescherming genieten vanuit bestaande wettelijke of provinciale kaders, vrijwaren van verstedelijking en de bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische elementen: beschermen, behouden en versterken.

Conclusie is dat zowel een verplaatsing van het agrarische bedrijf als de kleinschalige ontwikkeling van de beoogde woonlocatie past binnen het huidige en toekomstige "streekplanregiem" van Laag Holland.

#### 5.2.4 Waterplan

Klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling hebben steeds meer invloed op het waterbeheer.

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 "*Bewust omgaan met water*" staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen.

Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders van het waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

In het Waterplan zijn verschillende onderwerpen opgenomen zoals Kustbescherming, Dijkversterking, Buitendijks bouwen, Waterberging, Waterkwaliteit en Waterbeheer. Ten aanzien van de laatste drie onderwerpen is een relatie te leggen met onderhavig project.

##### Waterberging

Het waterplan biedt geen starre blauwdruk voor waterberging, maar beschrijft aan welke eisen het watersysteem moet voldoen om pieken in neerslaghoeveelheden op te kunnen opvangen. De provincie heeft de voorkeur voor kleinschalige oplossingen om aan deze norm te voldoen.

De provincie ziet graag fijnmazige oplossingen zoals het verbreden van sloten. In het waterplan is niets vastgelegd over calamiteitenberging.

##### Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te verbeteren worden in het waterplan stappen beschreven om aan de Europese kaderrichtlijn water (KWR) te voldoen.

In 2009 stellen Provinciale Staten waterkwaliteitsdoelen vast die samen met waterschappen, gemeenten en maatschappelijke organisaties worden geformuleerd.

Hieraan gaat een zorgvuldig proces vooraf omdat deze normen gaan gelden als resultaatsverplichtingen.

##### Waterbeheer

Het waterbeheer wordt afgestemd op het huidige grondgebruik.

Ten aanzien van verschillende onderwerpen wordt deels ook verwezen naar de waterparagraaf

#### 5.2.5 Waterhuishoudingplan

In het waterhuishoudingplan van de provincie is het gebied van het project aangegeven met de hoofdfunctie Agrarisch met de nevenfunctie Natuur. Dat wil zeggen dat het waterhuishoudkundig beleid primair gericht is op de belangen in de agrarische sector. Met het realiseren van dit project zijn, buiten de watertoets, geen substantiële waterhuishoudkundige aspecten gemoeid.

#### 5.2.6 Waterparagraaf (watertoets)

Per 1 november 2003 is het verplicht een waterparagraaf op te nemen in o.a. de vrijstellingen van het bestemmingsplan.



Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de watertoets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar en wateroverlast als naar verdroging en waterkwaliteit. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken. Zaken als verdroging en waterkwaliteit zijn met dit project niet aan de orde.

Een belangrijk uitgangspunt bij de watertoets is dat bij toename van het verharde oppervlak binnen het plangebied, en dat kan dus ook binnen het bouwplan zijn, er voldoende ruimte gereserveerd wordt voor waterberging.

Het is van belang dat de “beperkte” ruimte die het water op dit moment heeft niet verder wordt ingeperkt.

**“Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet in strijd zijn met een duurzaam waterbeheer”.**

Het Hoogheemraadschap Noord Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor de watertoets op regionaal en lokaal niveau. De provincie beoordeelt de ruimtelijke plannen en besluiten procedureel en inhoudelijk op waarborging van de waterhuishoudkundige aspecten.

Het Hoogheemraadschap hanteert bij een beoordeling het uitgangspunt dat compensatie van bouwplannen inzake waterberging plaatsvindt.

Afhankelijk van de ter plaatse aanwezige situatie berekent het Hoogheemraadschap een bepaald percentage van het te verhard oppervlak dat ter compensatie gegraven moet worden.

Dat kan op verschillende manieren. Het verbreden van bestaande sloten, het nieuw graven van sloten en het realiseren van een vijver al dan niet in combinatie met een ecologisch beheer zijn de meest gebruikte opties bij dit type van agrarische bedrijven.

In de geplande nieuwe situatie van het agrarische bedrijf is er een toename aan “verhard” oppervlak dat bestaat uit erfverharding incl. kuilgraslocaties en (ruige) mestplaat, bebouwing incl. woning en een terras.

In de geplande nieuwe woningbouwsituatie op de locatie Noorderstraat met de nieuwbouw is er sprake van “verhard” oppervlak door realisatie van een aantal woningen met erfverharding, een ontsluitingsweg en parkeerruimte.

Ten aanzien van de watertoets wordt het totale project betrokken om zo goed inzicht te krijgen in alle vormen van verharding in relatie tot de compensatievorm. Ten aanzien van de feitelijke uitwerking van de wateropgave wordt het te graven water gegraven op de woningbouwlocatie, ten dienste van het landelijke wonen.

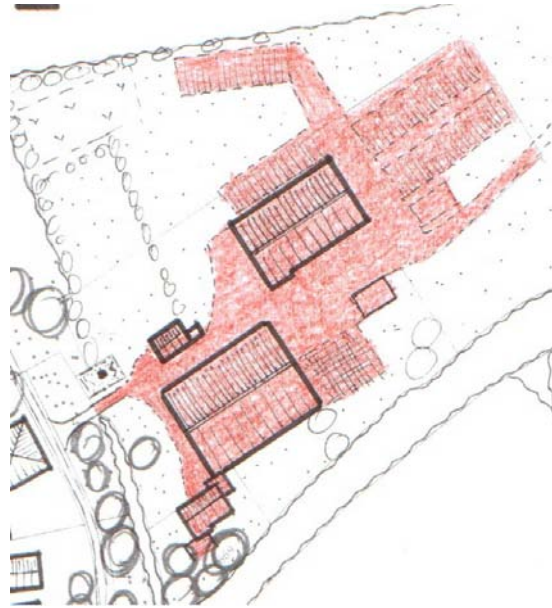
In de geplande situatie van het woningbouwproject is er sprake van een bestaande agrarische situatie met veel “verhard” oppervlak in de vorm van bedrijfsbebouwing, verharding en kuilgrashopen.

De bestaande locatie “verharding” omvat een totale oppervlakte van afgerond circa 4300m<sup>2</sup>.

De nieuwe verharding van het beoogde bedrijf omvat naast de bebouwing ook de erfverharding en omvat een oppervlakte circa 6000m<sup>2</sup>.

De beoogde nieuwe verharding op de woonlocatie is op dit moment niet meer dan richtinggevend omdat nog niet bekend is wat de exacte uitwerking is van de woningbouwplannen. Met een voorlopig ontwerp met een vijftal nieuwe woonkavels is uitgerekend wat mogelijk aan verharding gerealiseerd gaat worden.

Daarmee ontstaat er een oppervlakte van circa 1800m<sup>2</sup>. Dat is een representatieve oppervlakte waarmee de watertoets voorlopig ingestoken kan worden. Indien achteraf bij het beschikbaar komen van de juiste gegevens van het woningbouwproject wijzigingen plaatsvinden wordt dat verrekend



*Bestaande locatie*

Op de woonlocatie wordt in principe al het compenserende water gegraven.



Op vorenstaand beeld is dat schematische aangegeven. Het gaat hier om circa 1000m<sup>2</sup> wateroppervlak wat toegevoegd gaat worden aan het gebied.

Deels door middel van het verbreden en verlengen van bestaande sloten anderzijds door middel van het globaal terugbrengen van een voormalige verbinding.

Het te graven water is bedoeld voor zowel compensatie nieuw toe te voegen verharding minus bestaande verharding van het bedrijf alsmede de nieuwe verharding op het woningbouwproject.

Er wordt in principe niet gegraven binnen de 15m brede beschermingszone van de dijk (Keur) zodat er geen ontheffing nodig is.

Op het fictieve verhardingsbeeld van het woonproject wordt uitgegaan van 300m<sup>2</sup> verharding per woning alsmede 300m<sup>2</sup> aan "openbare" verharding. In totaal is er in een beoogde woonsituatie sprake van circa 1800m<sup>2</sup> aan "verharding".

|                                                                                                                             |       |      |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|------------------|
| Totaal "verhard" oppervlak van de nieuwe agrarische locatie bestaande uit erfverharding, bebouwing en sleufsilo's bedraagt: | circa | 6000 | m <sup>2</sup> . |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|------------------|

|                                                                                                                                                                          |       |       |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------------------|
| Het nieuwbouwplan omvat een aantal woningen met de benodigde erfverharding en schuurruimte. In totaal is er op de nieuwe locatie sprake van een "verhard" oppervlak van: | circa | 1800  | m <sup>2</sup> . |
|                                                                                                                                                                          |       | ----- |                  |

|                          |       |      |                |
|--------------------------|-------|------|----------------|
| Toe te voegen verharding | circa | 7800 | m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-------|------|----------------|

|                                                            |       |      |                |
|------------------------------------------------------------|-------|------|----------------|
| In mindering te brengen (te amoveren) bestaande verharding | circa | 4300 | m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------|-------|------|----------------|

|                                                                     |       |      |                |
|---------------------------------------------------------------------|-------|------|----------------|
| Uitgangspunt voor de berekening aangaan de waterbergingscompensatie | circa | 3500 | m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------------------|-------|------|----------------|

Het advies van het Hoogheemraadschap omvat een compenserende maatregel van 890m<sup>2</sup> te graven wateroppervlak. In nader overleg worden de definitieve plannen uitgewerkt.

Het advies van het Hoogheemraadschap is hierna integraal toegevoegd.

Gemeente Graft-De Rijk  
College van burgemeester en wethouders  
Postbus 16  
1483 ZG GRAFT-DE RIJCK

Hollands  
Noordarkwartier

KOPIE

Datum  
24 juni 2008

Uw kenmerk

Contactpersoon  
S.M. Sijm

Onderwerp  
Bedrijfsverplaatsing biologisch  
melkveehoudersbedrijf Mts. Jantjes,  
Noorderstraat 76 te Westgraftdijk

Registratienummer  
08.17688

Doorkiesnummer  
0299-39 14 06

Geacht college,

Voor de bedrijfsverplaatsing van het biologische melkveehoudersbedrijf Mts. Jantjes, Noorderstraat 76 te Westgraftdijk zal een planologische procedure moeten worden gevoerd die valt onder de reikwijdte van de watertoets. Uw verzoek om advies inzake dit plan beschouwen wij dan ook als een verzoek in het kader van de watertoets. De inhoud van dit plan geeft ons aanleiding te reageren.

#### Waterkwantiteit

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het plan een substantiële toename van verharding en bebouwing mogelijk maakt. De toename van de verharding bestaat uit de nieuwe agrarische locatie (6.000 m<sup>2</sup>) en het nieuwbouwplan (1.800 m<sup>2</sup>), verminderd met de te verwijderen verharding van de 'oude' agrarische locatie (4.300 m<sup>2</sup>). Uitgaande van de door u aangeleverde gegevens vindt binnen het plangebied een verhardingstoename plaats van 3.500 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte geldt echter wel als uitgangspunt. Mocht de situatie wijzigen, dan worden wij daar graag van op de hoogte gesteld. Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren.

Als initiatiefnemer van het ruimtelijk plan bent u verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlak in het peilgebied (zomerpeil/winterpeil = 2,27/2,29 m -NAP) moeten worden uitgebreid met een oppervlak van 890 m<sup>2</sup>. Dempingen dienen één op één te worden gecompenseerd.

Om de compenserende maatregelen te realiseren zullen er sloten verbreed en gegraven worden ter plaatse van de nieuwe woningbouwlocatie. De compenserende maatregelen dienen bij voorkeur te gebeuren op polderpeil. De te verbreden sloot aan de noordkant bevindt zich echter in een onderbemalingsgebied. In het gebied wordt een vast peil aangehouden van 2,65 m -NAP. Een mogelijkheid is om de sloot af te koppelen van het bestaande onderbemalingsgebied. Wanneer dit gebeurt, dient dit wel in overleg te gebeuren met de eigena(a)r(en) van de aangrenzende gebieden. Hetzelfde geldt voor de nieuw te graven sloot aan de oostzijde. Wanneer niet akkoord wordt gegaan met het voorstel is er de mogelijkheid om de compensatie te realiseren door het verbreden van de sloten aan de west- en zuidzijde.

Door het verbreden van de waterlopen langs de Oudelandsdijk zullen er werken worden uitgevoerd binnen de beschermingszone van de waterkering. Hiervoor is een keurontheffing benodigd. Daarnaast is voor alle graafwerkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering een stabiliteitsonderzoek benodigd.

Een te verbreden en nieuw te graven waterloop moet minimaal 2,00 m breed zijn op de waterlijn bij het laagste streefpeil. De diepte is minimaal 0,40 m ten opzichte van het laagste streefpeil en de taludhelling is tenminste 1:2. Bij verbreding van een bestaande waterloop wordt uitgegaan van een minimale maat van 0,30 m voor de verbreding. Ten behoeve van het onderhoud van de sloten dient er aan minimaal één zijde van de sloot een onderhoudsstrook vrijgehouden te worden van ten minste 5,00 m uit de insteek.

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan. Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treden wij graag met u in overleg.

#### Waterkwaliteit

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Belangrijk uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap is dat een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd of een rioolstelsel dat qua vuiluitworp gelijkwaardig is. In het kader van de 4<sup>e</sup> Nota Waterhuishouding wordt er bij nieuwbouwlocaties naar gestreefd om (schoon) regenwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Doelstelling is om 60% van het verharde oppervlak niet aan te koppelen. In bestaande situaties wordt gestreefd naar het afkoppelen van 20% van het verharde oppervlak.

Voor de nieuwe inrichting adviseren wij om de hemelwaterafvoer van daken en schone bestratingen, in overleg met het hoogheemraadschap, zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering. Hierbij dient in de nieuwe bebouwing o.a. kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen.

Bij toepassing van een gescheiden stelsel, zal een inschatting gemaakt worden naar de potentieel vervuilde oppervlakken (maatwerk). Aan de hand van gebruiksgegevens en gegevens over de uitvoering van deze oppervlakken kan vanuit waterkwaliteitsbelangen worden geadviseerd om een randvoorziening voor een lozingspunt te plaatsen.

Ter plaatse van de geplande nieuwe agrarische locatie is ruimte gereserveerd voor het aanbrengen van graskuilhopen. In het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) moet voorkomen worden dat organisch materiaal in het oppervlaktewater terecht komt. Daarom wordt erop attent gemaakt dat het terrein rondom de graskuilhopen schoon gehouden moet worden. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de eigenaar.

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer B. Sijm van onze afdeling Planvorming. Wilt u zo vriendelijk zijn om toekomstige correspondentie inzake dit project te richten aan de genoemde contactpersoon?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het advies van het Hoogheemraadschap, gericht aan het college, wordt aangaande de watertoets in goed overleg nader ingevuld en inzake de waterkwaliteitsaspecten betrokken bij de verdere planontwikkeling.

## 5.2.7 Milieubeleidsplan

Sinds het eerste milieubeleidsplan (1982) is er veel milieuwinst geboekt. De luchtkwaliteit is verbeterd, de natuur heeft zich op veel plaatsen hersteld en het oppervlak natuur is toegenomen. Vandaag de dag baart de waterkwaliteit zorgen en is er veel geluidsoverlast. Daarnaast spelen zaken als veiligheid en gezondheid.

Het milieubeleidsplan is na 2006 geëvalueerd en verlengd.



Het milieubeleidsplan omvat een drietal strategische beleidslijnen:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Deze drie beleidslijnen zijn sectoroverschrijdend en vormen met het overige strategische beleid de “beleidsvloer” voor concrete acties die vastgelegd worden in een programma met actieonderwerpen. Door strengere normen (mede vanuit Europa) komt veel op ons af waar rekening mee gehouden dient te worden.

De landbouw in Noord-Holland is nog niet duurzaam. Naast de economische successen in de glastuinbouw en bloembollenteelt is er nog veel winst te halen bij het onderdeel milieudruk.

Het gebied van het project valt niet onder:

- grondwaterbeschermingsgebieden;
- natuurbeschermingswetgebieden (staatsnatuurmonument/beschermd natuurmonument);
- bodembescherming - en aandachtsgebieden;

## Bodembeschermingsgebieden deelkaart 17

Provincie Noord-Holland/Wonen/Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid/Kaarten/Bodembeschermingsgebieden

### Bodembeschermingsgebieden



Het gebied van het project valt wel onder

- (P)EHS, reeds hiervoor behandeld;
- stiltegebied;

### Stiltegebied

Uit onderzoek is gebleken dat er een toename van geluid valt waar te nemen in de stiltegebieden, enerzijds veroorzaakt door het wegverkeer en anderzijds door het vliegverkeer. Stiltegebieden zijn gebieden waar een geluidsniveau is vastgesteld, overdag niet hoger is dan 45 dB(A), 's avonds 40 dB(A) en 's nachts 35 dB(A). Een geluidsniveau van 30-35 dB(A) wordt als stil ervaren. Stiltegebieden zijn over het algemeen natuurgebieden, agrarische gebieden met natuurwetenschappelijke waarden zoals weidevogelgebieden en nationale parken met een omvang van ten minste enkele vierkante kilometers.

Doelstelling is dat in deze gebieden geen of slechts een geringe verstoring van de natuurlijke geluiden wordt toegestaan, met uitzondering van activiteiten die noodzakelijk zijn en rechtstreeks verband houden met de bestemming of beheer van het terrein.

De functie van stiltegebied zal op bestemmingsplanniveau nader ingevuld moeten worden.

Conclusie ten aanzien van de bedrijfsverplaatsing is dat er door de verplaatsing geen bedrijf wordt toegevoegd aan het stiltegebied.

#### Stiltegebieden

Uit onderzoek is gebleken dat het oppervlak stiltegebieden dat een geluidsbelasting ondervindt van meer dan 40 dB(A) in Noord-Holland ongeveer 40 procent van het totale areaal aan stiltegebied beslaat. Landelijk is dit 20 procent.<sup>1</sup> Uit door ons geïnitieerd onderzoek<sup>2</sup> is gebleken dat de geluidsbelasting in de Noord-Hollandse stiltegebieden de laatste 5 jaar met 20 procent is toegenomen. Geconstateerd moet worden dat het geluidsniveau in stiltegebieden toeneemt als gevolg van weg- en

vliegverkeer. De stiltegebieden staan onder grote milieudruk.

In het PMP 1995-1999 hebben wij 39 (delen van) potentiële milieubeschermingsgebieden categorie IV beoordeeld (de stiltegebieden). Deze zijn op drie gebieden en een deel van een gebied na, al aangewezen als stiltegebied in het betreffende streekplan. Zeven gebieden en een deel van een stiltegebied zijn nog niet opgenomen in de provinciale milieuverordening (PMV). Voor de stiltegebieden geldt bij ver-

gunningverlening het heersende achtergrondgeluidsniveau verminderd met 5 dB(A) als richtwaarde. Het achtergrondgeluidsniveau, de norm van L95, is de waarde die 95 procent van de tijd wordt overschreden). De grenswaarde L95, is gebiedsafhankelijk en maximaal 45 dB(A).

#### MILIEUBESCHERMING

##### OVERSCHRIJDING IN STILTE- GEBIEDEN, 1999

GELUIDBELASTING IN LAeq 24 UUR

- STILTEGEBIED
- GELUIDBELASTING > 40 dB(A)
- BEBOUWING



#### Schermerhorn en Mijzen, Eilands- polder, Starnmeerpolder en de polder Wormer, Jisp en Neck (gebieden 21, 23, 27 en 29)

Richtwaarden: 30- 50 dB(A) minus  
5 dB(A)

Grenswaarde: 45 dB(A)

*Ecologie:* grote droogmakerijen met intensief gebruikte gras- en akkerbouwpercelen en bebouwing langs de wegen worden afgewisseld door waterrijke veenweidegebieden die van belang zijn voor weide- en moerasvogels, met name voor de 'kritische soorten' en als fourageergebied voor watervogels. De polder Mijzen, de Eilandspolder en het Wormer- en Jisperveld zijn in de vigerende bestemmingsplannen beschermd als natuurgebied of natuurwetenschappelijk belangrijk terrein.

*Recreatie:* bijna uitsluitend extensieve, routegebonden recreatievormen over land en water, gericht op de beleving van de natuur, landschap en rust. In het streekplan Noord-Holland-Noord hanteren wij het uitgangspunt dat zoveel mogelijk gebruik wordt

gemaakt van bestaande wegen en bundeling plaatsvindt met andere infrastructuur, waardoor zo weinig mogelijk agrarisch gebied wordt doorsneden.

### Luchtkwaliteit

Fijnstof wordt gemeten volgens Europese regelgeving.

In Nederland is de concentratie fijnstof in de lucht tussen 1992 en 2003 met gemiddeld  $1\mu\text{g}/\text{m}^3$  afgenomen. Sinds 1994 bedraagt de totale daling 25%.

Uit metingen en berekeningen blijkt dat er in beperkte mate overschrijding van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie ( $40\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) voorkomt.

De grenswaarde voor de daggemiddelde concentratie (niet meer dan 35 dagen per jaar overschrijding van de daggemiddelde concentratie van  $50\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) wordt in grote delen overschreden. Tenminste 45% van de gemiddelde fijnstofconcentratie in dit land is van antropogene herkomst. De overige 55% bestaat voor een groot deel uit bijdragen van zeezout, bodemstof en niet bekende of onjuist ingeschatte bronnen.

Circa 2/3 van het antropogene fijnstof is van buitenlandse herkomst, op drukke wegen kan door invloed van lokaal verkeer de bijdrage oplopen tot 30-45%.

Het overgrote deel van de fijnstofconcentraties kan niet beïnvloed worden door het Nederlandse beleid. Het probleem is daardoor weerbarstig en vanuit Nederland onoplosbaar. Door een verdere reductie in Nederland en met name in het nabije buitenland zal de luchtkwaliteit in Nederland verbeteren.

De Europese Unie zal van Nederland verlangen dat er alles aan gedaan wordt wat redelijkerwijs mogelijk is om aan de grenswaarden te voldoen.

Sinds 15 november 2007 is de nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van de luchtkwaliteit van kracht. De wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De wet is een van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveau's van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). 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 in "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

De 1% grens is gedefinieerd als 15 van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ $\text{m}^3$  voor zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$ . De Nederlandse overheid zal de EU verzoeken om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moet zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk in 2009, zal het NSL in haar volle omvang inwerking treden.

Verder zal definitie van "niet in betekenende mate" verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Het Europese parlement heeft besloten om lidstaten ondervoorwaarden meer tijd te geven om de normen te bewerkstelligen. Het betreft lidstaten die de norm voor fijn stof (van 2005) niet tijdig hebben kunnen realiseren, maar wel veel maatregelen hebben genomen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe “Wet luchtkwaliteit” geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de 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 luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

#### Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet wordt gehaald (overschrijdingsgebieden).

Het kabinet kiest in de strijd tegen luchtvervuiling voor 4 “sporen”.

- Maatregelen:  
Het kabinet wil onder ander roetfilters, biobrandstoffen en schoner openbaar vervoer stimuleren.
- Wetten en regels:  
Aftrek van zeezout en saldering is mogelijk en zorgt voor een soepelere afweging tussen ruimte en luchtkwaliteit.
- Internationaal:  
Nederland wil vooral strengere normen voor de uitstoot van auto's, vrachtwagens en vaartuigen.
- Uitvoering:  
Overheden werken samen aan oplossingen voor bouwplannen en knelpunten.

Conclusie is dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### 5.2.8 Nota Natuurbeleid “Noord-Holland Natuurlijk”

De nota verschaft volgens de voordracht aan Provinciale Staten een duidelijk beeld van het Noord-Hollandse natuurbeleid.

Er dient handen en voeten gegeven te worden aan de ambitie om groene kwaliteiten meetbaar en afrekenbaar neer te zetten. Met als inzet de unieke, kwetsbare natuur te koesteren en te versterken.

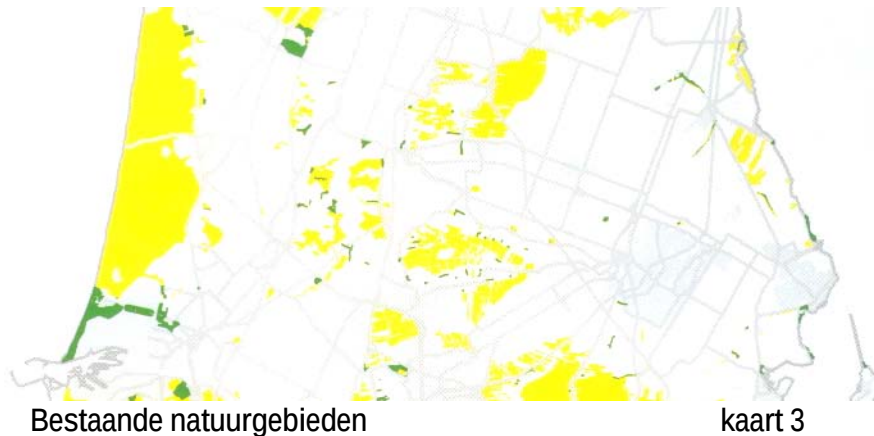
Onderdeel daarvan is het realiseren van de PEHS (eerder behandeld) waarbij in overleg met de boeren gekeken wordt hoe de agrarische bedrijfsvoering en de natuurdoelen dichterbij elkaar gebracht kunnen worden.

Het gebied van de Eilandspolder als geheel wordt gezien als een belangrijk en zeer belangrijk weidevogelgebied.

Het deel van de Eilandspolder waar het bestaande bedrijf en de nieuwe bedrijfslocatie zijn gesitueerd (geel gebied) valt onder de aanduiding: “Cultuur Natuur”

“Agrarisch gebied met bijzondere natuurwaarden en kleine natuurrreservaten, landgoederen en recreatiegebieden”

Het deel van de Eilandspolder waar het bestaande bedrijf en de nieuwe bedrijfslocatie zijn gesitueerd valt onder de aanduiding: “Overig PEHS”



Het deel van de Eilandspolder waar het bestaande bedrijf is gesitueerd (wit gebied) valt buiten de natuurgebieden

Conclusie is dat de nota niet direct van toepassing is op de bestaande locatie.  
De bestaande locatie ligt op circa 600m afstand van het meest nabij gelegen natuurgebied.

Dat daarnaast juist het behoud van de genoemde elementen in de regioprofielen beter en meer worden gewaarborgd door het duurzaam continueren van het agrarische gebruik.

### 5.2.9 Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) en archeologie

Door de provincie is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd die is verwerkt in de CHW.

De provincie gaat er vanuit dat cultuurhistorie geen belemmering hoeft te zijn maar juist als uitgangspunt kan worden gebruikt voor nieuwe ontwikkelingen.

Om bij ruimtelijke ontwikkelingen beter rekening te kunnen houden met het rijke historische verleden heeft de provincie de waardenkaarten gemaakt.

De CHW is geen beleidsstuk maar een kanskaart. In de CHW wordt onderscheidt gemaakt in gebieden met:

- Geografische waarden;
- Archeologische waarden
- (Steden) Bouwkundige waarden.

In de Cultuur Historische Waardenkaart (onderdeel Geografie) is ten aanzien van de bestaande locatie een algemene gebiedsbeschrijving opgenomen.

Bij de onderdelen Archeologie en (steden)Bouwkunde wordt voor deze nieuwe locatie in de CHW niets aangegeven.

De conclusie is dat voor deze locatie het onderdeel Historische Geografie, genoemd in de CHW, wordt “meegewogen” bij de situering van de vervangende bebouwing op de bestaande locatie.

Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met deze geografische aspecten, door een invulling die recht doet aan de vormgevingsaspecten, landschappelijk inpassing, materiaal - en kleurgebruik. Deze aspecten worden meegewogen en voor zover noodzakelijk en/of gewenst daarop afgestemd.

Hoewel de locaties in de CHW geen aanleiding geven voor een nader onderzoek naar archeologische waarden is toch aan de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland verzocht een Quick Scan te maken van de beide locaties.

Het advies van de Stichting is als Bijlage 3 aan de stukken toegevoegd.

## 5.2.10 Nationaal Landschap Laag Holland

Laag Holland is een samenwerkingsverband van verschillende, mede in het gebied werkzaam zijnde, organisaties en de overheid.

De aanleiding van de oprichting van de stichting is de veelheid aan beleid, waardoor de rode draad soms zoek raakt en dat hindert de uitvoering.

Veel initiatieven komen daardoor niet van de grond of lopen langs elkaar heen. De essentie van het beleid is een duurzame ontwikkeling, inrichting en beheer van het landelijke gebied, dat bijdraagt aan de sociale economische vitaliteit van het gebied.

*Aangaande de veenweidegebieden wordt aangegeven dat agrarisch beheer voorop staat in combinatie met agrarisch en natuurbeheer.*

Balans moet gevonden worden tussen het “ zolang mogelijk in stand houden” van het veenweidelandschap met als uitgangspunt “Het beheer door de agrariër”.

Sleutelwoorden daarbij zijn: “Verbreding en bedrijfsvergroting alsmede groene dienstverlening”.

Het particuliere initiatief inzake de bedrijfsverplaatsing past in de ambities van Laag Holland.

Bij het onderdeel Streekplan is nader ingegaan op de Streekplanherziening Laag Holland.

## 5.3 Gemeentelijk beleid

Het vigerende gemeentelijke beleid is verwoord in het vigerende bestemmingsplan dat hiervoor is behandeld.

Daarnaast is er nieuw en aanvullend beleid in ontwikkeling en is er recent een beeldkwaliteitsplan voor de hele gemeente opgesteld.

### 5.3.1 Bestemmingsplan

De huidige locatie valt onder het vigerende bestemmingsplanregiem van “Dorpskern Westgraftdijk”.

Het aansluitende gebied, het vigerende bestemmingsplan voor het Buitengebied, staat aan de vooravond van een actualisering.

In het voorontwerpplan is de huidige locatie nog als agrarisch bedrijf “meegenomen”.

Het ontwerpplan voor het buitengebied dient aangepast te worden aan de recente ontwikkeling.



### 5.3.2 Woonvisie 2008-2015

In de gemeentelijke woonvisie zijn een aantal woondoeleinden uiteengezet:

- Schaarre bouw mogelijkheden optimaal inzetten voor.
  - opvang eigen behoefte als gevolg van natuurlijke aanwas;
  - jonge huishoudens (vitaliteit), (koop) starters en wonen met zorg.
- Aandacht voor kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.
  - gedifferentieerde en toekomstbestendige nieuwbouw;
  - bevorderen van de doorstroming en evenwichtige verhouding koop/huur.
- Aandacht voor betaalbaarheid van het wonen.
  - inzetten op specifieke mogelijkheden het woningaanbod bereikbaar temaken voor de doelgroep.
- Inspelen op de veranderde wensen van de bevolking.
  - afstemmen van kwaliteit woningen en woonomgeving;
  - inzetten op nieuwe woonconcepten  
(wonen/werken, wonen/zorg en wonen/dienstverlening)

De Regionale Woonvisie vormt de basis voor nieuwbouw in de periode tot 2015. In deze visie is voor de periode 2005-2015 een bouwopgave van 384 woningen opgenomen. Hieraan is een categorie-indeling verbonden.

| Categorie | Inkomen             | Huurprijs | Koopprijs   | Aantal |
|-----------|---------------------|-----------|-------------|--------|
| 1         | < € 37.450          | < € 491   | < € 158.850 | 30 %   |
| 2         | € 37.450 - € 48.000 | < € 621   | < € 206.000 | 10 %   |
| 3         | € 48.000 - € 62.000 | > € 621   | < € 310.000 | 60 %   |
| 4         | > € 62.000          | > € 621   | > € 310.000 |        |

In de afgelopen jaren is niet geheel volgens de regionale woonvisie gebouwd. Onderhavig project zal ook niet de juiste onderverdeling hebben in de verschillende woningcategorieën.

Om de bedrijfsverplaatsing deels te kunnen financieren ligt het niet voor de hand om in categorie 1 te bouwen omdat daar een beperkte grondwaarde onder zit. Indien dat wel zou gebeuren zou het aantal woningen toe moeten nemen om tot een redelijke opbrengst uit te komen. Daarnaast moet erkend worden dat woningen in categorie 1 vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt minder goed in de directe omgeving (rand van de bebouwde kom) passen. Dergelijke woningen passen beter in de kern van West-Graftdijk.

Vanuit dat oogpunt is het aanvaardbaar om op de onderhavige locatie in een gemiddeld hogere woningcategorie te bouwen.

### 5.3.3 Beeldkwaliteitsplan, met het motto “Behoud door Ontwikkeling” van de gemeente Graft –De Rijk

Het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om het ruimtelijke toetsingskader van de gemeente voor de komende periode van circa 20 jaar vast te leggen. Dat is voor een zo lange periode een ruim streven waarvan moet blijken of dat een haalbare insteek is.

Een beeldkwaliteitsplan heeft geen juridische werking maar is bedoeld als beleidsregel (gemeentelijk toetsingskader).

Het beeldkwaliteitsplan is een plan op hoofdlijnen waarbij met name is ingestoken om het dorp Graft-De Rijk als “parel” in zijn omgeving te positioneren.

Daarnaast zijn thematische aspecten aan de orde gesteld die van belang geacht worden voor de z.g. hoofdlijnenbenadering.

Ten aanzien van onderhavig project zijn met name die thematische onderdelen bepalend voor beeldkwaliteit en dient in samenhang met de beeldkwaliteitsaspecten in onderhavig plan gelezen te worden.

In een Bijlage 4 zijn die elementen uit het beeldkwaliteitsplan opgenomen die voornamelijk van toepassing zijn op dit project. Voor een meer gedetailleerde rapportage wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente.

In het beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten gehanteerd die met name gericht zijn op het behoud van de bestaande kwaliteiten. Dat is ook het hoofddoel van de gemeentelijke nota.

De inzet is om in alle gevallen tot de meest zorgvuldige oplossing te komen.

De gemeentelijke beeldkwaliteitsaspecten zijn voor zover van toepassing bij de ontwikkeling en de planvorming betrokken en worden ook “meegegeven” bij de verdere uitvoering van het project richting de architect en toekomstige koper (bewoner).

## 6. Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitsplannen zijn door de provincie in een aantal situaties voorgeschreven dan wel worden wenselijk geacht. Met name waar het gaat om ruimtelijke plannen die op basis van een bestemmingsplan dan wel een projectprocedure gevoerd wordt.

Het beeldkwaliteitsplan is met name in het leven geroepen om uitbreidingen van dorpen met bedrijfsterreinen, woonwijken en recreatie beter af te stemmen op de situatie. Omdat de provincie van mening is dat dit soort uitbreidingen ook in het buitengebied mogelijk moet zijn, zonder de waarden aan te tasten.

De aanleiding om beeldkwaliteitsplannen voor te schrijven, is de door de provincie gegeven ruimte (vrijheid) aan gemeenten om zelf in de zoekgebieden plannen te ontwikkelen.

Ook is aangegeven wanneer er een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld en dat is onder meer bij nieuwe ontwikkelingen in zoekgebieden, maar ook bij de schaarser mogelijke ontwikkelingen in uitsluitingsgebieden en voor (nieuwe) agrarische bouwpercelen.

*Gelet op vorenstaande wordt in dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing (toelichting op het bestemmingsplan) alsmede in voorgaande hoofdstukken aandacht gegeven aan de verschillende onderdelen van de beeldkwaliteit en de beeldkwaliteitsaspecten.*

### Wat is beeldkwaliteit en wat is een beeldkwaliteitsplan?

Beeldkwaliteit is een vrij abstract begrip.

Beeldkwaliteit heeft te maken met vormgeving en inrichting in relatie tot zijn omgeving dat binnen het Noord-Hollandse heel divers kan zijn. Beeldkwaliteit omvat in hoofdlijnen het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

Het begrip beeldkwaliteit is naast smaak met name ook een persoonlijke beleving van het object in relatie tot overige "aansprekende" elementen zoals de bestaande karakteristiek, historie, identiteit, functie en het landschap.

Een beeldkwaliteitsplan heeft in het beeld van de provincie tot doel, dat nieuwe ontwikkelingen expliciet en zorgvuldig ingepast moeten worden ten opzichte van de bestaande kwaliteit.

In onderhavige situatie is er sprake van een locatie aansluitend aan de lintbebouwing van noordelijk West-Graftdijk. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de openheid en de aanwezigheid van structuurlijnen zoals sloten en (vaar)wegen aansluitend aan de lintbebouwing.

Een nieuwe identiteit van de huidige met agrarische bebouwing bebouwde locatie in een overgangsgebied van het "stedelijke" gebied naar het open veenweide poldergebied, dat is ingericht voor de teelt van voornamelijk grassen en daarmee het houden van vee.

De provincie heeft een brochure uitgebracht waarbij wordt aangegeven wat een beeldkwaliteitsplan is. Hierin wordt opgemerkt dat expliciet aandacht wordt gegeven aan de relatie tussen een ruimtelijke ontwikkeling en de bestaande karakteristieken van een gebied.

De vragen die gesteld worden bij een beeldkwaliteitsplan omvatten ondermeer:

- *Hoe moet de nieuwe bebouwing aangepast worden aan de (lint)bebouwing?*
- *Kan de nieuwe bebouwing aansluiten op het bestaande kavelpatroon?*
- *Hoe wordt de "verfoeide" witte schimmel aan uitbreidingwijken voorkomen?*
- *Welke maatregelen zijn er nodig voor een geslaagde inpassing?*

De inhoud van een beeldkwaliteitsplan bestaat uit een vijftal elementen:

- *Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis.*
- *Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap.*
- *Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte).*
- *Inpassing van het plangebied in de bredere omgeving. (grotere landschapseenheid)*
- *Aandacht voort de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteit op te heffen.*

Voor een deel van de hiervoor aangegeven elementen wordt tevens verwezen naar de reeds eerder in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen onderdelen.

Hier is in de huidige situatie sprake van een agrarische bebouwingsenclave aan de rand van het dorp dat overgaat in een open agrarisch buitengebied met een grondgebruik waarin groene elementen, al dan niet in combinatie met agrarische bedrijven, maat geven aan die open ruimte.

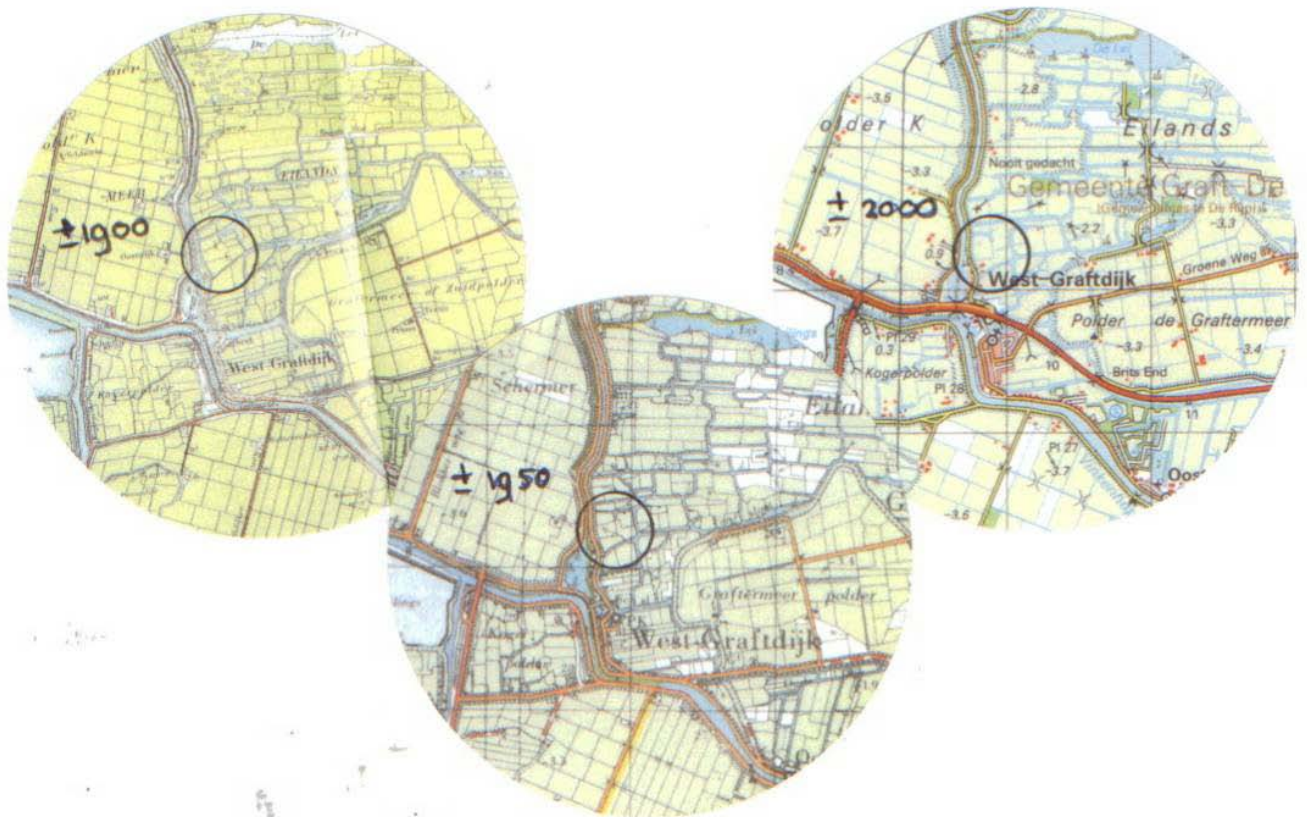
De grootsheid en de openheid van dat buitengebied wordt versterkt door de lange zichtlijnen in het gebied die door de hoofdzakelijk oost-west lopende inrichtingsstructuur wordt begeleid.

Een aanvaardbare landschappelijke inpassing met de transformatie van boerenerf naar woonerf is het uitgangspunt van ontwikkeling.

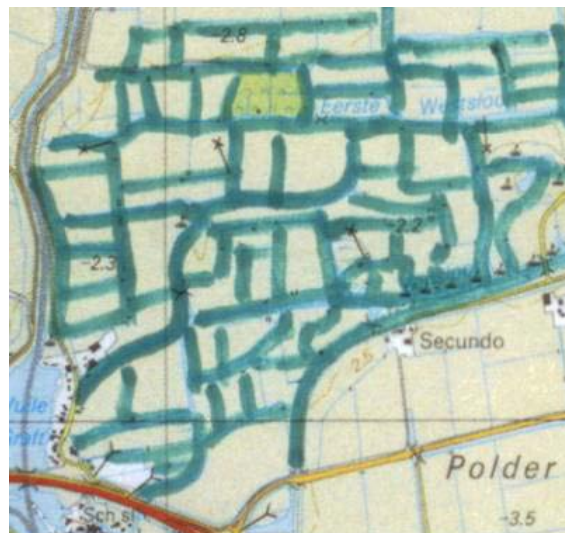
#### Bouwen in relatie tot de naaste omgeving? Wat is die naaste omgeving dan?

De naaste omgeving bestaat uit een variatie van woningtypen in een lintstructuur, ontstaan in de loop van de tijd. De bebouwingsrichting is haaks op of evenwijdig aan bestaande kavelstructuren.

De laatste 100 jaar is de hoofdstructuur van het westelijke Eilandspoldergebied nagenoeg niet gewijzigd.



Het plangebied ligt aan het historische lint van West-Graftdijk en grenst aan het gebied Eilandspolder. Het erf vormt als het ware een eiland op zich binnen deze structuur van eilanden.



*Deel van de eilandenstructuur in de Eilandspolder*

De agrarische bebouwing in het plangebied is van recente datum en wijkt qua beeld sterk af van de overwegend historische bebouwing. Met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning zal de totale bebouwing op het perceel worden gesloopt. De tegenovergelegen woningen aan het lint zijn deels eveneens van meer recente datum en van het begin van de vorige eeuw. Deze woningen volgen de loop van de dijk en zijn dicht op de straat gebouwd.





Het dorp West-Graftdijk is een dijkdorp. De woningen zijn dicht op de dijk gebouwd, die ter plaatse als ontsluiting dienst doet van deze woningen en het achterliggende gebied en volgt de loop van de dijk.



*Impressie van de Noorderstraat*

De bebouwing langs het historische lint wordt gekenmerkt door veelal vrijstaande woningen die veelal dicht tegen elkaar aan zijn gebouwd. Er is een grote diversiteit in woningen, maar toch is er ook sprake van verwantschap tussen de oudere woningen.

De hiërarchie in de gevels is kenmerkend. De afstand (ligging) ten opzichte van de weg varieert en in een enkele situatie staat de gevel tot op de wegrand. Dat heeft te maken met het bouwen op de dijk.

De recentere (vervangende) bebouwing staat op wat een grotere afstand tot de weg.

Het tot op de weg staan van de woningen is typerend voor een dijkdorp waar in die periode er geen enkele aandacht was voor mogelijke hinder vanaf de weg.

De voorgevels zijn op de openbare ruimte georiënteerd en deels rijker gedetailleerd, terwijl de zijgevels juist ondergeschikt en soberder zijn. De voorgevels hebben een begane grond die veelal is opgemetseld in een rode of roodbruine baksteen met een smalle voeg. De topgevels zijn in veel gevallen uitgevoerd in verticale houten delen die in een groene kleur geschilderd zijn.

De houten delen liggen in het gevelvlak voor de bakstenen onderbouw. De gevelindeling heeft een overwegend verticale geleiding. De gevels en het dak zijn beëindigd met vaak wit geschilderde houten windveren. Ter plaatse van de nok is in de gevels soms sprake van een decoratief houten verticaal element. De bouwhoogte van de woningen is overwegend één bouwlaag met een kap. In de oude dorpskern komen diverse inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden voor. Bouwen in de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> lijn komt relatief veel voor in de gemeente.

Net noordelijke deel van Westgraftdijk ligt op de westelijke rand van de Eilandspolder. Aan de grens tussen het oude en nieuwe land (Polder de Schermer). Voorheen was de Eilandspolder een schiereiland te midden van de grote meren Beemster en Schermer en de kleinere Sternmeer.



De Graftdijk was de dijk die het schiereiland beschermde tegen het woeste water. Op die dijk is naast Driehuizen, oost en west Grafdijk ontstaan en verder uitgetrooid.



Met het droogmalen van de Starnmeer en de Schermer werd een boezem aangelegd en kwam West-Grafdijk deels aan het Noord-Hollandskanaal te liggen en deels aan de poel Vuile Graft waar de ringvaart om de Schermer aansluit.



West-Graftdijk is evenals Oost-Graftdijk in het zuiden en Driehuizen in het noorden een pittoresk dijkdorp.

In West-Graftdijk, hoofdkern van de voormalige gemeente Graft is in de loop van de tijd aanvullende woningbouw is gerealiseerd en in Oost-Graftdijk een recreatiepark en een sportveldencomplex. Sinds Graft en De Rijp zijn samengevoegd ligt de hoofdkernfunctie in De Rijp en zijn verdere ontwikkelingen in de dijkdorpen ondergeschikt geworden.



Halverwege de vijftiger jaren is de N-244 aangelegd over deels bestaande structuurlijnen en deels dwars door de poldergebieden van Graft, De Rijp en Beemster.

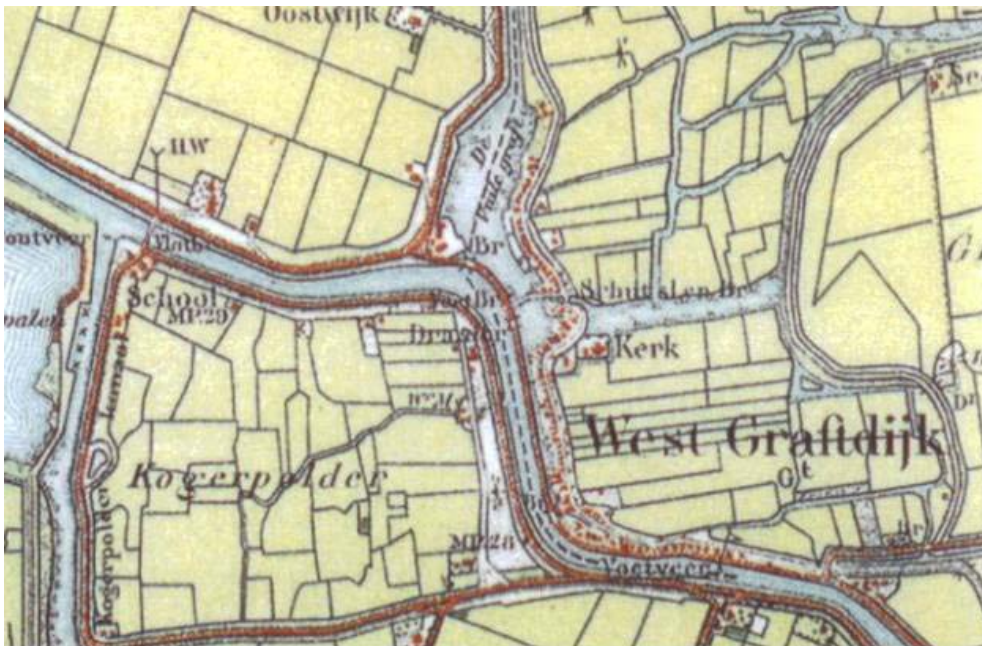
De N-244 heeft West-Graftdijk in twee delen gesplitst, wat vandaag de dag nagenoeg ondenkbaar zou zijn geweest. Het Noordelijke deel, de Noorderstraat, is nagenoeg eenzijdig bebouwd met de woningen gericht op de Eilandspolder. Op een drietal plaatsen is ook in de Eilandspolder gebouwd, waarvan ook het onderhavige agrarische bedrijf dat de landerijen in de Eilandspolder bewerkte en "beheerde". De overige bebouwing, nu burgerwoningen, hebben in het verleden ook een functionele relatie gehad met de Eilandspolder.

Op een rest stuk grond is, aansluitend aan de N- 244 een volkstuinencomplex aangelegd.



*Zicht vanaf de N-244 op de Noorderstraat*

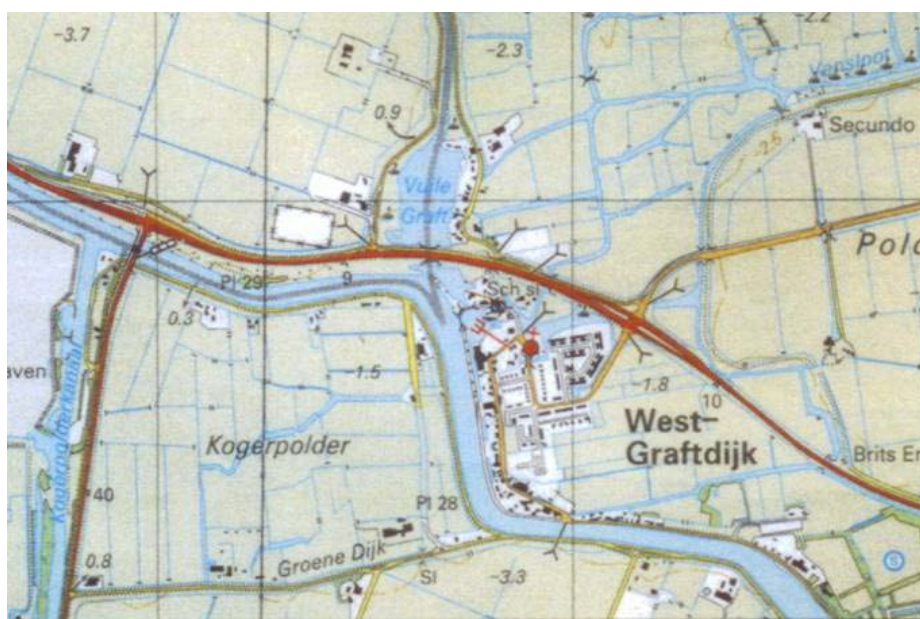
West-Graftdijk is een voormalig dijkdorp, van oorsprong eenzijdig bebouwd (lintbebouwing). In de loop van de geschiedenis is West-Graftdijk, met name dat deel wat nu ten zuiden van de N-244 ligt door individuele en procesmatige bouw uitgegroeid tot een kleine kern.



*Bebouwingsbeeld rond 1900*

De van oorsprong aanwezige typering "lintbebouwing" komt in het noordelijke en zuidelijke deel nog goed tot zijn recht. Deze typering is ook uitgangspunt van verdere ontwikkeling bij het omvormen van een agrarisch bedrijfserf naar wonen.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is naast de eerder aangegeven provinciale elementen op meer detailniveau richting gegeven in een aantal gemeentelijke rapporten. Tussen de hierna opgenomen opsomming van richtlijnen wordt binnen een omkadering aangegeven op welke wijze wordt "afgeweken" van de richtlijnen. De overige richtlijnen worden/zijn ingezet.



*Bebouwingsbeeld rond 2000*

### Gemeentelijke Welstandsnota

Voor de Gemeente Graft-De Rijk is een Welstandsnota opgesteld met welstandsrichtlijnen voor de toetsing van bouwplannen. Hoewel de welstandsnota zich met name richt op (ver)bouwplannen op bestaande erven dient onderhavige ontwikkeling mede daaraan getoetst te worden.

In welstandsnota valt het plangebied in het deelgebied Dorpslinten/kernen. Het accent ligt in dit deelgebied op het respecteren van de bestaande situatie: parcelering, plaats van gevels, nokrichtingen en kleur- en materiaalgebruik zijn daarbij van belang. De dorpslinten zijn te duiden als waardevol vanwege de historische opbouw en het bebouwingsbeeld.

In de welstandscriteria komt naar voren dat:

- zoveel mogelijk gebouwd wordt in de bestaande voorgevelrooilijn;
- elke bouwmassa zijn eigen individuele karakteristiek heeft, maar gezamenlijk een familie vormt;
- de bouwmassa's overwegend haaks op de weg staan;
- er sprake is van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's, variërend van 1 tot 2 bouwlagen met kap;
- in bestaande gevels de traditionele indeling domineert;
- de gevels bestaan uit metselwerk van baksteen en/of hout geschilderd in een standkleur en voor deze streek kenmerkende kleuren;
- daken gedekt met gebakken pannen.

*Voorname richtlijnen worden voor zover van toepassing gerespecteerd, waarbij het bouwen in de bestaande voorgevelrooilijn bij dit bouwplan niet van toepassing is en omdat daarover nader afspraken (tweesporen lintbebouwing) zijn gemaakt (zie bijlage 2). De bouwmassa zowel haaks als evenwijdig aan de weg wordt nagestreefd omdat beiden onderdeel uitmaken van de gevarieerde lintbebouwingstypering.*

### Gemeentelijk Beeldkwaliteitplan

Naast de Welstandsnota beschikt de gemeente over een beeldkwaliteitplan (BKP). Het BKP vormt het ruimtelijk toetsingskader naast de Welstandsnota en richt zich op ontwikkelingslocaties voor woningbouw, bedrijvigheid en herontwikkelingslocaties.

Het BKP bevat voor vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied uitgangspunten voor ontwikkelingsmogelijkheden.

In deze algemene uitgangspunten komt voor het plangebied het volgende naar voren:

- de intentie voor dit perceel is dat de bebouwing geclusterd dient te worden op één erf;
- het erf omzoomd dient te worden met opgaand groen van inheemse beplanting;
- het aantal inritten dient beperkt te blijven tot één inrit per erf.

*Van clustering is niet langer sprake, er wordt ingezet op een tweesporen lintbebouwings situatie. Een omzoming met opgaand groen kan de openheid en de doorkijk op een onaanvaardbare wijze aantasten, ingezet wordt op particuliere erfbeplanting zoals een lintbebouwing eigen is. Het omzoomen van een erf is meer van toepassing bij het in principe handhaven van het boerenerf en het omvormen van bestaande bebouwing tot woonruimte*

Voor de ontwikkelingsmogelijkheid - functieverandering naar wonen - zijn specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. In de richtlijnen komt naar voren dat:

- nieuwe woningen de architectuur kennen de vorm van een schuur;
- de bouwvorm bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- de gevels van nieuwe woningen hoofdzakelijk opgetrokken moeten worden uit hout;



- de nokrichting en dakhelling van nieuwe woningen afgestemd worden op de bestaande woning/boerderij;
- tuinen van nieuwe woningen onderdeel vormen van het boeren erf.

*Er is hier geen sprake van een behoud van een boeren erf met zijn specifieke bebouwing en er is ook geen sprake van een functieverandering en behoud van de agrarische bouwwerken, zodat deze richtlijnen niet van toepassing zijn.*

In het BKP is een onderscheid gemaakt tussen drie landschapstypen in de gemeente. Het plangebied valt in het gebied Eilandspolder. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied dienen zich te voegen in het landschap. De karakteristieken van het landschap zijn uitgangspunt voor inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Voor het gebied zijn uitgangspunten opgesteld voor de omgang met het landschap. In deze uitgangspunten komt het volgende naar voren:

- geen opgaande boombeplanting toegepast mag worden op de eilanden;
- indien afscherming van nieuwe functies in de Eilandspolder gewenst is, enkel struiken en lage bomen (zoals vlier) worden toegepast;
- het toe te passen sortiment beplanting dient inheems te zijn (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten);
- indien het wateroppervlak vergroot dient te worden, moet de vergroting worden afgestemd op de bestaande waterstructuur. De eilandenstructuur dient er zo mogelijk mee versterkt te worden;
- de overgang naar het water dient met eenvoudige groene taluds te worden vormgegeven. Indien beschoeiing toegepast dient te worden, dient een eenvoudig houten beschoeiing te worden toegepast bestaande uit ronde palen en planken;
- indien aanlegvoorzieningen langs en in het water gewenst zijn (bijvoorbeeld aanlegplaatsen voor kano's), dienen deze als houten steigers en vlonders te worden vormgegeven. Versteende oevers zijn niet toegestaan.

*Hier wordt in tegenstelling tot de eerder genoemde richtlijnen juist geen opgaand groen op de eilanden toegestaan, maar juist lage beplanting.*

*In onderhavig plan wordt water toegevoegd, dat wordt ingezet om de eilandenstructuur te versterken. De overgang van water naar land is in principe een particuliere verantwoordelijkheid en kan niet worden afgedwongen. De kavels worden zonder beschoeiing aangeboden. De richtlijnen worden meegegeven bij de verkoop van de kavels. Een beschoeiing dient onderworpen te worden aan een toets en mogelijk ontheffing door het Hoogheemraadschap, die voorwaarden stelt ten aanzien van ondermeer uitloogbare materialen.*

### Structuurvisie Graft -De Rijk

Op gemeentelijk niveau is in 2009 een structuurvisie voor de gemeente Graft-De Rijk opgesteld. In deze visie is als thema 'behoud door ontwikkeling' meegegeven. Daarmee geeft de gemeente aan dat het behoud van bijzondere kwaliteiten van de gemeente het meest is gediend door ontwikkelingen mogelijk te maken, juist om die kwaliteiten in de komende periode tot 2020 te kunnen waarborgen.

In de visie worden gebieden aangegeven die in de komende jaren worden ontwikkeld en voor welke functies(s). Tevens wordt duidelijk gemaakt in welke gebieden het ruimtelijk beleid gericht is op het beheer van de bestaande situatie.

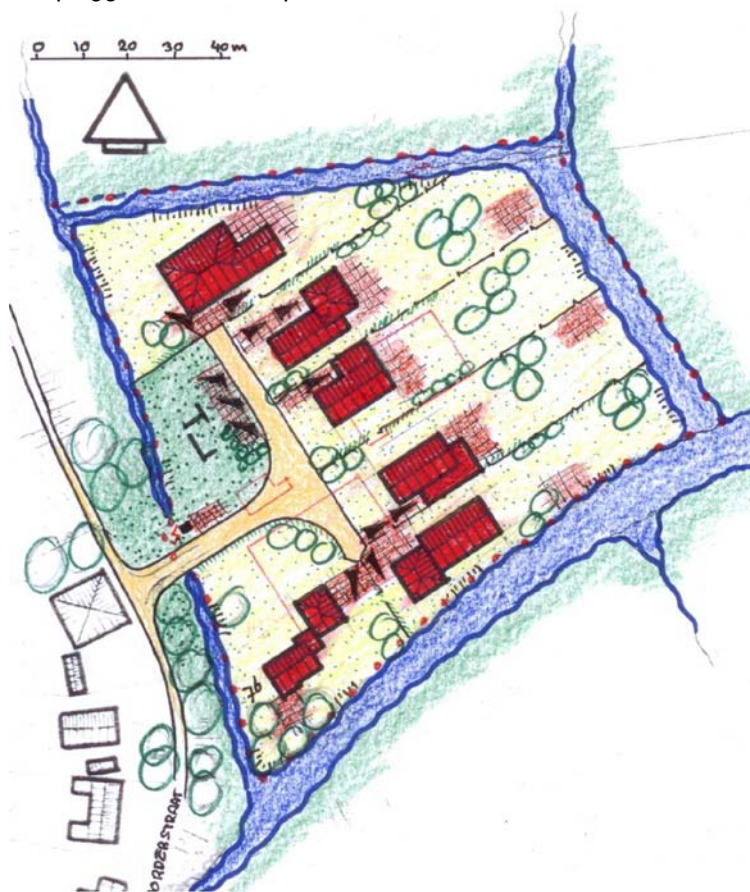
In deze visie komt voor het gebied naar voren dat het gebied aangeduid is als buitengebied herontwikkeling.

In de structuurvisie wordt voor deze plek aangegeven dat een gering aantal woningen kan worden gerealiseerd ter financiering van de bedrijfsverplaatsing. Het plangebied is gelegen in het beschermde natuurgebied Eilandspolder. Dit vraagt om een zorgvuldige vormgeving van de toekomstige invulling van het perceel.

### Het inrichtingsplan en de beeldkwaliteit

Het plan laat de herontwikkeling zien op de gronden van een agrarisch bedrijf met een bedrijfserf naar een wooneiland met vijf nieuwe woningen naast de bestaande te handhaven bedrijfswoning.

Het woningbouwplan wordt ontsloten vanaf een bestaande inrit met de Noorderstraat. De bebouwing is inclusief de bestaande bedrijfswoning deels (50%) georiënteerd op de Noorderstraat en deels op de nagenoeg haaks daarop liggende waterloop.



*Uitwerking linttypering met 5 nieuwe woningen*

De nokrichting van de woningen is evenwijdig of haaks op de hoofdrichting waarmee de gevarieerde linttypering wordt voortgezet.

Met de provincie is afgesproken (bijlage 2) dat de onderstaande "richtlijnen" als uitwerkingsrichting worden toegepast:

*(inmiddels is het tweesporenmodel gewijzigd en lintbebouwing plus model!!)*

- Twee sporen lintbebouwingsbeeld in ruim water met eilandenstructuur en rietcultuur;
- Oriëntatie van woningen op Noorderstraat en zuidelijke waterloop;



- Vrijwaringszone, norm van 25m (*inmiddels 15m*) in overleg met HHNK zo mogelijk terugdringen waardoor er meer naar de dijk toe gebouwd kan worden;
- Inrichting van erven en overgang naar buitengebied terughoudend vormgeven in materiaalgebruik;
- Beplanting aanpassen aan Eilandspoldergebied;
- Streekeigen en gevarieerd bouwen met aandacht voor materiaal en kleurgebruik;
- Elke bebouwing een eigen individuele karakteristiek binnen de familie van de lintbebouwing;
- Nokrichting lintbebouwingswaardig;
- Bouwen in 1 of 2 bouwlagen;
- Metselwerk in baksteen of houten gevels en gebakken pannen;
- Parkeervoorziening voornamelijk integreren op eigen erf;

Op basis van vorenstaande is het de beoogde beeldkwaliteit van de verkaveling verder schetsmatig uitgewerkt, welke de basis is voor de planologische vertaling in regels en een verbeelding.

De kavels worden allen gelegen aan het water en via het (eilanden) slotenpatroon is de Eilandspolder bereikbaar. Aan de noordzijde wordt de bestaande waterloop zodanig verbreed dat deze bevaarbaar wordt. Daarbij is een breedte nodig van 4-6m. Het is gewenst dat deze verbrede sloot zo mogelijk doorloopt tot de wegsloot, het Waterschap moet daar over oordelen.

Aan de oostzijde wordt een nieuwe waterloop gegraven van circa 8m breed.

De gewenste rietcultuur als overgang van land naar water wordt "meegegeven" bij de verkoop zijnde een beoogde richtlijn van uitwerking.

Langs de dijk met een waterkerende functie ligt een vrijwaringszone opgelegd vanuit het Waterschap. Binnen deze zone (15m) mag niet gebouwd worden zonder ontheffing.

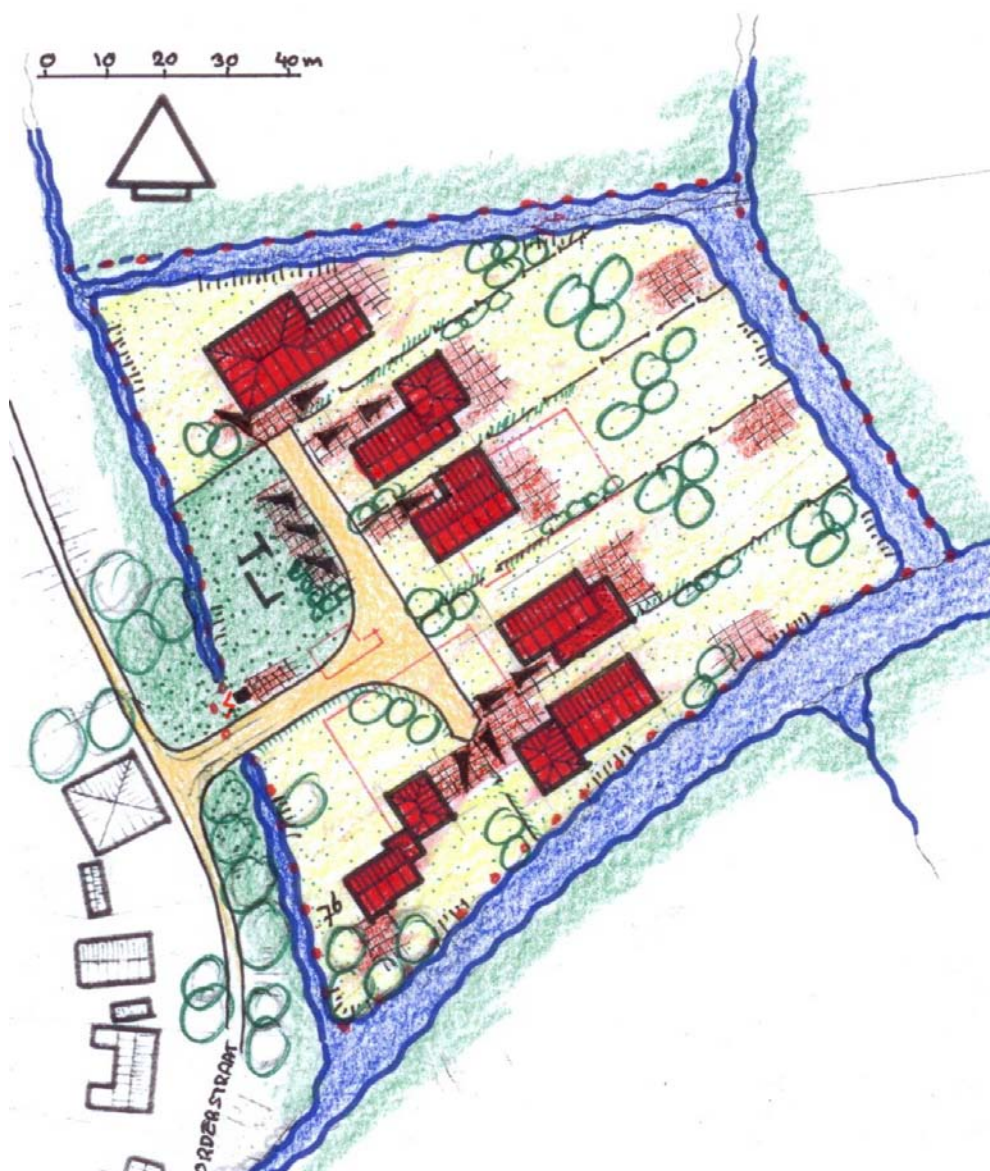
De parkeervoorziening wordt voor het eigen parkeren geïntegreerd op de eigen huiskavel. Bij de verdere uitwerking dient daar rekening mee gehouden te worden.

De Noorderstraat kan door de smalle inrichting geen extra parkeerdruk aan. Wij kunnen onze ogen niet sluiten voor deze problematiek en daarvoor dient een oplossing gevonden te worden die recht doet aan de situatie en het lint.

Om parkeerdruk van bezoekers op de Noorderstraat te voorkomen wordt binnen het wooneiland aansluitend aan een centrale huisvuil containeropstelplaats, achter het trafohuisje een parkeergelegenheid geboden in de vorm van grastegelparkeren. Daar is ook ruimte voor een trapveldje. Deze gronden wordt na aanleg overgedragen aan de gemeente. De inrichting wordt ook door de gemeente bepaald aangaand materiaalgebruik en maatvoering.

Hierbij wordt echter er geen grote stenen parkeerplaats aangelegd maar is er sprake van informeel parkeren in een groene setting. Tevens is er voldoende ruimte voor "groter" verkeer om te keren op de ruim aangelegde ontsluiting.

De architectuur van de woningen wordt bepaald door het voorgeschreven streekeigen karakter en de eerder aangegeven richting van ontwikkeling. Het bouwen in 2 lagen dient uitsluitend van toepassing te zijn op verbijzonderingen, zoals het toevoegen van een kapbergvorm met daarin b.v. een autostalling of als aanvulling op het hoofdgebouw, dan wel het integreren van een verhoogde goot in een stolpvorm. Het bouwen van een gehele woning in twee lagen moet voorkomen worden.



*Verkavelingsbeeld, als basis van planologische verbeelding*

Onderstaand referentiekader voor het "hoger" bouwen maakt de intentie van het beoogde beeld inzichtelijk.



Architectuur van W3 te Broek in Waterland

De onder hoofdstuk 4. (*Beschrijving van het project*) opgenomen referentiebeelden laten zien wat voor een beeld voor ogen staat van de in het plangebied te bouwen woningen. De beelden laten woningen zien met een streekeigen karakter.

De verkavelingsopzet is geënt op de specifieke locatie aan het historische lint; de woningen keren zich niet af van het lint maar maken daar onderdeel van uit.

Met het omvormen van een agrarisch bedrijfserf naar het beoogde woningbouwplan worden geen grote landschappelijke infrastructurele ingrepen uitgevoerd. Bebouwing is al aanwezig in het gebied en er wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing in een zogenaamde eilandenstructuur. De bebouwing is streekeigen en voegt zich daardoor eenvoudig in de linttypering.

Conclusie is dat de beeldkwaliteit, de landschappelijke inpasbaarheid en aandacht voor streekeigen bouwen maximaal is/wordt uitgewerkt.

## 7. Milieu- en overige aspecten

### 7.1 Bodemverontreiniging

Hier is sprake van vestiging op een voormalig boerenerf.

Bij de bouwvergunningenprocedure wordt een bodemonderzoek overlegd overeenkomstig NEN 5740.

### 7.2 Verkeer

Het verplaatsen van de agrarische functie veroorzaakt door de nieuwe optimale ligging over het algemeen een afname van het verkeer in het gebied. De toevoeging van woningen veroorzaakt wel een toename van verkeer.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgevangen zodat er geen parkeerdruk ontstaat op de openbare weg. Conclusie is dat de toename van verkeersbewegingen niet leidt tot een verslechtering van de woonkwaliteit op de aangrenzende percelen.

Langs de provinciale weg N-244 ligt een geluidzone. Ingevolge art. 74 Wetgeluidhinder (Wgh) heeft de zone langs een weg met twee rijstroken in het buitengebied een breedte van 250m. Daarmee valt het gehele project buiten de zone van de Wgh.

Het geluid afkomstig van de Noorderstraat is nihil. Dit komt omdat de Noorderstraat nagenoeg uitsluitend gebiedsverkeer omvat.

Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen (5) is er geen sprake van een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen.

### 7.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen zoals LPG en chloor in of nabij het projectgebied en die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven. Hierbij gaat het om veiligheid voor de omwonenden of de mensen die zich voor langere tijd in de buurt bevinden.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de beheersing van risico's.

De normen die de overheid opgesteld heeft om risico's zo klein mogelijk te houden, hebben gevolgen voor de activiteiten zelf maar ook voor de omgeving; de ruimtelijke ordening. Onderzocht is door middel van een visuele controle alsmede raadpleging van de Risicokaart van Noord-Holland in hoeverre er in de nabijheid van het project risicovolle objecten of routes gesitueerd zijn. In de directe nabijheid van de locatie liggen geen risicovolle objecten en routes. De nabij de locatie gelegen aardgas winstation is een tijdelijke situatie welke geen bedreiging vormt.



Voor het betreffende project is de externe veiligheid derhalve gewaarborgd.

#### 7.4 Leidingen

De locatie sluit aan op de bestaande situatie van de “diensten” in het gebied waar de noodzakelijke voorzieningen beschikbaar zijn. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen wordt nader overleg gevoerd met de verschillende aanbieders van de nutsvoorzieningen, zoals gemeente, waterleidingbedrijf, elektriciteitsbedrijf en communicatiebedrijven. Door middel van een z.g. KLIC-melding is inzicht verkregen in de betrokken beheerders en vervolgens in de bestaande situatie.

### 8. Economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief. De kosten van slopen, sanering, bouwrijp maken alsmede de inrichting en de aanheiling (aansluiting) aan de bestaande openbare ruimte komen voor rekening van de initiatiefnemer de bouw van de nieuwbouw (woningen) komt voor rekening van de toekomstige grondeigenaar van de bouwkvael.

Met de gemeente is een exploitatieovereenkomst afgesloten. Verdere verantwoording kan achterwege gelaten worden.

Ten aanzien van de schade tijdens de bouwwerkzaamheden worden de noodzakelijke maatregelen getroffen.

### 9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De directe buurtbewoners (noordzijde N-244) zijn in juni 2008 geïnformeerd, op basis van het model 2008, na voorafgaande instemming van de portefeuillehouder. Met de buurt is de (noodzakelijke) verplaatsing besproken alsmede de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het woonbuurtje.

De buurt heeft ingestemd met de uitgangspunten waarbij compact bouwen, geen lintbebouwing en binnen de huidige bebouwingscontour van het bedrijf de sleutelwoorden waren.

Daarnaast is zorg geuit omtrent overlast en schade bouwverkeer.

In aansluiting op het buurtoverleg en na instemming van de portefeuillehouder zijn de raadsfracties uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op het bedrijf. Alle partijen hebben daar in meer of mindere mate gevolg aan gegeven.

De aanwezigen hebben aangegeven de ingezette weg te begrijpen en over het algemeen instemming betuigt voor de gekozen voorstellen zoals situering nieuwe bedrijfsopzet (maquette) alsmede woningbouwcompensatieplan (model 2008). Slechts 1 partij ( met 1 zetel in de Raad van 2008) heeft aangegeven de gekozen oplossing van het woonbuurtje niet gelukkig te vinden en een lintbebouwingopzet meer en beter op zijn plaats zou vinden.

Toen is ook al aangegeven dat een lintbebouwingopzet gelet op de eigendomsituatie en de nabijheid van Natura 2000 grote beperkingen met zich meebrengt en als onuitvoerbaar beschouwd moet worden.

Conclusie is dat de buurt heeft ingestemd met een bedrijfsverplaatsing. Niet op basis van overlast of hinder maar op basis van de noodzaak door regelgeving.

De buurt betreurt het dat het bedrijf moet verplaatsen, het bedrijf vervult een functie in dit deel van het dorp. De buurt verheugt zich op het feit dat de verplaatsing slechts "gering" is.

In een tweede bijeenkomst in 2009 is de buurt nader geïnformeerd over de ontwikkelingen en het gesprek met de provincie inzake de beeldkwaliteit en de vorm van het woningbouwplan in relatie met een gewenste lintbebouwingsoplossing.

Uit het tweede overleg met de buurt, in bijzijn van de portefeuillehouder, is gebleken dat lintbebouwing voor de meerderheid nog steeds geen voorkeur geniet maar omwille van de druk op het bedrijf instemt met een tweesporenoplossing zoals beoogd. De aanwezige buurtbewoners hebben uiteindelijk in meerderheid ingestemd omdat het hoofddoel van het project "de bedrijfsverplaatsing" wel doorgang moet vinden.



Nadat de meerderheid van deraadscommissie het tweesporenmodel van tafel had geveegd en uitsluitend in wilde stemmen met het lintbebouwing plus model heeft de initiatiefnemer opnieuw de buurt geraadpleegd om te vernemen of er vanuit de buurt draagvlak is voor deze wijziging.

De buurt heeft in meerderheid aangegeven geen bezwaar te hebben met het lintbebouwing plus model. Hiermee wordt duidelijk dat de buurt de verplaatsingsplannen en de gevolgen volledig ondersteunen. Dat is het resultaat van een goede onderling relatie.



## 10. Planschade

Bij een wijziging van het planologische regiem is het van belang om te kijken in hoeverre er schade ontstaat voor de directe omgeving. Dat noemen we planologische schade. Indien er aanwijsbare planologische schade ontstaat door een ingreep van de overheid dan kunnen betrokkenen (direct belanghebbenden) beroep doen op die overheid.

Bij een planologische procedure wordt door de overheid (op verzoek van de initiatiefnemer van het bouwplan) het planologische regiem gewijzigd.

De overheid wil niet geconfronteerd worden met planologische schadeclaims voortvloeiende uit dat particuliere initiatief. Dat is de voornaamste reden dat die overheid inzicht wil hebben in mogelijke claims.

Hiervoor is een planschaderisicoanalyse het meeste geëigende instrument om dat nader te onderzoeken. Voordat een beslissing daarover genomen wordt, kan een vooronderzoek uitsluitend geven over de noodzaak van een dergelijke analyse. Indien blijkt dat er een gerede kans is op een planschadeclaim dan zal die overheid de claim willen verhalen op de initiatiefnemers. Het kan immers niet zo zijn dat een gemeente kosten moet maken voor een particulier initiatief.

In dit soort situaties wordt een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan waarbij de betrokkene (de ontwikkelaar) de kosten van de claims voor zijn rekening neemt.

Planschade ontstaat er indien een belanghebbende op enigerlei wijze planologische schade ondervindt van de "nieuwe" planologische situatie.

In principe komt degene die geconfronteerd wordt met een aanwijsbare verslechtering van de planologische situatie in aanmerking voor planschade.

In deze situatie wordt dan met name gekeken naar het huidige planologische regiem.

Hier is sprake van woningbouw op het erf van een agrarische bedrijf waar volgens het vigerende bestemmingsplanregiem bebouwing is toegestaan.

### Het vooronderzoek

Ten aanzien van het vooronderzoek naar een mogelijke planschade bij de nieuwe locatie moet geconcludeerd worden dat in het vigerende bestemmingsplan binnen het agrarische bouwvlak bouwrechten zijn opgenomen.

Bij de nieuwe planologische invulling van de locatie is er sprake van een andersoortig gebruik.

De te realiseren bebouwing is transparanter van opzet dan de huidige situatie met de forse agrarische gebouwen. Uiteindelijk worden de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende situatie fors verminderd. In alle redelijkheid kan niet gesproken worden over een planologische schade.

De initiatiefnemer gaat met de gemeente een planschadeovereenkomst aan.

## 11. Toelichting op de regels

### Inhoud en systematiek

Het bestemmingplan bestaat wettelijk uit een juridisch bindend deel, omvattende de plankaart en regels met daarnaast de toelichting, dat niet juridisch bindend is.

Uitgangspunt voor de juridische regeling vormt deels de tekst van het voorontwerpplan voor het buitengebied.

De plankaart omvat een detailkaartje (A-4 formaat) welke is opgenomen achter de regels van dit plan.  
De gebruikte schaal is 1: 1000.  
Daarnaast zijn aansluitend de aanduidingen en bestemmingen weergegeven in een renvooi.  
De regels, voor zover van toepassing, zijn toegespitst op een nieuwbouwsituatie.

*Inleidende bepalingen:*

Begripsbepalingen zijn opgenomen indien definiëring gewenst is of als er een of ander voor meerdere uitleg of interpretatie vatbaar zou kunnen zijn.

*Wijze van meten:*

De wijze van meten beoogt meerdere uitleg of interpretatie te voorkomen.

*Bestemmingen:*

**Tuinen (T)**

De bestemming "Tuinen" is nauw verbonden met de bestemming "Wonen" en regelt die gedeelten van het erf behorende bij woningen die onbebouwd dienen te blijven van vergunningsplichtige bouwwerken, meestal is dat de voortuin grenzend aan openbaar gebied.  
In deze bijzondere situatie ook delen van de achtertuin, voor zover gelegen achter de woningen aan de noordzijde van het project, hier spelen landschappelijke motieven een rol.  
Op deze gronden mogen geen (bij)gebouwen worden gebouwd, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, pergola's en vlaggenmasten. Daarnaast de zogenaamde vergunningsvrije bouwwerken.

**Verkeer/Verblijfsgebied (V-VB)**

De aan te leggen ontsluitingsweg alsmede de (groene) parkeervoorziening valt onder deze bestemming.

De inrichting en uitvoering van het gebied wordt in nauw overleg met de gemeente nader uitgewerkt in een exploitatieovereenkomst. Binnen deze bestemming dienen ook de nutsvoorzieningen een plek te krijgen alsmede zijn lichtmasten voorzien.

**Water, natuurlijke en landschappelijke waarden (WA-swa)**

Deze bestemming spreekt voor zich. Aansluiting is gezocht bij de regeling voor het buitengebied.  
Een ontheffing is opgenomen om aansluitend aan tuinen een houten steiger te realiseren met een maximale breedte van 0,5m, voor zover gelegen in de bestemming water.

**Wonen (W)**

Deze bestemming spreekt eveneens voor zich. Onderscheidt is gemaakt tussen gronden binnen het en buiten het bestemmingsvlak. Binnen het bestemmingsvlak zijn woningen en bijgebouwen toegestaan terwijl buiten het bestemmingsvlak uitsluitend (vergunningsvrije) bouwwerken zijn toegestaan.  
In deze bestemming is gekozen voor een vaste goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9m.  
Om een meer gevarieerde bouw mogelijk te maken met b.v. een hooi- of kaakberg als onderdeel van de woning kan het college een ontheffing verlenen voor maximaal 65m<sup>2</sup> van de woning waarbij een hogere goothoogte is toegestaan van maximaal 9m en een nokhoogte van 12m. De hooi- of kaakberg dient van een piramide kap te worden voorzien. Ook een stolpen is mogelijk gemaakt, de oppervlakteregeling en de nokhoogte is via ontheffing daarop aangepast.

Ten aanzien van de vrijwaringszone (waterkering) is een algemene aanduidingsregel opgenomen waarbij er een bouwverbod (gebouwen) van toepassing is op het gebied van de zone. Op dit bouwverbod is ontheffing mogelijk nadat overleg met de waterkeringbeheerder heeft plaatsgevonden.

Vervolgens zijn in de regels opgenomen:

- Algemene bouwregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene ontheffingsregels;
- Overgangs- en slotregel.

De algemene (standaard) regels spreken voor zich en behoeven geen nadere verklaring.

## 12.     Inspraak en overleg

### 12.1    Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan met het compacte woningbouwplan van 2008 is voor advies toegezonden aan:

1.   Advies commissie WZNH (Welstand Noord-Holland Midden);
2.   Stedenbouwkundig (huis)adviseur van de gemeente (Bugelhajema);
3.   Milieu adviesdienst MRA.

Nadien (december 2009) is mondeling overleg (tweesporenmodel) gevoerd met :

4.   Provincie Noord-Holland, mevr. L. van Bakel en Dhr. P. Ruber.

## 1. Advies commissie WZNH (Welstand Noord-Holland Midden):

*Commissie Noord-Holland Midden*  
(vergadert op donderdag in de even weken van het jaar)



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

*datum* 26-6-2009  
*dossier* GDR- beleid/RC/il  
*betreft* advies over concept bestemmingsplan  
Noorderstraat, West Graftdijk

Geacht College,

Aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit is door de gemeente advies gevraagd over een concept bestemmingsplan over de ontwikkeling aan de Noorderstraat in West Graftdijk. De commissie heeft het concept bestemmingsplan vooral beoordeeld op de stedenbouwkundige kwaliteiten, de aandacht voor beeldkwaliteit en de wijze waarop de beeldkwaliteitanalyse is vertaald in het bestemmingsplan.

De commissie is van oordeel dat de stedenbouwkundige verkaveling niet voldoet aan de gestelde eisen op het gebied van de beeldkwaliteit zoals omschreven op blz. 31 in het rapport. Hierbij gaat het om de volgende ruimtelijke aspecten: de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied (inzicht in het landschap in groter verband), de ordeningsprincipes in het landschap (aanknopingspunten voor een ontwikkeling), de bebouwingskarakteristiek (dorpsstructuur en karakteristiek van de huidige woningbouw). Deze aspecten worden wel in het rapport genoemd maar worden niet uitgewerkt. Het hoe en waarom van de gekozen verkaveling is volstrekt onduidelijk. De huidige ruimtelijke onderbouwing is, naar de mening van de commissie, onder de maat. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitplan van de gemeente aangehaald. Maar hierbij wordt niet duidelijk welke aspecten een rol hebben gespeeld bij de gemaakte keuzen. Het resultaat is dat de commissie de indruk heeft dat het voorliggende ontwerp op een te willekeurige gekozen basis vorm heeft gekregen.

Gezien de bijzondere ligging van het plangebied (entree van het dorp) en de zeer waardevolle landschappelijke omgeving (grenzend aan het open landschap) is de commissie kritisch over de ingeslagen weg. De commissie is van mening dat er in eerste instantie een ruimtelijke analyse van het gebied dient te worden gemaakt. Een analyse van de locatie in groter verband en een analyse van de directe omgeving van het gebied (het dorp). Daarna moet op basis van deze analyse een stedenbouwkundige typologie worden gekozen. Met stedenbouwkundige typologie wordt bedoeld; refererend aan de boerenhoeve, refererend aan een boerenerf, refererend aan een lintbebouwing, enz. Pas daarna wordt duidelijk wat voor soort woningen en hoeveel woningen deze gekozen stedenbouwkundige typologie toe laat. Een lint zal een andere invulling verlangen dan een hoeve. Kortom eerst dient de ruimtelijke invulling te worden bepaald en pas daarna de bebouwingsmogelijkheden. Bij een uitwerking van de gekozen stedenbouwkundige typologie hoort een landschappelijke inpassing.

Emmastraat 111, 1814 DP Alkmaar | t 072 520 44 59 | f 072 520 44 60 | info@wznh.nu | www.wznh.nu  
ABN-AMRO 56 25 70 721 | KVK 41 19 80 31 | BTW 0030 24 842 B01

Commissie Noord-Holland Midden  
(vergadert op donderdag in de even weken van het jaar)



datum 26-06-2009  
dossier GDR-beleid-bp-RC/il  
blad 2

De landschappelijk inpassing sluit aan bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied.  
De commissie adviseert tevens om de uitkomsten van de analyse in kaartbeelden toe te voegen  
en deze te verwerken in een nieuw concept bestemmingsplan.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest,

Voor de commissie,  
R.J. Colombijn, voorzitter

p.o. commissiecoördinator

cc per mail: de heer M.C. Verkerk en de heer R. van Diepen

#### Reactie:

Het advies van de WZNH is beoordeeld en gewogen tegenover het hoofduitgangspunt van het project n.l. de bedrijfsverplaatsing en een noodzakelijk compensatieplan. Het is een niet op zichzelf staande ontwikkeling die al dan niet getoetst wordt aan de wenselijkheid van een bouwplan.

Met de provincie zijn nieuwe uitgangspunten "Tweesporen lintbebouwinguitwerking" geformuleerd en verwerkt in onderhavig plan. Het aspect beeldkwaliteit is daarop aangevuld.

De opmerkingen van WZNH zijn mede in dat kader beoordeeld en gewogen en voor zover nog relevant meegenomen in de (nieuwe) planvorming.

## 2. Stedenbouwkundig (huis)adviseur van de gemeente (Bugelhajema):

Advies inrichtingsplan Noorderstraat 76, West-Graftdijk

### 1. Inleiding

#### Vraagstelling

Het agrarische bedrijf op het perceel Noorderstraat 76 te West-Graftdijk wordt verplaatst in noordelijke richting naar een locatie aan de Oudelandsdijk. Het perceel komt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling in aanmerking voor herontwikkeling voor woningbouw. De opdrachtgever heeft een eerste voorstel voor een inrichtingsplan voor woningbouw op het perceel Noorderstraat 76 tezamen met een bestemmingsplan ingediend bij de gemeente. De gemeente twijfelt aan de kwaliteit van het inrichtingsplan en heeft geconstateerd dat in het ingediende bestemmingsplan een uitgebreide gebiedsanalyse van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van West-Graftdijk ontbreekt, zoals de provincie Noord-Holland voorschrijft in de provinciale verordening (brochure 'Beeldkwaliteitsplan, inspiratie voor kwaliteit', Provincie Noord-Holland 2005). De gemeente heeft BugelHajema Adviseurs in dat verband gevraagd om over het ingediende inrichtingsplan stedenbouwkundig en landschappelijk advies uit te brengen.

#### Leeswijzer

In deze notitie hebben we eerst kort een beeld geschetst van de huidige karakteristieken van West-Graftdijk. Aansluitend zijn wij ingegaan op het welstandskader en de gemeentelijke ontwerpstructuurvisie dat als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen geldt. De karakteristieken van de bestaande situatie en het vigerend welstandsbeleid leiden tot uitgangspunten voor inrichting. Vervolgens hebben we het voorliggend plan kort beschreven en getoetst aan de uitgangspunten voor inrichting van het plangebied. Ten slotte eindigen we met ons advies.



## 2. Bestaande situatie

Het dorp West-Graftdijk is een dijkdorp. De woningen zijn dicht op de dijk gebouwd, die ter plaatse als straat dienst doet, en volgen de loop van de dijk. De bebouwing langs het historische lint wordt gekenmerkt door veelal vrijstaande woningen die dicht tegen elkaar aan zijn gebouwd. Er is een grote diversiteit in woningen, maar toch is er ook sprake van verwantschap. De hiërarchie in de gevels is kenmerkend. De voorgevel is op de openbare ruimte georiënteerd en is rijker gedetailleerd, terwijl de zijgevels juist ondergeschikt en soberder zijn. De voorgevels hebben een begane grond die is opgemetseld in een rode of roodbruine baksteen met een smalle voeg. De topgevels zijn in veel gevallen uitgevoerd in verticale houten delen die in een groene kleur geschilderd zijn. De houten delen liggen in het gevelvlak voor de bakstenen onderbouw. De gevelindeling heeft een overwegend verticale geleiding. De gevels en het dak zijn beëindigd met wit geschilderde houten windveren. Ter plaatse van de nok is in de gevels sprake van een decoratief houten verticaal element. De bouwhoogte van de woningen is overwegend één bouwlaag met een kap. In de oude dorpskern komen diverse inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden voor. Bouwen in de 2de en 3de lijn komt relatief veel voor in de gemeente.

Het plangebied ligt aan het historische lint van West-Graftdijk en grenst aan het natuurgebied Eilandspolder. Het erf vormt als het ware een eiland op zich binnen deze structuur van eilanden. De agrarische bebouwing in het plangebied is van recente datum en wijkt qua beeld sterk af van de overwegend historische bebouwing. Met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning zal de totale bebouwing op het perceel worden gesloopt. De tegenovergelegen woningen aan het lint zijn eveneens van meer recente datum, van het begin van de vorige eeuw. Deze woningen volgen de loop van de dijk en zijn dicht op de straat gebouwd.

## 3. Bestaand en voorgenomen beleid

### Welstandsnota Graft -De Grijp

Voor de Gemeente Graft-De Rijk is een Welstandsnota opgesteld, die welstandsrichtlijnen bevat voor de toetsing van bouwplannen in de gemeente. De welstandsnota richt zich met name op (ver)bouwplannen op bestaande erven. De ontwikkeling in het plangebied moet mede worden getoetst aan de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

In welstandsnota valt het plangebied in het deelgebied Dorpslinten/kernen. Het accent ligt in dit deelgebied op het respecteren van de bestaande situatie: parcellering, plaats van gevels, nokrichtingen en kleur- en materiaalgebruik zijn daarbij van belang. De dorpslinten zijn te duiden als waardevol vanwege de historische opbouw en het bebouwingsbeeld.

In de welstandscriteria komt naar voren dat:

- zoveel mogelijk gebouwd wordt in de bestaande voorgevelrooilijn;
- elke bouwmassa zijn eigen individuele karakteristiek heeft, maar gezamenlijk een familie vormt;
- de bouwmassa's overwegend haaks op de weg staan;
- er sprake is van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's, variërend van 1 tot 2 bouwlagen met kap;
- in bestaande gevels de traditionele indeling domineert;
- de gevels bestaan uit metselwerk van baksteen en/of hout geschilderd in een standkleur en voor deze streek kenmerkende kleuren;
- daken gedekt met gebakken pannen.

### Beeldkwaliteitsplan Graft-De Grijp (2008)

Naast de Welstandsnota beschikt de gemeente over een beeldkwaliteitsplan (BKP). Het BKP vormt ruimtelijk toetsingskader naast de Welstandsnota en richt zich op ontwikkelingslocaties voor woningbouw, bedrijvigheid en herontwikkelingslocaties. Het BKP bevat voor vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied uitgangspunten voor ontwikkelingsmogelijkheden.

In deze algemene uitgangspunten komt voor het plangebied het volgende naar voren:

- de intentie voor dit perceel is dat de bebouwing geclusterd dient te worden op één erf; het erf dient omzoomd te worden met opgaand groen van inheemse beplanting;
- het aantal inritten dient beperkt te blijven tot één inrit per erf.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheid - functieverandering naar wonen - zijn specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. In de richtlijnen komt naar voren dat:

- nieuwe woningen de architectuur kennen van een schuur;
  - de bouwvorm bestaat uit één bouwlaag met een kap;
  - de gevels van nieuwe woningen hoofdzakelijk opgetrokken moeten worden uit hout;
  - de nokrichting en dakhelling van nieuwe woningen afgestemd worden op de bestaande woning/boerderij;
  - tuinen van nieuwe woningen onderdeel vormen van het boeren erf.
- In het BKP is een onderscheid gemaakt tussen drie landschapstypen in de gemeente. Het plangebied valt in het gebied Eilandspolder. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied dienen zich te voegen in het landschap. De karakteristieken van het landschap zijn uitgangspunt voor inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Voor het gebied zijn uitgangspunten opgesteld voor de omgang met het landschap. In deze uitgangspunten komt het volgende naar voren:
- geen opgaande boombeplanting toepast mag worden op de eilanden;
  - indien afscherming van nieuwe functies in de Eilandspolder gewenst is, enkel struiken en lage bomen (zoals vlier) worden toegepast;
  - het toe te passen sortiment beplanting dient inheems te zijn (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten);
  - indien het wateroppervlak vergroot dient te worden, moet de vergroting worden afgestemd op de bestaande waterstructuur. De eilandenstructuur dient er zo mogelijk mee versterkt te worden;
  - de overgang naar het water dient met eenvoudige groene taluds te worden vormgegeven. Indien beschoeiing toegepast dient te worden, dient een eenvoudig houten beschoeiing te worden toegepast bestaande uit ronde palen en planken;
  - indien aanlegvoorzieningen langs en in het water gewenst zijn (bijvoorbeeld aanlegplaatsen voor kano's), dienen deze als houten steigers en vlonders te worden vormgegeven. Versteende oevers zijn niet toegestaan.

#### **Ontwerpstructuurvisie Graft -De Rijp**

Op gemeentelijk niveau is in 2009 een structuurvisie voor de gemeente Graft-De Rijp opgesteld. De visie is nog in de ontwerpfasen. In deze visie is als thema 'behoud door ontwikkeling' meegegeven. Daarmee geeft de gemeente aan dat het behoud van bijzondere kwaliteiten van de gemeente het meest is gediend door ontwikkelingen mogelijk te maken, juist om die kwaliteiten in de komende periode tot 2020 te kunnen waarborgen. In de visie worden gebieden aangegeven die in de komende jaren worden ontwikkeld en voor welke functies(s). Tevens wordt duidelijk gemaakt in welke gebieden het ruimtelijk beleid gericht is op het beheer van de bestaande situatie.

In deze visie komt voor het gebied naar voren dat het gebied aangeduid is als buitengebied herontwikkeling. In de structuurvisie wordt voor deze plek aangegeven dat een geringe aantal woningen kan worden gerealiseerd ter financiering van de bedrijfsverplaatsing. Het plangebied is gelegen in het beschermde natuurgebied Eilandspolder. Dit vraagt om een zorgvuldige vormgeving van de toekomstige invulling van het perceel.

#### **4. Toetsing inrichtingsplan**

Het ingediende plan

Het plan laat de herontwikkeling zien van een agrarisch bedrijf op een driehoekig erf naar een wooneiland met vijf nieuwe woningen naast de bestaande te handhaven bedrijfswoning. Het woningbouwplan wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen doodlopende weg met de Noorderstraat. De bebouwing is georiënteerd op en wordt ontsloten via deze nieuwe weg. De nokrichting van de woningen is evenwijdig aan de weg. De kavels zijn gelegen aan het water en zijn via het slotenpatroon van de Eilandspolder bereikbaar. Aan de noordzijde wordt de bestaande waterloop zodanig verbreed dat deze bevaarbaar wordt. Aan de oostzijde wordt een nieuwe waterloop gegraven. In het plan is een parkeerplaats opgenomen om de parkeerdruk op de Noorderstraat te ontlasten.

De uit het plan overgenomen referentiebeelden van in het plangebied te bouwen woningen, laten woningen zien met een streekeigen karakter.

#### Beoordeling

Als we het stedenbouwkundig plan toetsen aan de uitgangspunten die in paragraaf 3 zijn beschreven, dan komt het volgende naar voren:

- het ingediende plan laat niet een situatie zien van een clustering van bebouwing op een boerenerv waarbij ook de tuinen onderdeel zijn van het boerenerv;
- de voorgestelde bebouwing kent niet de vormkarakteristiek van een schuur;
- de verkavelingsopzet is niet geënt op de specifieke locatie aan het historische lint; de woningen keren zich af van het lint en oriënteren zich op de nieuwe weg; aan de zijde van het lint - eigenlijk de representatieve zijde van het erf - is zelfs een garage gedacht;
- de nokrichting is evenwijdig aan de nieuwe weg, in plaats van haaks op de weg zoals de streekeigen karakteristiek is;
- de aanlegvoorziening langs het water zal deels in steen worden uitgevoerd
- als erfbeplanting zal boombeplanting worden toegepast. Dit lijkt op gespannen voet te staan met de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing in de Eilandspolder;
- de vergroting van het wateroppervlak is afgestemd op de bestaande waterstructuur;
- de opgenomen parkeerplaatsen zijn niet geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan of in de structuur van het lint.

#### Conclusie en advies

Wij komen tot de conclusie dat het plan in z'n hoofdopzet niet past binnen de uitgangspunten voor herontwikkeling van agrarische erven in de Eilandspolder.

Wij adviseren om het plan aan de te passen op onderstaande punten:

1. Het stedenbouwkundig plan dient uit te gaan van een clustering van gebouwen – met de vormkarakteristiek van een schuur - op een agrarisch erf.
2. Het erf dient zich te oriënteren op de Noorderstraat, waarbij de woningen in sterke mate op de Noorderstraat dienen te zijn gericht.
3. Aandacht dient te worden besteed aan de inrichting van het erf en de overgangen van de erven met het aanliggende open landschap. Terughoudendheid met opgaande beplanting is van belang.
4. De opgenomen parkeerplaatsen dienen zich te voegen in de structuur van het lint en/of het stedenbouwkundig plan. Een concentratie van auto's is niet gewenst.

BügelHajema Adviseurs b.v.  
Leeuwarden, 8 september 2009

#### Reactie:

Het advies is eveneens met het advies van WZNH beoordeeld en gewogen. Delen van het advies zijn inhoudelijk verwerkt in de stukken.

De inhoudelijke reactie op het advies is weergegeven in bijlage 2. De stukken zijn inmiddels zodanig aangepast dat de aspecten zoals genoemd in het advies tot uitdrukking zijn gebracht en voor zover als mogelijk verwerkt in het tweesporen model.

### 3. Milieu adviesdienst MRA.

#### Algemene gegevens

Contactpersoon MRA : José Mesa, tel. 5488451  
Contactpersoon gemeente : Ruud van Diepen, tel. 0299-391997, [r.vandiepen@graftderijp.nl](mailto:r.vandiepen@graftderijp.nl)  
Onderwerp : 1<sup>e</sup> concept partiële bestemmingsplanherziening Noorderstraat 76 te West Graftdijk  
Datum : 18 juni 2009

---

#### INLEIDING

- 1 De melkrundveehouderij van maatschap J.J. Jantjes en S. Jantjes-Schulting wordt verplaatst. De huidige bedrijfslocatie krijgt een nieuwe bestemming. Op deze locatie wordt thans de bouw van een vijftal woningen beoogd. Ten behoeve van de onderhavige wijziging heeft Bureau Buitenweg een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (projectnummer 1473-048, d.d. 11 mei 2009). MRA is verzocht over de milieuaspecten te adviseren. Dit advies voorziet daarin.

#### NATUUR en CULTUUR

- 2 Het plangebied ligt binnen (de invloedssfeer van) een natuurbeschermingsgebied. Echter, het is niet aannemelijk dat de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied worden aangetast.
- 3 Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet vereist. Echter, er zijn wel negatieve effecten – bijvoorbeeld in de vorm van verstoring en/of vernietiging van vogelnesten – te verwachten, wanneer het aanwezige opgaand groen en bomen worden verwijderd gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te ‘verzachten’, wordt aanbevolen deze werkzaamheden niet in het broedseizoen plaats te laten vinden. Daarnaast is men voornemens maatregelen te treffen om te voorkomen dat de rugstreeppad tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden de locatie kan betreden.
- 4 Het plangebied ligt binnen het Nationaal Landschap ‘Laag Holland’. Echter, het is niet aannemelijk dat de geplande woningen de kernkwaliteiten van het gebied zal aantasten.

#### BODEM

- 5 Ten behoeve van de woningbouw is een volledig bodemonderzoek conform NEN-5740 vereist. Het is aan te bevelen dit bodemonderzoek na de sloop van de diverse opstallen uit te voeren.

#### (AFVAL)WATER

- 6 De watertoets dient te zijner tijd door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te worden beoordeeld.
- 7 De woningen dienen op de gemeentelijke riolering te worden aangesloten.

#### GELUID

- 8 De nieuwe woningen zijn pal buiten de ‘geluidszone’ van de N244 geprojecteerd. Daarom is de Wet geluidhinder m.b.t. deze weg niet van toepassing. De verkeersintensiteit op de Oostdijk en Oudelandsdijkje is dermate laag dat een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde niet aannemelijk is. Een akoestisch onderzoek is daarom niet vereist. Voor wat betreft de geluidwering van de gevels dienen de woningen uiteraard wel aan het Bouwbesluit te voldoen.

## LUCHTKWALITEIT

- 9 Ten aanzien van het verkeer kan het volgende worden opgemerkt. Voor zover MRA kan nagaan, wordt ter plaatse van het plangebied voldaan aan de grenswaarden. Een verslechtering van deze luchtkwaliteit is in beperkte zin mogelijk. Met andere woorden, het project mag niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Vooralsnog is 1% verslechtering toegestaan van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (komt overeen met 0,4 µg/m<sup>3</sup>). Met behulp van de 'rekentool NIBM' (ontwikkeld door het Ministerie van VROM in samenwerking met Infomil), kan worden berekend wanneer het extra verkeer in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat is vanaf circa 245 extra voertuigbewegingen per dag het geval. In de onderhavige situatie wordt dat aantal bij lange na niet gehaald. Nader onderzoek is niet nodig.

## EXTERNE VEILIGHEID

- 10 Nabij het plangebied zijn geen risicovolle objecten aanwezig. Via de N244 kan wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Echter, gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en deze weg (circa 250 meter) lijkt de veiligheid voldoende gewaarborgd.

## MILIEUZONERING

- 11 Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die door de komst van de woningen in de bedrijfsvoering worden beperkt. Omgekeerd zullen de toekomstige bewoners geen hinder van nabijgelegen bedrijven ondervinden.

## CONCLUSIE

- 12 Ofschoon nog een aantal aspecten nader moet worden onderzocht (definitieve watertoets, bodemonderzoek), kan worden geconcludeerd dat geen milieubelemmeringen aanwezig zijn, die een herbestemming van de locatie en de bouw van een vijftal woningen in de weg staan.

### Reactie:

Het merendeel van de opmerkingen is een bevestiging van de voorliggende stukken.

Het advies van de watertoets is onder 5.2.6 opgenomen. Het waterschap wordt in het vervolgoverleg wederom betrokken.

## 4. Mondeling overleg met Provincie Noord-Holland, mevr. L. van Bakel en Dhr. P. Ruber

Op 2 december 2009 is er overleg gevoerd tussen de initiatiefnemers, de gemeente en de provincie.

In dat overleg is model 2008 besproken alsmede de wens vanuit zowel de provincie, welstand als de gemeente om alsnog te komen tot een lintbebouwingmodel en met name de gevolgen en de relatie daarvan met Natura 2000.

De Memo (bijlage 2) van 29 december 2009 is als gevolg van dat gesprek opgesteld en maakt onderdeel uit van de prealabele vraag.

Een lintbebouwingmodel waarbij er een nieuw lint zou ontstaan ten noorden van de bestaande bedrijfswoning is uit praktische overwegingen w.o. tijdsaspecten (omzetten van Natura 2000 gebied) als "op korte termijn" niet haalbaar geacht. Als compromis is het tweesporenmodel in beeld gebracht en uitgewerkt.



## 12.2 Inspraak

In overeenstemming met de inspraakverordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht.

De resultaten worden in een bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit plan.

## 12.3 Overleg

Overleg ingevolge Art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het kader van het overleg zoals bedoeld in voornoemd Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op .....2009 toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland,
2. Inspectie RO, regio noordwest,
3. Hoogheemraadschap Noord-Hollands Noorderkwartier, Postbus 130 1135ZK Edam

De ontvangen reacties evenals de beoordeling van de ingebrachte reacties worden toegevoegd aan de toelichting van onderhavige bestemmingsplan.

\*\*\*\*\*

---

## Bijlage 1 : Principebesluit van het college van B en W, d.d. 28 april 2009



GEMEENTE GRAFT-DE RIJK

boekingsnummer: 200900846

|                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                                |                                |                                |            |                                |                                |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| rapport van          | Ruud van Diepen                                                                                                                                                                                                                          |                                |                                |                                |            | paraaf afdelings hoofd         | paraaf coördinator             |
| datum                | 21 april 2009                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                |                                |            | <i>[Handwritten signature]</i> | <i>[Handwritten signature]</i> |
| onderwerp            | Compensatie woningbouwproject aangaande de bedrijfsverplaatsing van het biologische melkveehouderijbedrijf Jantjes, Noorderstraat 76 te West-Graftdijk                                                                                   |                                |                                |                                |            |                                |                                |
|                      | burgermeester                                                                                                                                                                                                                            | weth. Van der Goot             | weth. Twint                    | gemeentesecretaris             | mandataris | aantekeningen                  |                                |
| conform advies       | <i>[Handwritten signature]</i>                                                                                                                                                                                                           | <i>[Handwritten signature]</i> |                                |                                |            |                                |                                |
| bespreken            |                                                                                                                                                                                                                                          |                                | <i>[Handwritten signature]</i> | <i>[Handwritten signature]</i> |            |                                |                                |
| vergadering b&w d.d. | 28 APR. 2009                                                                                                                                                                                                                             |                                |                                |                                |            |                                |                                |
| besluit              | <p>conform</p> <p>Verder stelt het college als voorwaarde aan de planuitwerking, dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Tevens besluit het college in principe een afwijking van de categorie opbouw van de woonvisie te accepteren.</p> |                                |                                |                                |            |                                |                                |

## verkort advies

Bereid zijn om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie door compenserende woningbouw, mits het plan:

- voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- past binnen het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk;
- voldoet aan de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk;
- voldoet aan de eisen vanuit milieu;
- archeologische waarden niet schaadt;
- etc.

Tevens dient overeenstemming te worden bereikt tussen de initiatiefnemer en de gemeente omtrent de exploitatieopzet en overige overeenkomsten.

## inleiding/aanleiding

Dhr. J.J. Jantjes heeft een aanvraag om bouwvergunning, eerste fase, ingediend voor het verplaatsen van zijn biologisch melkveehouderijbedrijf naar de Oudelandsdijk te West-Graftdijk. Uw college heeft op 10 maart 2009 het voornemen uitgesproken voor het verplaatsen van een biologisch melkveehouderijbedrijf op basis van artikel 19 lid 1 WRO, mits archeologisch onderzoek uitwijst dat op onderhavige locatie geen archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn.

Onderzoek van RAAP d.d. april 2009 heeft uitgewezen dat er geen archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Momenteel liggen de stukken t.a.v. de vrijstellingsprocedure op het gemeentehuis ter inzage.

Een bedrijfsverplaatsing is uitsluitend mogelijk indien de huidige locatie (Noorderstraat 76) de financiën genereert om de verplaatsing (deels) te bekostigen. Voor de herontwikkeling van de huidige locatie is inmiddels een inrichtingsmodel met onderbouwing ingediend door Bureau Buitenweg uit Warder. Jantjes en Buitenweg willen van uw college weten of u bereid bent mee te werken aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie d.m.v. compenserende woningbouw. Een uitspraak hieromtrent is gewenst, alvorens een voorontwerp bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

#### toelichting/motivatie

##### Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen van bestemmingsplan "Dorpskern West-Graftdijk". De voorgestelde woningbouw is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Artikel 15 lid 1 bepaalt dat deze gronden bestemd zijn voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. Woningbouw voldoet niet aan dit voorschrift.

In het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2008" heeft onderhavige locatie de bestemming 'Natuur'. Artikel 8.1 bepaalt dat deze gronden bestemd zijn voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden. Artikel 8.2 bepaalt dat op of in deze gronden uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd t.b.v. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden. Hier voldoet onderhavig plan niet aan.

Het woningbouwplan past niet binnen de voorschriften van het vigerende – en voorontwerp bestemmingsplan. Medewerking kan volgens de Wet ruimtelijke ordening alleen verleend worden middels een projectbesluit of een partiële bestemmingsplanherziening.

##### Planologische- en stedenbouwkundige afweging

In het vigerende bestemmingsplan "Dorpskern West-Graftdijk" is op de herontwikkelingslocatie momenteel een agrarisch bouwvlak aangegeven van circa 1ha<sup>2</sup>. De geplande woningbouw wordt gerealiseerd binnen de (al bestaande) bouwstede. Het exacte aantal woningen en hun volume staan nog niet (exact) vast. Het zal, naast de bestaande bedrijfswoning, om circa 5 extra woningen gaan. De locatie behoort tot de bebouwde kom van West-Graftdijk en is dus geen onderdeel van het uitsluitingsgebied. Het betreft een zogenaamde "inbreidingslocatie".

Ruimtelijk c.q. planologisch gezien is het wenselijk om het (t.a.v. milieu) storende bedrijf te verplaatsen naar het buitengebied. Voor het bedrijf zelf is het ook wenselijk om naar het buitengebied te gaan. Binnen de bebouwde kom is de milieuwetgeving namelijk strenger dan buiten de bebouwde kom. Om de bedrijfsverplaatsing (deels) te financieren is het acceptabel om (een aantal) woningen terug te bouwen op de te verlaten locatie. Dit is tevens in lijn met de uitgangspunten van de provinciale "ruimte voor ruimte" regeling.

Doordat men binnen de huidige bebouwingscontour ontwikkelt, blijft men binnen het "stedelijke gebied" en wordt het uitsluitingsgebied niet (verder) aangetast. Op basis van het bestaande (bebouwde) beeld wordt de locatie ontwikkeld met als uitgangspunt om zoveel mogelijk binnen het bestaande bebouwingsbeeld van het agrarische bedrijfserf te blijven met de nieuwe invulling. Vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie d.m.v. compenserende woningbouw, mits het

plan past binnen het Beeldkwaliteitsplan, de Uitgangspuntennota, voldoet aan redelijke eisen van welstand, etc.

Voor aanvullende informatie en (ruimtelijke) onderbouwing wordt verwezen naar "Nadere motivering compensatie woningbouwproject...", Bureau Buitenweg d.d. 18 maart 2009.

### **Beeldkwaliteitsplan**

In het Beeldkwaliteitsplan zijn een aantal algemene richtlijnen opgesomd die hieronder worden omschreven.

#### ***Algemene richtlijnen bebouwingsstructuur***

- De bestaande landschappelijke structuur en hoofdinrichting zijn uitgangspunten voor de bebouwingsstructuur;
- De architectuur is gebaseerd op de lokale bouwstijl. Er dient gekozen te worden voor historiserende bouw of een moderne afgeleide van de traditionele bouwstijl;
- Kleur- en materiaalgebruik zijn in alle gevallen traditioneel en afgestemd op het lokale palet en de lokale traditionele bouwstijl en architectuur;
- Aandacht voor privacy voor de bestaande bewoners.

#### ***Algemene richtlijnen groenstructuur***

- Bestaande groenstructuur zoveel mogelijk handhaven en inzetten in de stedenbouwkundige structuur;
- De overgang van bebouwing naar het landschap in principe middels water met groene oevers en open opgaande boombeplanting (d.w.z. geen stuikbeplanting) uitvoeren;
- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap en open water. Alleen lage beplanting (maximaal 1m) toepassen als perceelsafscherming naar het open landschap;
- Het sortiment beplanting dient inheems te zijn en afgestemd op de voorkomende lokale beplanting.

In de bijgevoegde motivering/onderbouwing wordt aangegeven dat bij de herontwikkeling met bovenstaande punten rekening wordt gehouden. Dit zal doorgezet moeten worden in de uitwerking van het plan.

### **Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk (d.d. 5 december 2008)**

Deze nota zet de uitgangspunten uiteen van de nieuwe bestemmingsplannen voor de 6 dorpskernen van de gemeente. Bij het opstellen van een partiële bestemmingsplanherziening zullen deze uitgangspunten in acht genomen moeten worden.

### **Woonvisie Graft-De Rijk 2008-2015**

In de gemeentelijke woonvisie zijn een aantal woondoeleinden uiteen gezet die hieronder staan omschreven.

#### ***Algemene woondoeleinden***

- a) Schaarse bouwmogelijkheden optimaal inzetten voor:
  - opvang eigen behoefte als gevolg van natuurlijke aanwas;
  - jonge huishoudens (vitaliteit), (koop)starters en wonen met zorg.
- b) Aandacht voor de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.
  - gedifferentieerde en toekomstbestendige nieuwbouw;
  - bevorderen van de doorstroming en evenwichtige verhouding koop/huur;
  - verduurzamen bestaande voorraad.
- c) Aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen.
  - inzetten op specifieke mogelijkheden het woningaanbod bereikbaar te maken voor de doelgroep.
- d) Inspelen op de veranderende wensen van de bevolking.
  - afstemmen van kwaliteit woningen en woonomgeving;
  - inzetten op nieuwe woonconcepten (wonen/werken, wonen/zorg, wonen/dienstverlening).

De Regionale Woonvisie vormt de basis voor nieuwbouw in de periode tot 2015. In deze visie is voor de periode 2005-2015 een bouwopgave voor Graft-De Rijk van 384 woningen opgenomen. Hieraan werd de categorie-indeling verbonden zoals weergegeven in de tabel hieronder.

| Categorie | Inkomen             | Huurprijs | Koopprijs   | Aantal |
|-----------|---------------------|-----------|-------------|--------|
| 1         | < € 37.450          | < € 491   | < € 158.850 | 30 %   |
| 2         | € 37.450 - € 48.000 | < € 621   | < € 206.000 | 10 %   |
| 3         | € 48.000 - € 62.000 | > € 621   | < € 310.000 | 60 %   |
| 4         | > € 62.000          | > € 621   | > € 310.000 |        |

In paragraaf 3.4.1 van de woonvisie is aangegeven dat in de periode 2005 t/m 2007 geen woningen zijn gebouwd in de categorie 1 tegenover een geplande 30 %. In categorie 2 is 40 % gebouwd (tegenover geplande 10 %). En in categorie 3 en 4 gezamenlijk 60 % (tegenover geplande 60 %).

Uit bovenstaand verhaal blijkt dat de afgelopen jaren niet geheel volgens de regionale woonvisie is gebouwd. Onderhavig project zal waarschijnlijk ook niet de juiste onderverdeling hebben in de verschillende woningcategorieën. In categorie 1 zal niet gebouwd worden. Om de bedrijfsverplaatsing te kunnen financieren is het namelijk niet voor de handliggend om woningen in categorie 1 te bouwen. Indien dit wel zou gebeuren, zou het aantal woningen toe moeten nemen om op een sluitende exploitatie uit te komen. Het is aannemelijk dat de kans van slagen van het project groter is als het aantal te plaatsen woningen wordt beperkt. Bovendien passen woningen uit categorie 1 vanuit ruimtelijk c.q. stedenbouwkundig oogpunt minder goed in de directe omgeving (lees: aan de rand van de bebouwde kom). Dergelijke woningen passen beter in de kern van West-Graftdijk. Vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om op onderhavige locatie in een gemiddeld hogere (woning)categorie bouwen.

#### **Welstandcommissie**

Het herontwikkelingsplan zal moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

#### **Milieu**

Het plan is nog niet ter beoordeling aan de MRA voorgelegd. Het plan zal moeten voldoen aan de (wettelijke) voorschriften t.a.v. milieu.

#### **Archeologie**

In de Beleidsnota Archeologie gemeente Graft-De Rijk en Schermer is aangegeven dat op onderhavige planlocatie rekening gehouden moet worden met archeologie bij planomvang van 500m<sup>2</sup> of groter en dieper dan 40cm.

#### **Overeenkomsten / contracten**

Om de dekking van de bedrijfsverplaatsing in de vorm van het benodigde aantal compensatiewoningen te kunnen beoordelen, zorgt de initiatiefnemer voor de opstelling van een door beide partijen (lees: gemeente en initiatiefnemer) gedragen exploitatieopzet. Hierin worden alle toerekenbare kosten en opbrengsten van zowel de bedrijfsverplaatsingslocatie als van de compensatielocatie transparant gemaakt. Deze zal ter beoordeling aan een extern adviseur worden voorgelegd om voldoende zekerheid te krijgen over de juistheid ervan.

Gemeente en initiatiefnemer leggen de wederzijdse verplichtingen vast in een overeenkomst, zowel voor de bedrijfsverplaatsingslocatie als voor de compensatielocatie en leggen deze voor aan Gedeputeerde Staten ter beoordeling. In de overeenkomst worden in ieder geval afspraken opgenomen over:

- de sloopvergunning en controle hierop;
- bestemmingswijziging van de bedrijfsverplaatsingslocatie;
- het intrekken van eventuele milieu- en andere vergunningen;
- beoordeling van de aanpassing van het bestemmingsplan door de provincie;
- het pas verlenen van een bouwvergunning nadat gebleken is dat voldaan is aan alle overige voorwaarden.

De gemeente zal de aanvrager ook een exploitatieovereenkomst voorleggen t.b.v. de inrichting van de openbare ruimte. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden opgesteld die door de gemeente en initiatiefnemer ondertekend dient te worden.



**Vervolg traject**

Nadat uw college een (positieve) besluit neemt op het voorliggende vraagstuk. Zal Bureau Buitenweg een voorontwerp partiële bestemmingsplanherziening aanleveren. Deze zal aan uw college voorgelegd worden.

|                                                                      |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>juridische consequenties (o.a. bezwaar-/beroepsmogelijkheden)</b> |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <b>raakvlakken andere afdelingen c.q. taakvelden</b>                 |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <i>ruimtelijke ordening</i>                                          | <i>financiën</i> | <i>recr. &amp; toer.</i> | <i>openbare ruimte</i> | <i>welzijn</i>              | <i>gemeentewerken</i>                   | <i>masterplan</i>  | <i>politie</i>                      | <i>brandweer</i> |
|                                                                      |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <b>financiële consequenties/aspecten – begroting – dekking</b>       |                  |                          |                        |                             |                                         |                    | <b>paraaf coördinator financiën</b> |                  |
| <b>bevoegd orgaan</b>                                                |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <i>burgemeester</i>                                                  |                  | <i>college B&amp;W</i>   |                        | <i>gemeenteraad *)</i>      |                                         |                    |                                     |                  |
|                                                                      |                  | <b>X</b>                 |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| *) concept-raadsvoorstel en concept-raadsbesluit bijvoegen           |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <b>commissie- c.q. raadsbehandeling</b>                              |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <i>commissievergadering d.d.</i>                                     |                  |                          |                        |                             | <i>raadsvergadering d.d.</i>            |                    |                                     |                  |
| <b>ondernemingsraad</b>                                              |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <i>vergadering d.d.</i>                                              |                  |                          |                        |                             | <i>instemming/advies/ter informatie</i> |                    |                                     |                  |
| <b>communicatie/voorlichting</b>                                     |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <i>inforubr. De Uitkomst</i>                                         |                  | <i>website</i>           |                        | <i>interne communicatie</i> |                                         | <i>anders, nl.</i> |                                     |                  |
|                                                                      |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |
| <b>advies</b>                                                        |                  |                          |                        |                             |                                         |                    |                                     |                  |

Bereid zijn om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie door compenserende woningbouw, mits het plan:

- voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- past binnen het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk;
- voldoet aan de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk;
- voldoet aan de eisen vanuit milieu;
- archeologische waarden niet schaadt;
- etc.

Tevens dient overeenstemming te worden bereikt tussen de initiatiefnemer en de gemeente omtrent de exploitatieopzet en overige overeenkomsten.

Bijlage 2a: Memo van Bureau Buitenweg d.d. 29 december 2009

1

## MEMO

Van: HjanBuitenweg  
Bureau Buitenweg  
Voor: gemeente Graft– de Rijk  
Ondw.: Woningbouwproject  
Jantjes Noorderstraat Westgraftdijk

d.d.: 29 december 2009

|         |     |                                                                |    |
|---------|-----|----------------------------------------------------------------|----|
| Inhoud: | 1.  | Inleiding en aanleiding                                        | 2  |
|         |     | Deel 1: standpunten van betrokkenen                            | 2  |
|         | A.  | Initiatiefnemers                                               | 2  |
|         | B.  | Uitgangspunt portefeuillehouder en collegebesluit              | 3  |
|         | C.  | Buurtbewoners                                                  | 4  |
|         | D.  | Informeel overleg en bedrijfsbezoek van de raadsleden          | 4  |
|         | E.  | Gemeente (standpunt College en advies Welstand en BugelHajema) |    |
|         | F.  | Provincie (standpunt en ambtelijk overleg)                     | 6  |
|         |     | Conclusie                                                      | 8  |
|         | 2.  | Voorstel oplossingsrichting                                    | 9  |
|         |     | Deel 2:                                                        |    |
|         | 3.  | Achtergronden                                                  | 11 |
|         | 3.1 | Initiatief van de bedrijfsverplaatsing                         | 11 |
|         | 3.2 | Compensatieproject woningbouw                                  | 11 |
|         | 3.3 | Onderzoek Boerenerf                                            | 12 |
|         | 3.4 | Financiële haalbaarheid relatie met tijdsdruk                  | 13 |
|         | 3.5 | Realisatie in relatie met dierwelzijnsaspecten                 | 13 |
|         | 3.6 | Buurtoverleg, instemming omgeving (draagvlak)                  | 13 |
|         | 3.7 | Omgevingsaspecten                                              | 13 |

## 1. Inleiding en aanleiding

2

Dit memo is ontstaan naar aanleiding van de vraag omtrent de te hanteren stedenbouwkundige typologie voor het woningbouwproject dat moet worden uitgevoerd om de bedrijfsverplaatsing daadwerkelijk en binnen een redelijke termijn te kunnen uitvoeren.

Door de verschillende betrokken partijen wordt daar een mening over gegeven, enerzijds voortkomend uit bestaand beleid en anderzijds voortkomende uit praktische uitvoering.

Door de betrokken portefeuillehouder is verzocht om overzicht en inzicht in de verschillende standpunten, de aanleiding daartoe zodat de gemeente de uiteindelijke beslissing kan nemen.

Het onderhavige Memo is enerzijds ontstaan door de lange ontstaansgeschiedenis en anderzijds door de complexiteit van het project en uiteindelijk een fors document geworden, dat is opgesplitst in twee delen, waarbij deel 2 meer ingaat op de achtergronden.

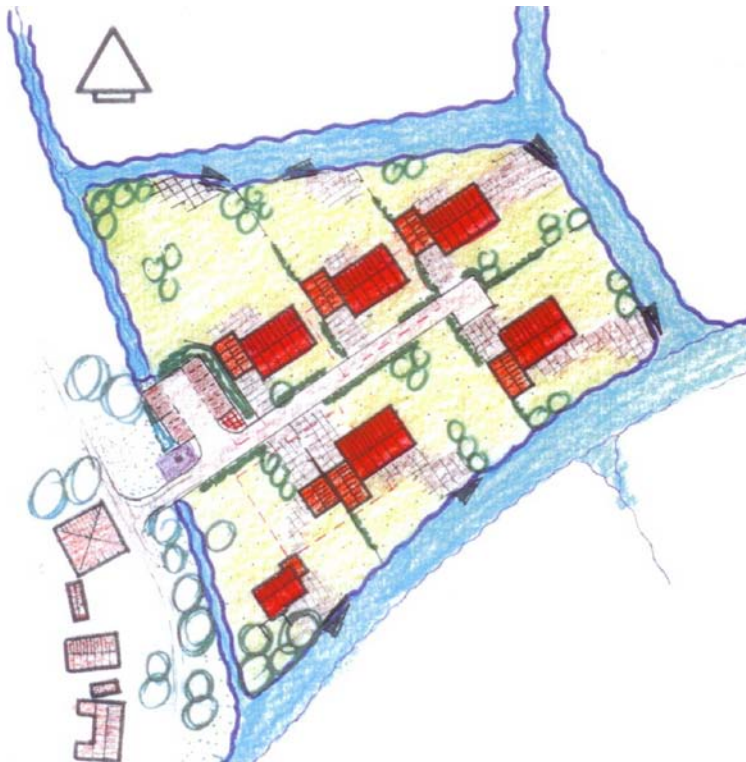
Deel 1: Betrokkenen en hun standpunten:

### A. Initiatiefnemers

Verplaatsing op basis van rekenmethode, waarbij wordt aangesloten op de systematiek zoals gebruikt bij de schadeloosstelling (onteigeningsjurisprudentie) waarbij ten minste 5 extra woonkavels, naast de bedrijfswoning, beschikbaar komen voor verkoop om de kosten van de verplaatsing gedeeltelijk te kunnen genereren.

De beoogde 5 kavels zijn neergelegd in een verkavelingsmodel (2008) dat door de portefeuillehouder als uitgangspunt is genomen voor het collegebesluit en waarmee in opdracht van het gemeentebestuur een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld.

Het verkavelingsmodel 2008 is naast de bedrijfstechnische kosten als basisuitgangspunt gebruikt voor de berekening (opbrengst en kostenkant) van de uiteindelijke 5 kavels.



Model 2008

## B. Uitgangspunt portefeuillehouder en collegebesluit

3

De portefeuillehouder is vanaf de start van het project betrokken geweest bij de ontwikkeling van de verplaatsingsplannen. Er is vrij snel en in goed overleg een plan ontwikkeld dat enerzijds de verplaatsing in kaart bracht en daarnaast voorzorg in een woningbouwcompensatieplan om deels de bedrijfsverplaatsing te financieren.



*1<sup>e</sup> opzet maquette van initiatiefnemers*

Na wat heen en weer geschuif aangaande de positie van de bebouwing onder meer vanuit het Waterschap HHNK (afstand tot waterkering) en welstand is uiteindelijk ingezet op een gering gewijzigd (ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar) eindbeeld.

In vervolg van het traject inzake het compensatieplan heeft nadere besluitvorming plaatsgevonden.

Het collegebesluit d.d. 28 april 2009 op basis van voornoemde inrichtingsmodel 2008.

Besluit:

| besluit |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>conform<br/>           Verder stelt het college als voorwaarde aan de planuitwerking, dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Tevens besluit het college in principe een afwijking van de categorie opbouw van de woonvisie te accepteren.</p> |

#### verkort advies

Bereid zijn om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie door compenserende woningbouw, mits het plan:

- voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- past binnen het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk;
- voldoet aan de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk;
- voldoet aan de eisen vanuit milieu;
- archeologische waarden niet schaadt;
- etc.

Tevens dient overeenstemming te worden bereikt tussen de initiatiefnemer en de gemeente omtrent de exploitatieopzet en overige overeenkomsten.

## C. Buurtbewoners

4

De directe buurtbewoners (noordzijde N-244) zijn in juni 2008 geïnformeerd, op basis van het model 2008, na voorafgaande instemming van de portefeuillehouder.

Met de buurt is de (noodzakelijke) verplaatsing besproken alsmede de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het woonbuurtje.

De buurt heeft ingestemd met de uitgangspunten waarbij compact bouwen, geen lintbebouwing en binnen de huidige bebouwingscontour van het bedrijf de sleutelwoorden waren.

Daarnaast zorg omtrent overlast en schade bouwverkeer.

## D. Informeel overleg en bedrijfsbezoek van de raadsleden

In aansluiting op het buurtoverleg en na instemming van de portefeuillehouder zijn de raadsfracties uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst.

Alle partijen hebben daar in meer of mindere mate gevolg aan gegeven.

Alle partijen hebben aangegeven de ingezette weg te begrijpen en over het algemeen instemming betuigt voor de gekozen voorstellen zoals situering nieuwe bedrijfsopzet (maquette) alsmede woningbouwcompensatieplan (model 2008). Slechts 1 partij (1 zetel in de Raad) heeft aangegeven de gekozen oplossing van het woonbuurtje niet gelukkig te vinden en een lintbebouwingopzet meer en beter op zijn plaats zou vinden.

Toen is ook al aangegeven dat een lintbebouwingopzet gelet op de eigendomsituatie en de nabijheid van Natura 2000 grote beperkingen met zich meebrengt en als onuitvoerbaar beschouwd moet worden.

## E. Gemeente (standpunt college en advies welstand en BugelHajema)

De procedure van de bedrijfsvestiging aan het Oudelandsdijkje is door de gemeente ingezet. Na veel overleg met de provincie in het kader van Natura 2000 en uiteindelijk instemming is ook een NB-wet vergunning afgegeven, waardoor de planologische procedure art.19.1 (oude WRO) afgerond kon worden.

Deze procedure is nu volledig afgerond, de bouwvergunning voor het bedrijf met bedrijfswoning, stal en werktuigenberging kan afgegeven worden.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan (OBP) op basis van de voorgaande afspraken is opgesteld en aangeboden (mei 2009) heeft het college het OBP voor advies voorgelegd aan de welstand.

De welstand heeft opgemerkt (juni 2009) dat de stedenbouwkundige verkaveling niet voldoet aan de gestelde eisen op het gebied van beeldkwaliteit zoals omschreven in het OBP.

Met name de ruimtelijke aspecten: de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en de bebouwingskarakteristiek zijn onvoldoende uitgewerkt. Het hoe en waarom van de gekozen verkaveling is onduidelijk. De commissie is kritisch over de ingeslagen weg. Een analyse van de locatie in groter verband en de directe omgeving wordt gemist. Daarnaast dient er een keuze gemaakt en onderbouwd te worden van de stedenbouwkundige typologie. Daarna wordt pas duidelijk wat voor een aantal, soort en type woningen er mogelijk wordt.

De commissie spreekt zich niet uit over welke typologie gewenst is.

De commissie sluit af met de stelling: vooraf dient de ruimtelijke invulling te worden bepaald en pas daarna de bebouwingsmogelijkheden. Bij een uitwerking van de gekozen stedenbouwkundige typologie hoort een landschappelijke inpassing.

Vervolgens is het OBP beoordeeld door het stedenbouwkundige bureau BugelHajema (september 2009). BugelHajema heeft op verzoek van de gemeente over het inrichtingsplan (model 2008) een stedenbouwkundig en landschappelijk advies uitgebracht.

Kort is de een beeld geschetst van de huidige karakteristiek. Aansluitend is ingegaan op het welstandskader, het beeldkwaliteitsplan en de ontwerpstructuurvisie.

Inzet van BugelHajema is: De karakteristieken van de bestaande situatie en het vigerende welstandsbeleid leiden tot uitgangspunten voor inrichting.

De welstandsnota richt zich met name op (ver)bouwplannen op bestaande erven waarbij het accent ligt op het respecteren van de bestaande situatie. Daarbij zijn parcellering, plaats van gevels, nokrichting en kleur- en materiaalgebruik van belang.

Welstandscriteria zijn:

- zoveel mogelijk bouwen in de bestaande voorgevelrooilijn;
- elke bouwmassa een eigen individueel karakter maar gezamenlijk een familie vormend;
- bouwmassa's overwegend haaks op de weg;
- overwegend enkelvoudige bouwmassa's, variërend van 1 tot 2 bouwlagen met kap;
- dominerende traditionele indeling in bestaande gevels;
- gevels baksteenmetselwerk of hout geschilderd in streekeigen kleur;
- daken gedekt met gebakken pannen.

Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente richt zich onder meer op ontwikkelingsmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied.

Algemene uitgangspunten:

- Intentie is clustering van bebouwing op het erf;
- Erf omzoomen met opgaand inheems groen;
- Opritten beperken tot een enkele oprit.

Specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn:

- Nieuwe woningen kennen een schuurarchitectuur;
- Maximaal 1 bouwlaag;
- Gevels van nieuwe woningen hoofdzakelijk uit hout optrekken;
- Nokrichting en dakhelling afstemmen op bestaande woning;
- Tuinen en erven van woningen vormen onderdeel van boerenerf.

Specifieke Eilandspolder richtlijnen zijn:

- Geen opgaande boombeplanting op de eilanden;
- Bij gewenste afscherming enkel struiken en lage(Vlier)bomen;
- Inheems assortiment;
- Bij vergroting wateroppervlak, afstemming op bestaande structuur, eilandenstructuur versterken;
- Overgang naar water d.m.v. eenvoudige taluds of houten ronde palen met planken;
- Bij aanlegvoorzieningen houten vlonders en geen versterking.



Gemeentelijke Structuurvisie (ontwerp 2009)

In de ontwerp structuurvisie is de locatie aangeduid als herontwikkelingslocatie waar een gering aantal woningen kan worden gerealiseerd ter financiering van de bedrijfsverplaatsing.

Na toetsing en beoordeling komt BugelHajema tot het volgende opmerkingen:

- Het beoogde plan is geen boerenerf met boerenerftuinvorm;
- De bouwvorm kent niet de karakteristiek van een schuur;
- Verkavelingsopzet is niet geënt op de specifieke locatie aan het historische lint, de woningen keren zich af van het lint en richten zich op de nieuwe weg;
- De nokrichting is evenwijdig aan de nieuwe weg en niet haaks op (streekeigen);
- Aanlegvoorziening is van steen;
- Erfbeplanting is boombeplanting;
- Vergroting water is afgestemd op bestaande structuur;
- Parkeerplaatsen zijn niet geïntegreerd in stedenbouwkundig plan.

Conclusie:

Planopzet past niet binnen de uitgangspunten voor herontwikkeling van agrarische erven in de Eilandspolder.

Advies:

Stedenbouwkundig plan dient uit te gaan van clustering van gebouwen, met vormkarakteristiek van een schuur, op een agrarisch erf. Het erf dient zich te oriënteren op de Noorderstraat waarbij de woningen in sterke mate gericht zijn op de Noorderstraat. Aandacht aan inrichting erf en overgang naar open landschap, terughoudend met beplanting. Concentratie van auto's is niet gewenst.

## F. Provincie (ambtelijk standpunt en overleg)

Naar aanleiding van de verschillende adviezen is in een vervolgoverleg van een ambtelijke gemeentelijke vertegenwoordiging met de ambtelijke provinciale vertegenwoordiger (dhr. P. Ruber) gesproken over het standpunt van de provincie in deze zaak. Dat heeft geleid tot een voorlopig provinciaal (ambtelijk) standpunt waarbij het voorliggende plan (model 2008) geen positief advies krijgt van de betrokken provinciale afdeling.

Vervolgens zijn alle voornoemde aspecten in een vervolgoverleg van de portefeuillehouder met de initiatiefnemers besproken.

Daarbij is geconstateerd dat de gegeven adviezen, een verdere uitvoering onder druk zet.

Het negatieve advies van de provinciale afdeling weegt in dat kader zwaar.

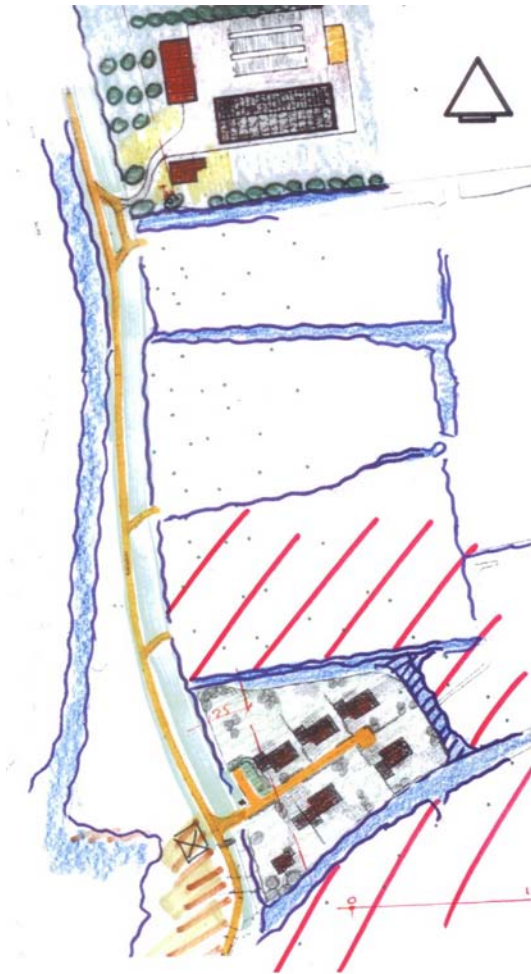
De initiatiefnemer heeft aangeven wel in te willen spelen op de adviezen maar dat daarvoor de mogelijkheden ontbreken.

Zowel de financiële (opbrengst) kant van het project als het tijdspad dringt. Indien ingespeeld moet worden op een andersoortig stedenbouwkundige typologie zoals het boerenerf dan is het project economisch niet langer haalbaar omdat de kavelopbrengst te laag wordt.

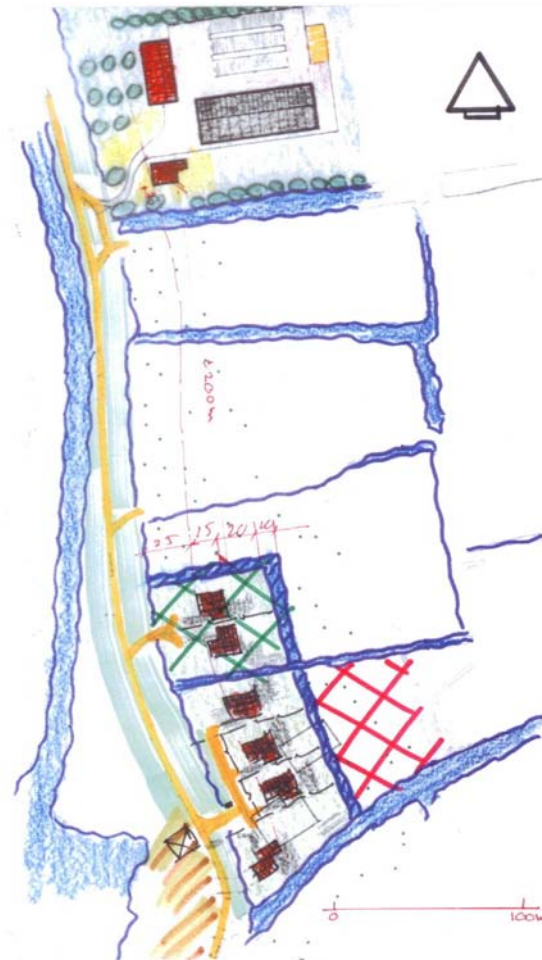
Als ingespeeld moet worden op de typologie lintbebouwing dan moet er gebouwd worden in Natura 2000 gebied, wat vooralsnog een onhaalbaar traject lijkt.

Gelet op deze mogelijke patstelling is vervolgoverleg aangegaan met een provinciale vertegenwoordiging bestaande uit mevr. L. van Bakel (Unit vergunningen omgeving) en dhr. P. Ruber, vanuit de gemeente aanwezig dhr. C. Busstra en dhr. R. van Diepen en vanuit de initiatiefnemers dhr. J.J. Jantjes en Hjan Buitenweg.

Uitvoering is gesproken over de optie lintbebouwing, de door afdeling van dhr. P. Ruber voorgestane oplossing. De lintbebouwingoptie is uitsluitend uitvoerbaar indien het tot een 1 op 1 uitruil van Natura 2000 gronden kan worden overgegaan.



*Huidige Natura 2000 en model 2008*



*Gewijzigd Natura 2000 en beoogd lintplan*

Het oorspronkelijk beoogde model 2008 ligt na een nog uit te voeren exclavering van bebouwing (fouten herstellen) van het Natura 2000 gebied, dan geheel buiten dat Natura 2000 gebied. Indien tot uitruil kan worden overgegaan met een uitruil van een gelijke oppervlakte kan het model lint gerealiseerd worden.

Voor uitruil kan ingezet worden op twee sporen.

1. Uitruil op basis van gelijke hoeveelheid gronden (1 op 1 uitruil).
2. Wachten op exclavering.

Ad 1 is waarschijnlijk mogelijk met als voorwaarde dat er geen grotere significante neveneffecten zijn te verwachten bij de uitruil van Natura 2000 gronden.

Een ecologische rapportage moet dat uitwijzen, het onderzoek voor deze rapportage moet wel in het juiste jaargetijde gedaan worden.

Vervolgens is er een procedure in het kader van de NB-wet nodig. Het is zeer twijfelachtig of het NB-wet vergunningentraject op tijd is afgerond.

Ad 2. is waarschijnlijk mogelijk na de exclaveringsprocedure (hoe deze ook moge zijn).

Exclavering omvat een mogelijke heroverweging van de Natura 2000 grenzen in het kader van een nadere detaillering welke nodig is omdat de huidige Natura 2000 begrenzing niet altijd correct is weergegeven.

Als de exclavering heeft plaatsgevonden en er is geen bezwarenprocedure aanhangig gemaakt dan is een NB-wet vergunning niet meer nodig.

Uit voorafgaand intern overleg gevoerd tussen mevr. L. van Bakel en LNV (Dhr. E. Osieck) wordt duidelijk dat in principe de bestaande exclavering niet wordt gewijzigd tenzij daar bijzondere redenen voor zijn. De vraag is of de door met name de provincie gewenste lintbebouwingoptie een bijzondere reden is voor LNV.

Wil LNV meewerken dan moet LNV precies weten hoe de grens moet worden aangepast. Dat kan b.v. op grond van een ontwerpbestemmingsplan. Dat moet dan op korte termijn gebeuren, de definitieve aanwijzing Besluit Natura 2000 (Eilandspolder) staat voor eind 2010 op de rol.

Voor deze aanpassing moet na eveneens ecologisch onderzoek het voorontwerpbestemmingsplan worden aangepast. Daar is mogelijk al te kort tijd voor omdat tenminste het verplichte vooroverleg gevoerd moet zijn voordat er met enige zekerheid gesteld kan worden dat het beoogde bestemmingsplan levensvatbaar is. Op basis van uitsluitend een voorontwerpbestemmingsplan zal LNV mogelijk niet mee willen werken.

## Conclusie

Gelet op de korte tijd die ons rest, in de vorm van de tijdsdruk, om in 2010 de stal in gebruik te kunnen nemen en het traject dat nog gelopen moet worden om Natura 2000 gebied uit te kunnen ruilen ontstaat er grote onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid.

Het uitwisselen van Natura 2000 gebied is nog niet eerder vertoond en uitgevoerd, maar lijkt niet onmogelijk. Op zich is dat al een zeer onzekere factor waar anderen anders tegenaan kunnen kijken. Daarnaast kan op geen enkele wijze worden ingeschat wat de mogelijke bezwaren tegen de uitruil zullen zijn of worden.

Het is niet uitgesloten dat een uitruiltraject, mits al haalbaar, een tijdspanne nodig heeft van 3 - 5 jaar en mogelijk langer.

Het noodzakelijke bestemmingsplan met lintbebouwing in Natura 2000 gebied kan pas vastgesteld (afgerond) worden en daarmee rechtsgeldig zijn nadat het Besluit Aanwijzing Natura 2000 gebied (Eilandspolder) onherroepelijk is geworden.

Daarvoor is nog een tijdpad nodig dat niet beschikbaar is. Uitstel van de bouw van de stal is uitgesloten.

De enige optie is in dat geval, dat de gemeente het woningbouwplan van de initiatiefnemers financieel en procedureel overneemt zodat de financiën om te bouw aan te vangen op korte termijn beschikbaar komt.

De conclusie van de initiatiefnemers is dat een lintbebouwingopties geen nadelige gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid maar dat het tijdstraject naar verwachting te lang gaat duren.

Gelet op vorenstaande moet de conclusie zijn dat er geen ruimte in tijd is om een uitruilprocedure te doorlopen.

Dit is ook reeds in het voornoemd overleg met de provincie doorgesproken. Niemand van de aanwezigen kan garanties geven op het tijdsverloop van het meest wenselijke lintbebouwingsproject. Door dhr. P. Ruber is tenslotte aangegeven dat indien er geen uitruilmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden er dan sprake is van een nieuwe situatie en dat er dan met een aanpassing van het model 2008 op de gronden van de locatie van 2008 met een andere situering vorm gegeven kan worden aan het woningbouwproject.



Globaal betekent dat een inrichting met een lintbebouwings situatie met twee sporen, beide sporen met woningen naar buiten gericht (op de Noorderstraat en het dorp) en een enkele ontsluiting op de Noorderstraat.

## 2. Voorstel oplossingsrichting

De oplossing dient gelet op de tijd gevonden te worden binnen de huidige beschikbare mogelijkheden. Dat wil zeggen: buiten Natura 2000 gebied, binnen het vigerende bouwvlak en op basis van een aanvaardbare stedenbouwkundige typologie.

Door de ontstane nieuwe situatie kan ook "beter" worden ingespeeld op de randvoorwaarden zoals neergelegd in de verschillende beleidsnota's van de gemeente.

Eveneens rekening houdende met voornoemde uitgangspunten vanuit de adviezen van onder meer BugelHajema kan de volgende nieuwe (gewijzigde) opgave, nader uitgewerkt worden.

- Twee sporen lintbebouwingsbeeld in ruim water met eilandenstructuur en rietcultuur;
- Oriëntatie van woningen op Noorderstraat en zuidelijke waterloop;
- Vrijwaringszonenorm van 25m in overleg met HHNK zo mogelijk terugdringen waardoor er meer naar de dijk toe gebouwd kan worden;
- Inrichting van erven en overgang naar buitengebied terughoudend vormgeven in materiaalgebruik;
- Beplanting aanpassen aan Eilandspoldergebied;

- Streekeigen en gevarieerd bouwen met aandacht voor materiaal en kleurgebruik;
- Elke bebouwing een eigen individuele karakteristiek binnen de familie van de lintbebouwing;
- Nokrichting lintbebouwingswaardig;
- Bouwen in 1 of 2 bouwlagen;
- Metselwerk in baksteen of houten gevels en gebakken pannen;
- Parkeervoorziening voornamelijk integreren op eigen erf;



## Deel 2:

## 3. Achtergronden

## 3.1 Initiatief van de bedrijfsverplaatsing

Het initiatief van de bedrijfsverplaatsing komt voort uit wetgeving.

Het bedrijf, een biologisch melkveeteeltbedrijf, op de locatie Noorderstraat 76 zit aan de milieuhygiënische grenzen aangaande de relatie aantal dierplaatsen en de afstand tot milieugevoelige functie zoals wonen. Vervolgens moet het bedrijf vanaf eind 2010 in het kader van het dierwelzijn voldoen aan onder meer (Europese) eisen inzake huisvesting biologische landbouwbedrijven. Daarnaast moet geconstateerd worden dat de ligging van het bedrijf met een beoogd groter aantal dierplaatsen ten opzichte van het weidegebied niet gunstig is, om een optimale weidegang (de koe in de wei) te realiseren.

Geconstateerd moet worden dat het bedrijf een substantieel deel van de westelijke Eilandspolder beheert en onderhoud, moet noodzakelijke modernisering doorvoeren om economisch levensvatbaar te blijven.

Voorname reden zijn voor de initiatiefnemer en het gemeentebestuur aanleiding geweest om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie circa 400m ten noorden van de huidige bedrijfslocatie.

Voor de bedrijfsverplaatsing is een planologische procedure gevoerd ingevolge art. 19 lid 1 van de (oude) WRO.

Omdat de nieuwe bedrijfslocatie in het z.g. Natura 2000 ligt is “gelijktijdig” een procedure gevoerd in het kader van de Natuurwetgeving.

Beide procedures zijn inmiddels volledig afgerond en de verklaring van geen bezwaar van de provincie inzake de nieuwvestiging is ontvangen. De bouwvergunning kan door de gemeente afgegeven worden.

## 3.2 Compensatieproject woningbouw

De bedrijfsverplaatsing wordt gerealiseerd op basis van een compensatieregeling waarbij een deel van de kosten van de verplaatsing gegenereerd dienen te worden uit de verkoop van de huidige locatie. Gebruikelijk is dat inmiddels om te doen door middel van een schadeloosstellingsberekening op basis van de onteigeningsjurisprudentie.

De verplaatsing komt deels voort uit verdergaande eisen inzake milieu en dierwelzijn door de centrale en Europese overheid. In dat kader is de voorgenomen verplaatsing voor een toekomstgericht agrarisch bedrijf niet vrijwillig maar gedwongen door regelgeving. Op basis daarvan is een schadeloosstelling op basis (systematiek) van de onteigeningsjurisprudentie verdedigbaar.

Door de provincie is in 2009 een nieuwe Ruimte voor Ruimte handleiding uitgebracht, zijnde een mogelijke regeling waarbij op basis van een rekenmodel een compensatieproject is te realiseren wat de kosten moet dekken voor een kwaliteitsverbetering, terugdringen verstening en tegengaan mogelijke ongewenste ontwikkelingen.

Het is opgezet als een “opruimingsregeling” en niet als een verplaatsingsregeling. De rekenmodule is daarvoor niet toereikend genoeg. In goed overleg met de provinciale opsteller van de RvR methodiek en de gemeente is afgesproken de door ons beoogde rekenmethode te gebruiken en niet de RvR methodiek.

In het rekenmodel wordt door de initiatiefnemer heel bewust uitgegaan van een minimaal model.



Van enige verrijking of kans op verrijking is hier totaal geen sprake. De ondernemers steken hun nek in deze onzekere tijd bijzonder ver uit.

Dat betekent dat het compensatiemodel net genoeg toereikend is om de verplaatsing te realiseren. Hiermee wordt door de ondernemers een risico genomen ten aanzien van onder meer kostenverhogende aspecten tijdens het (bouw)proces alsmede een mogelijk opbrengstrisico (vermindering) van de woonkavels door marktwerking zoals bij de (huidige) kredietcrisis.

Uit het rekenmodel komt naast de verkoop van de bedrijfswoning voor burgerwoondoeleinden een minimale variant van 5 woonkavels welke nodig is voor de verplaatsing. Het aantal van 5 kavels is gebaseerd op de situatie van 2007, waarbij er nog geen sprake was van een kredietcrisis en de daarmee gepaard gaande terugval. Het afgesproken aantal van 5 kavels is afgesproken met de portefeuillehouder en wij willen, om wille van met name het tijdsaspect, daar vooralsnog aan vasthouden. Daarmee neemt de ondernemer een extra risico. Waarom woonkavels en geen woningbouw? Dit omdat de initiatiefnemers geen ontwikkelaar of aannemer zijn maar veehouders. De initiatiefnemers verkopen geen woningen, maar kavels waarop maximaal 5 woningen mogen worden gebouwd. Fiscale aspecten spelen ook een bepalende rol.

Gelijktijdig is onderzocht op welke wijze het woningbouwproject ingepast kan worden in de bestaande omgeving.

De omgeving wordt bepaald door de belemmeringen en de mogelijkheden.

Vooraf is onderzocht welke stedenbouwkundige typologie er op deze locatie, met deze financiële en gebiedsrandvoorwaarden is te realiseren. Gelet op de ligging direct naast Natura 2000 gebied is toen al (2007) geconcludeerd dat een lintbebouwingstypologie een onbegaanbaar pad was. In die periode was niet bekend dat uitruil in principe mogelijk was geweest.

### 3.3 Onderzoek Boerenerfoplossing

Uit het advies van BugelHajema is het "Boerenerf" genoemd als uitgangspunt.

Het boerenerf verhaal is een concept dat toepasbaar is bij bepaalde woonvormen gericht op een grote mate van samenhang en eenduidigheid.

Bij de meer individuele projecten waar ruimte, vrij wonen en privacy een grote rol spelen is dat concept niet uitvoerbaar.

Het type projecten dat wij voorstaan waarbij wij door middel van een zo gering mogelijk aantal woningen, een maximaal rendement proberen te realiseren is dit geen werkbaar concept. Om de bedrijfsverplaatsing handen en voeten te geven is dit boerderijtype van woonvorm niet dat type dat de meeste grondwaarde oplevert. Indien wij moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden bij het boerenerf dan explodeert het aantal woningen dat nodig is om dezelfde opbrengst te verkrijgen. De optie boerenerf is door ons uitgetekend en doorgerekend. Vanuit dat beeld is een verdere uitwerking niet realistisch.

### 3.4 Financiële haalbaarheid relatie met tijdsdruk

De financiële basis (haalbaarheid) van het project is hier vooraf al aangegeven.

De relatie met het aspect tijd kan cruciaal worden. Indien de realisatie van het project stagneert en dat betekent dat verkoop van het woningbouwplan niet van de grond komt, kan ook de bouw van het nieuwe bedrijf niet aanvangen (te groot risico dat door banken niet wordt afgedekt).

Door deze onzekerheid komt de begroting van het nieuwe bedrijf weer onder druk te staan en dat is weer gekoppeld aan de opbrengst van het woningbouwproject. Daardoor ontstaat er een mogelijk "sneeuwbaaleffect" waardoor het gehele project onder druk komt te staan.

Het aantal van 5 woonkavels is gebaseerd op de marktsituatie van bouwkosten en verkoopopbrengsten.

### 3.5 Realisatie in relatie met dierwelzijnseisen

De realisatie van het project is onlosmakelijk verbonden met de eis (ingangsdatum 2010) aangaande dierwelzijnsaspecten voor biologische veehouderijbedrijven.

De dieren mogen niet langer aangebonden gehuisvest worden. Ombouw van de huidige stal is redelijkerwijs technisch niet uitvoerbaar door de aanwezigheid van b.v. een mestafvoersysteem.

Als de dieren niet op tijd (lees najaar 2010) op een juiste wijze gehuisvest kunnen worden dan wordt het bedrijf mogelijk gedwongen de deuren te sluiten.

### 3.6 Buurtoverleg, instemming van de omgeving (draagvlak)

De buurt heeft ingestemd met een bedrijfsverplaatsing. Niet op basis van overlast of hinder maar op basis van de noodzaak door regelgeving.

De buurt betreurt het dat het bedrijf moet verplaatsen, het bedrijf vervuld een functie in dit deel van het dorp. De buurt verheugd zich op het feit dat de verplaatsing slechts "gering" is.

De buurt heeft ook ingestemd met de hoofduitgangspunten van het beoogde woningbouwproject mits er compact wordt gebouwd, zo mogelijk binnen de huidige bebouwingscontour van het bedrijf, met een minimaal aantal woningen erbij, streekeigen bouwen en geen lintbebouwing.

Uit een tweede overleg met de buurt, in bijzijn van de portefeuillehouder, is gebleken dat lintbebouwing voor de meerderheid nog steeds geen voorkeur geniet maar omwille van de druk op het bedrijf instemt met een oplossing zoals beoogd.

### 3.7 Omgevingsaspecten

Landelijk gebied/buitengebied versus stedelijk/bebouwd gebied/bestaande bebouwing.

Deze termen zijn door wijziging in provinciale regelgeving onderhevig aan veranderingen. Zo is er ook een mogelijk interpretatie verschil omdat de definitie in de nog steeds vigerende regelingen vrij vaag is.

Vandaag de dag spreken we over buitengebied en bestaande (bebouwing) bebouwd gebied.

In de structuurvisie van de provincie is aangegeven:

1. Geen nieuwe uitleglocaties buiten Bestaand Bebouwd Gebied (*begrenzing voor BBG is nog niet compleet, zie voor definitie de verordening*);

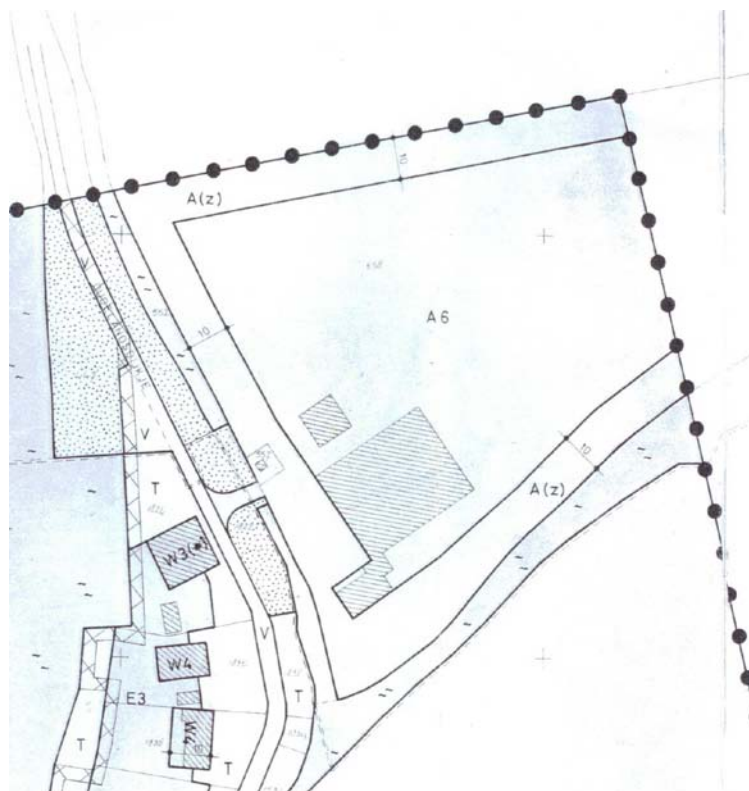
2. Kleine kernen en bebouwing in buitengebied, ontwikkelen op basis van landschaps- en dorps DNA (incl. aspect openheid) vastgelegd in nieuwe beleidskader landschap en cultuurhistorie;
3. Hulp bij binnenstedelijke verdichting (kennis, taskforce ruimtewinst).

In de provinciale (ontwerp) verordening is een definitie opgenomen inzake bestaande bebouwing:

- a. bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die rechtmatig aanwezig zijn of waarvoor een bouwvergunning is of kan worden verleend op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze verordening of
- b. bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die kan worden toegestaan op grond van onherroepelijke besluiten van GS of PS op het moment van inwerkingtreding van de verordening.

Gelet op definitie (a) kan gesteld worden dat het vigerende agrarische bebouwingsvak zoals opgenomen in het "Bestemmingsplan Dorpskern Westgraftdijk" in het geheel als bestaande bebouwing beoordeeld moet worden. Daar liggen volledige en onvoorwaardelijk (agrarische) bouwrechten. In dat beeld ben ik ook van mening dat dit gehele gebied niet als "buitengebied" aangemerkt kan worden en dat vervolgens de gemeente daar de ruimtelijk eindverantwoordelijkheid voor heeft.

Gelet op voorgaande is de beoogde locatie in de systematiek van de provincie een uitleggebied binnen bestaand bebouwd gebied (BBG).



Bijlage 2b: Prealabele vraag



---

## GEMEENTE GRAFT - DE RIJK

---

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland  
t.a.v. Directie SHV-VV-OMG  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

uw brief

ons kenmerk

Voor informatie  
R. van Diepen  
Tel.: 0299-391950  
E-mail: r.vandiepen@graftderijk.nl

Datum  
21 januari 2010

Onderwerp:  
Prealabele vraag m.b.t. plan Jantjes, Noorderstraat 76 te West-Graftdijk  
*Bijlage 1: stedenbouwkundige uitwerking woningbouwproject in het kader van de bedrijfsverplaatsing biologisch melkveehouderijbedrijf Mts. Jantjes West-Graftdijk, d.d. 29 december 2009 van Bureau Buitenweg.*  
*Bijlage 2: kaart van de Structuurvisie Graft-De Rijk*

Geachte college,

Op 2 december 2009 hebben J.J. Jantjes, J. Buitenweg (Bureau Buitenweg) en een tweetal van onze ambtenaren een bezoek gebracht aan uw provinciehuis. Tijdens deze bijeenkomst zijn alle mogelijkheden en onmogelijkheden doorgesproken voor de herontwikkelingslocatie aan de Noorderstraat 76 in West-Graftdijk. Namens de provincie waren dhr. P. Ruber en mevr. L. van Bakel aanwezig. Middels deze brief vragen wij uw oordeel over het plan.

### Plan Jantjes

Dhr. J.J. Jantjes heeft medio 2008 een aanvraag om bouwvergunning, eerste fase, ingediend voor het verplaatsen van zijn biologisch melkveehouderijbedrijf naar het Oudelandsdijkje te West-Graftdijk. We hebben na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar op 18 januari 2010 de bouwvergunning, eerste fase verleend.

Een bedrijfsverplaatsing is uitsluitend mogelijk indien de huidige locatie (Noorderstraat 76) de financiën genereert om de verplaatsing (deels) te bekostigen. Voor de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie is inmiddels een inrichtingsmodel met onderbouwing ingediend door Bureau Buitenweg uit War-der.

Wij hebben op 28 april 2009 besloten bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie door compenserende woningbouw, mits het plan:

- voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- past binnen het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk;
- voldoet aan de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk;
- voldoet aan de eisen vanuit milieu;
- archeologische waarden niet schaadt;
- etc.

Postbus 16  
1483 ZG De Rijk  
Telefoon (0299) 391950  
Telefax (0299) 391980

1 van 3

[www.graftderijk.nl](http://www.graftderijk.nl)

kantooradres: Sloep 7  
1483 HA De Rijk  
bankrek.nr. 28.50.02.937  
E-mail: [gemeente@graftderijk.nl](mailto:gemeente@graftderijk.nl)

N.a.v. diverse externe adviezen (van o.a. BugelHajema, de Welstandscommissie en planeconoom Bert Meijer) en het dienstenoverleg van 2 december 2009 met dhr. P. Ruber en mevr. L. van Bakel zal t.a.v. de woningbouwlocatie voor plan Jantjes een definitief model gekozen moeten worden.

Wij hebben op 19 januari jl. als volgt besloten:

- 1) Bereid zijn om medewerking te verlenen aan het "tweesporen model", waarbij een tweesporen lintbebouwing wordt toegepast met oriëntatie van de woningen op de Noorderstraat en de zuidelijke waterloop. *Zie bijgevoegde stedenbouwkundige uitwerking woningbouwproject in het kader van de bedrijfsverplaatsing biologisch melkveehouderijbedrijf Mts. Jantjes West-Graftdijk, d.d. 29 december 2009 van Bureau Buitenweg.*
- 2) Een prealabele vraag voorleggen aan de provincie Noord-Holland. *Lees: deze brief.*

Wij willen van uw college weten of u ook bereid bent om medewerking te verlenen aan het "tweesporen model". Een uitspraak hieromtrent is gewenst, alvorens een voorontwerp bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

#### **Planologische- en stedenbouwkundige afweging**

In het vigerende bestemmingsplan "Dorpskern West-Graftdijk" is op de herontwikkelingslocatie momenteel een agrarisch bouwvlak aangegeven van circa 1ha<sup>2</sup>. De geplande woningbouw wordt gerealiseerd binnen de (al bestaande) bouwstede. Het zal, naast de bestaande bedrijfswooning, om circa 5 extra woningen gaan. De locatie behoort tot de bebouwde kom van West-Graftdijk. Het betreft een zogenaamde "inbreidingslocatie".

Ruimtelijk c.q. planologisch gezien is het wenselijk om het (t.a.v. milieu) storende bedrijf te verplaatsen naar het buitengebied. Voor het bedrijf zelf is het ook wenselijk om naar het buitengebied te gaan. Binnen de bebouwde kom is de milieuwetgeving namelijk strenger dan buiten de bebouwde kom. Om de bedrijfsverplaatsing (deels) te financieren is het acceptabel om woningen terug te bouwen op de te verlaten locatie. Dit is tevens in lijn met de uitgangspunten van de provinciale "ruimte voor ruimte" regeling.

Doordat men binnen de huidige bebouwingscontour ontwikkelt, blijft men binnen het "bestaand bebouwd gebied" en wordt het uitsluitingsgebied niet (verder) aangetast. Op basis van het bestaande (bebouwde) beeld wordt de locatie ontwikkeld met als uitgangspunt om zoveel mogelijk binnen het bestaande bebouwingsbeeld van het agrarische bedrijfserf te blijven met de nieuwe invulling.

Vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is ons inziens aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie d.m.v. compenserende woningbouw, mits het plan past binnen het Beeldkwaliteitsplan, de Uitgangspuntennota, voldoet aan redelijke eisen van welstand, etc.

#### **Beeldkwaliteitsplan (d.d. 19 mei 2008)**

In het gemeentelijk Beeldkwaliteitsplan zijn op pagina 44 en 45 een aantal algemene richtlijnen opgesomd die hieronder worden omschreven.

##### **Algemene richtlijnen bebouwingsstructuur**

- De bestaande landschappelijke structuur en hoofdinrichting zijn uitgangspunten voor de bebouwingsstructuur;
- De architectuur is gebaseerd op de lokale bouwstijl. Er dient gekozen te worden voor historiserende bouw of een moderne afgeleide van de traditionele bouwstijl;
- Kleur- en materiaalgebruik zijn in alle gevallen traditioneel en afgestemd op het lokale palet en de lokale traditionele bouwstijl en architectuur;
- Aandacht voor privacy voor de bestaande bewoners.

Postbus 16  
1483 ZG De Rijp  
Telefoon (0299) 391950  
Telefax (0299) 391980

2 van 3  
  
www.graftderijp.nl

kantooradres: Sloep 7  
1483 HA De Rijp  
bankrek.nr. 28.50.02.937  
E-mail: gemeente@graftderijp.nl



*Algemene richtlijnen groenstructuur*

- Bestaande groenstructuur zoveel mogelijk handhaven en inzetten in de stedenbouwkundige structuur;
- De overgang van bebouwing naar het landschap in principe middels water met groene oevers en open opgaande boombeplanting (d.w.z. geen stuikbeplanting) uitvoeren;
- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap en open water. Alleen lage beplanting (maximaal 1m) toepassen als perceelsafschieding naar het open landschap;
- Het sortiment beplanting dient inheems te zijn en afgestemd op de voorkomende lokale beplanting.

In de bijgevoegde stedenbouwkundige uitwerking wordt aangegeven dat bij de herontwikkeling met bovenstaande punten rekening wordt gehouden. Dit zal doorgezet moeten worden in de uitwerking van het plan.

**Structuurvisie Graft-De Rijk (d.d. 12 mei 2009)**

*In de Structuurvisie is op pagina's 79 het volgende aangegeven.*

Het agrarisch bedrijf aan de Noorderstraat 76 te West-Graftdijk zal in noordelijke richting worden verplaatst naar een locatie aan de Oudelandsdijk. Daarmee wordt een milieuprobleem voor West-Graftdijk opgelost. Op de locatie van het bestaande bedrijf zullen een aantal woningen ter compensatie van de kosten voor de verplaatsing worden gebouwd.

*Zie bijlage 2 voor de kaart van de Structuurvisie.*

**Provinciaal belang**

Omdat de gevraagde ontwikkeling meerdere provinciale belangen raakt, vragen wij uw reactie m.b.t. de gevraagde ontwikkeling.

Onze voorkeur gaat uit naar het "tweesporen model". Graag ontvangen wij van u schriftelijk bericht of u zich in principe kunt vinden in de gevraagde ontwikkeling en of wij te zijner tijd in het kader van een bestemmingsplanprocedure van u een positieve reactie (lees: geen zienswijzen) kunnen verwachten.

Als u nog vragen heeft, neem dan gerust contact op met dhr. R. van Diepen van de afdeling Ruimte, tel.: 0299 – 391950.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Graft-De Rijk,  
Namens dezen,



J. Drent  
Hoofd Afdeling Ruimte & Welzijn

Postbus 16  
1483 ZG De Rijk  
Telefoon (0299) 391950  
Telefax (0299) 391980

3 van 3  
[www.graftderijk.nl](http://www.graftderijk.nl)

kantooradres: Sloep 7  
1483 HA De Rijk  
bankrek.nr. 28.50.02.937  
E-mail: [gemeente@graftderijk.nl](mailto:gemeente@graftderijk.nl)



Bijlage 2c : Reactie van Gedeputeerde Staten



POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Graft-De Rijk  
Postbus 16  
1483 ZG DE RIJ

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| GEMEENTE GRAFT-DE RIJ |              |
| NR                    | 2010-74      |
| ING                   | - 9 MRT 2010 |
| AFD.                  | RWS /BW/RAAD |

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

P.J.P. Ruber

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 3321

ruberp@noord-holland.nl

VERZONDEN - 8 MAART 2010

112

Betreft: prealabele vraag plan Jantjes West Grafdijk

Kenmerk

2010-12267

Uw kenmerk

2010-79

Geacht college,

**26 FEB. 2010**

Op 28 januari 2010 heeft u ons gevraagd of wij in principe medewerking willen verlenen aan de bouw van vijf nieuwe woningen in West-Grafdijk om de verplaatsing van het agrarisch bedrijf van Jantjes te kunnen financieren.

Op 18 januari 2010 is bouwvergunning verleend voor de hervestiging van dit bedrijf dat vanwege de milieuwetgeving niet meer in het lint te handhaven is.

Vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit konden wij niet instemmen met de bouw van vijf woningen dwars op het lint. Wij hebben een voorkeur voor nieuwbouw in de lijn van het bebouwingslint West-Grafdijk.

Hierdoor zou een deel van de woningen echter binnen het Natura 2000 gebied komen te liggen.

Om deze reden heeft u een tussenvoorstel ('tweesporen model') uitgewerkt waarbij drie woningen in het verlengde van het lint komen en twee woningen haaks daarop langs de sloot.

Wij menen dat hiermee in voldoende mate rekening is gehouden met de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden in West-Grafdijk zodat wij kunnen instemmen met deze oplossing.

Als voorwaarde hierbij stellen wij dat vastgehouden wordt aan de uitgangspunten die zijn opgenomen op pagina 9 en 10 van het memo van Bureau Buitenweg. Verder verzoeken wij u te bevorderen dat er gevarieerde architectonische ontwerpen worden gemaakt zodat er geen

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem [2012 DE]  
www.noord-holland.nl

NH00001



## Provincie Noord-Holland

2 | 2

2010-12267

uniformiteit in woningen komt wat te zeer zou afwijken van het bebouwingsbeeld in West-Grafdijk.

Tot slot verzoeken wij u met een exploitatieopzet aan te tonen dat de vijf woningen minimaal nodig zijn om de kosten van sanering en verplaatsing te dekken.

U kunt op basis van het voorgaande een ontheffing op grond van artikel 8 lid 2 van de provinciale ruimtelijke verordening 2009 aanvragen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten  
van Noord-Holland,

  
provinciesecretaris

  
voorzitter  
E. Pest

Deze beslissing is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.

Bijlage 3 : Archeologisch Advies Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland  
Kenmerk, CENH267/19/FvdB



## Archeologisch advies

### **Risicoanalyse**

Het betreft twee plangebieden ten noorden van West-Graftdijk in de gemeente Graft de Rijp. Ter plaatse van de plangebieden wordt een agrarisch bedrijf en een woonbuurtje gerealiseerd.

Het grootste deel van het landelijk gebied van de gemeente Graft-De Rijp bestaat uit veenpolders, die vanaf de 10<sup>e</sup> of 11<sup>e</sup> eeuw ontgonnen zijn. De Eilandspolder, waarin de plangebieden zijn gesitueerd, werd vanaf het begin van de veenontginningen in gebruik genomen.

Gebaseerd op de bekende archeologische waarnemingen, de geschiedenis en kennis van overige veengebieden in de omgeving, kunnen sporen van landbouw en van bewoning vanaf de late middeleeuwen verwacht worden. Deze kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit ploegsporen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, paalsporen van huizen, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen en gereedschappen.

### **Advies**

De gemeente Graft de Rijp heeft thans een beleidsnota archeologie vastgesteld of in voorbereiding. Uit de bijgaande beleidskaart volgt dat ter plaatse van het plangebied in geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 500 m<sup>2</sup> met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden dient te worden.

Uit uw gegevens komt niet naar voren hoe groot de oppervlakte betreft van de respectievelijke plangebieden. Indien zij afzonderlijk voldoen aan bovenstaande criteria, dan is het laten doen van archeologisch onderzoek, tenminste in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek, wenselijk.

De gemeente zal de vergunningaanvraag toetsen aan het bestemmingsplan. Het verdient daarom aanbeveling om na te (laten) gaan of het vigerende bestemmingsplan archeologisch onderzoek voorschrijft. Indien dat (nog) niet het geval is, is de initiatiefnemer van onderhavige projecten juridisch niet verplicht om archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dat kan echter wel het geval zijn als het plan valt in een zogeheten artikel 19-procedure.

\*\*\*\*\*

**Bijlage 4 : Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk (enkele relevante passages)**  
**De volledige rapportage is beschikbaar bij de gemeente**

**3.5 Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen**

In de gemeente Graft-De Rijk is een aantal ontwikkelingen te verwachten. Deze ontwikkelingen kunnen een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit, indien hier onzorgvuldig mee omgegaan wordt. De mogelijke ontwikkelingen zijn de volgende.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot wonen en voorzieningen zijn:

- inbreidingen/herstructurering in het oude dorp;
- inbreidingen/herstructurering in de nieuwbouw;
- uitbreidingen;
- wonen in buitengebied;
- wonen op het water.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot werken zijn:

- werken in het dorp;
- werken op het bedrijventerrein;
- werken in het buitengebied;
  - agrarische erven;
  - overige werkerven.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot natuur en water zijn:

- aanbrengen van beplanting in polders;
- aanbrengen van beplanting in droogmakerijen;
- aantasting van de dijken;
- aanleg van kaden en beschoeiingen.

## BKP

## GRAFT - DE RIJP

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot recreatie en sport zijn:

- nieuwe voorzieningen in het buitengebied;
- nieuwe recreatieve- en sportieve functies op boerenerven;
- een nieuwe locatie voor het sportpark.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot infrastructuur zijn:

- de aanleg van nieuwe wegen;
- de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen.

De belangrijkste mogelijke negatieve effecten van de genoemde ontwikkelingen zijn aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en karakter van de historische lintbebouwing, het beschermde dorpsgezicht van De Rijp en het landelijk gebied.

Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen moet zijn dat de bestaande kwaliteiten gehandhaafd moeten worden. Het motto is **'behoud door ontwikkeling'**. Een motto waaruit duidelijk wordt dat niet alleen gefocust moet worden op behoud, maar ook op ontwikkeling met gebruikmaking van historische structuren en kenmerken. Sommige ontwikkelingen zullen daarbij volledig ten dienste staan van het bestaande en nauwelijks een nieuw ruimtelijk of functioneel beeld opleveren. Andere ontwikkelingen zullen wel tot een nieuwe invulling leiden. De inzet is om in alle gevallen tot de meest zorgvuldige oplossing te komen. De uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande bebouwing, wegen- en waterstructuur en het landschap en de sterke onderlinge verbondenheid ervan bieden sterke aanknopingspunten en mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.



#### 4.10.1 Beschermd dorpsgezicht en de linten

In de linten zijn momenteel geen concrete ontwikkelingen benoemd. Wel is het parkeren van auto's een probleem in het beschermde dorpsgezicht en de linten. De smalle profielen en de hoge dichtheid in de bebouwing zijn hier de belangrijkste redenen voor.

Het beschermde dorpsgezicht en de linten zijn bebouwde gebieden met een hoge ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. De intentie voor deze gebieden is om in de openbare ruimte en de infrastructuur deze kwaliteit te weerspiegelen. Een dorpse inrichting met een hoogwaardig materiaalgebruik is dan ook uitgangspunt.

##### Richtlijnen groenstructuur

- Bestaande bomen handhaven;
- Onderbroken bomenrijen aanvullen;
- Het toe te passen sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn;
- In de linten, hagen en hekwerken toepassen als erfafscheiding tussen de openbare ruimte en de kavels.

##### Richtlijnen waterstructuur

- Overgangen naar het water vormgeven met stenige kaden indien een weg direct aan het water grenst;
- Indien sprake is van een zekere maat tussen de weg en het water, eenvoudig grasbermen toepassen met lage houten beschoeiingen.

##### Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De wegbreedte minimaliseren;
- In het beschermde dorpsgezicht de (openbare) ruimte van gevel tot gevel inrichten. De straten van gevel tot gevel verharderen. In dit gebied erfafscheidingen tot 1 meter toepassen aan de voorzijde;
- Trottoirs en parkeervakken vormgeven als aanstratingen. Parkeervakken zijn ondergeschikt in het beeld;
- Gebakken klinkers toepassen als verhardingsmateriaal. Geen felle accentkleuren toepassen;
- Geen betonbanden toepassen als scheiding tussen trottoir en weg, etc;
- Geen schuttingen toepassen langs de openbare ruimte.



#### 4.9.1 Eilandspolder

De Eilandspolder is een bijzonder gebied. Het gebied kent een hoge ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit en kent hoge natuurwaarden. De Eilandspolder is geen eenduidig gebied. Het gebied bestaat uit verschillende landschappelijke eenheden. De overeenkomst is dat de verschillende gebieden alle uit vele kleine eilanden bestaan. De verkavelingsrichting en de grootte van de eilanden varieert. Het gebied is een relatief leeg, met weinig bebouwing. De aanwezige bebouwing bevindt zich met name langs de randen van het gebied, langs de dijken en kaden die de gebieden omsluiten.

De intentie voor het gebied is om de bestaande kwaliteiten te handhaven en waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen ondergeschikt te zijn aan het landschap.

##### Richtlijnen groenstructuur

- Geen opgaande boombeplanting toepassen op de eilanden;
- Bestaande bebouwing van het landschap afschermen met opgaande beplanting;
- Indien afscherming van nieuwe functies in de Eilandspolder gewenst is, enkel lage struiken toepassen;
- Het toe te passen sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn.

##### Richtlijnen waterstructuur

- De bestaande structuur met waterlopen handhaven;
- Indien het wateroppervlak vergroot dient te worden, de vergroting afstemmen op de bestaande waterstructuur. De structuur met eilanden dient versterkt te worden;
- De overgang naar het water vormgeven met eenvoudige groene taluds. Indien beschoeiing toegepast dient te worden, enkel eenvoudig houten beschoeiing toepassen bestaande uit palen en planken;
- Indien voorzieningen langs en in het water gewenst zijn (bijvoorbeeld aanlegplaatsen voor kano's), deze als houten steigers en vlonders vormgeven. Versteende oevers zijn niet toegestaan.

##### Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Eenvoudige smalle paden toepassen;
- De aanleg van nieuwe paden bij voorkeur aansluiten op bestaande wegen en paden in de Eilandspolder;
- Paden uitvoeren met twee evenwijdige betonstroken, grasdoorlatende verharding, schelpen of houten vlonders;
- Nieuwe paden aanleggen langs de randen van eilanden;
- Indien een pad een watergang kruist, dient een platte brug toegepast te worden;
- Verharding van rust- en recreatieplekken beperken. Overwegend hout vlonders en grasdoorlatende verharding toepassen indien verharding gewenst is.

#### **4.3 Herstructurering en inbreidingen bestaande woonbuurten**

De dorpen in de gemeente Graft-De Rijp kennen allemaal wel één of meerdere potentiële herstructurerings- of inbreidingslocaties binnen de bestaande woongebieden. De inzet voor deze gebieden is om met een nieuwe invulling een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie te realiseren. Het dient daarbij bij voorkeur een meerwaarde voor een dorp als geheel op te leveren. De verbetering kan bestaan uit een verbreding van het woonaanbod, een clustering van voorzieningen en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande kwaliteiten dienen gehandhaafd te worden en als uitgangspunt te dienen voor een nieuwe invulling.



Kaart met gebieden waar herstructurering mogelijk is

##### Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De nieuwe bebouwing in bouwhoogte, bouwvorm afstemmen op de bestaande aangrenzende bebouwing;
- De bebouwing in architectuur, kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de lokale architectuur en bouwstijl. Nabij het beschermde dorpsgezicht van De Rijp en de oude dorpslinten dient de afstemming in architectuur groot te zijn (historiserende bouw). Naarmate de afstand tot deze gebieden groter is, mag de afstemming in architectuur abstracter zijn en meer een moderne afgeleide zijn van de lokale bouwstijl;
- De dorpen dienen zelfstandig herkenbaar te blijven en dus niet verder aan elkaar te groeien (open houden landje Ter Beek);
- Indien het plangebied grenst aan het landelijk gebied, dient de relatie met de landschappelijke structuur versterkt te worden in de stedenbouwkundige opzet;

- Indien de bebouwing grenst aan het landschap, dient de bebouwing overwegend op het landschap georiënteerd te zijn;
- Bestaande zichtrelaties met het landschap handhaven en inzetten in de planvorming.

#### Richtlijnen groenstructuur

- Bestaande waardevolle groene elementen handhaven en inzetten in de planvorming;
- Indien sprake is van een overgang van bebouwing naar het landschap, deze met water met groene oevers en open opgaande beplanting (d.w.z. geen struikbeplanting, e.d.) uitvoeren. Eventueel mag deze overgang bestaan uit achtertuinen, mits deze zijn voorzien van groene erfafscheidingen;
- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap en open water. Alleen beplanting van inheemse soorten (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) toepassen als perceelsafscheiding naar het open landschap.

#### Richtlijnen waterstructuur

- Bestaande waterstructuur handhaven en versterken en inzetten in de planvorming;
- Langs de oevers van de waterlopen enkel eenvoudige houten beschoeiingen toepassen, bestaande uit houten paaltjes en planken (= lokale verschijningsvorm);
- Gebruik maken van eenvoudige houten bruggen om gebieden met elkaar te verbinden. Bij voorkeur geen dammen en duikers toepassen.

#### Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Oevers, e.d. grenzend aan het open landschap en gebieden met uitzicht op het open landschap, vormgeven als onbebouwde en openbare ruimte;
- Nieuwe invullingen dienen geen zichtbare, onaantrekkelijke achterzijden grenzend aan de openbare ruimte te bevatten;
- Parkeren dient ondergeschikt te zijn in het ruimtelijk beeld;
- Zie ook paragraaf 4.10 Infrastructuur.

De onderstaande afbeeldingen dienen als voorbeeld van de mogelijke uitwerking van de beeldkwaliteitsrichtlijnen.



**BKP**

## GRAFT - DE RIJP



Voorbeeldinvullingen Wollandje/Ter Beek/Roelofsen

### 4.4 Herstructurering en inbreidingen oude dorpen



Kaart met oude dorpskernen

In de oude dorpskernen van de gemeente Graft-De Rijp komen diverse inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden voor. Het gaat hierbij zowel om woningbouw als kleinschalige voorzieningen. De intentie voor deze gebieden is om naadloos aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en openbare ruimte. In de architectuur van de bebouwing dient gekozen te worden voor historische bouw, of een moderne afgeleide hiervan. Bijzondere kansen liggen in deze gebieden in het bouwen in de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup>, ... lijn. Bouwen in de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup>, ... lijn komt veel voor in de gemeente Graft-De Rijp en biedt kansen voor verdere inbreiding in overeenstemming met een historische ontwikkeling. Bijzondere aandacht dient te bestaan voor:

- de hiërarchie in de bebouwing;
- oorspronkelijkheid en kwaliteit van de architectuur;
- voorkomen van veel herhaling in de bebouwing;
- privacy voor zowel nieuwe als bestaande bewoners.

Richtlijnen bebouwingsstructuur (1<sup>ste</sup> lijn)

- De bebouwing heeft een traditionele en ambachtelijke opzet en bestaat uit nieuw gebouwde traditionele bouw of is duidelijk een moderne afgeleide van de traditionele bouw in de gemeente Graft-De Rijp.



Traditionele bouw



Moderne afgeleide van traditionele bouw

- In het geval van inbreiding/herstructurering in een bestaand straatbeeld, dient de bebouwing zich qua bouwhoogte bij de aangrenzende bebouwing aan te sluiten en zich naadloos in het straatbeeld te voegen;
- In het geval van locaties op de rand van het dorp, dient de bebouwing qua massavorming aan te sluiten bij de bebouwing in de directe omgeving en een nieuwe waardevolle rand te vormen naar het landschap;
- De nokrichting van het hoofdgebouw is in overeenstemming met de nokrichting van de aangrenzende bebouwing, dan wel bebouwing in de directe omgeving;
- De bebouwing kent een duidelijk onderscheid in voor- en zijgevel en is duidelijk georiënteerd op de openbare weg;
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en ontleent aan het palet van gemeente Graft-De Rijp;
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur en kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming met het hoofdgebouw.

Richtlijnen bebouwingsstructuur (2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup> ... lijn)

- Bij bouwen in de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup> ... lijn dient de nieuwe bebouwing in bouwmassa ondergeschikt te zijn aan de bebouwing aan de hoofdstraat; de afbouw in hiërarchie van wonen aan de straat naar bouwen in de achtertuin is uitgangspunt;
- De beeldreferentie voor wonen in de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup> ... lijn is wonen aan een steeg in een (visueel) kleine en traditionele woning, of bebouwing die afgeleid is van bebouwing die doorgaans voorkomt in een achtertuin in de gemeente Graft-De Rijp. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een (groot) tuinhuis of een hooiberg. Deze bebouwing is in ieder geval ondergeschikt aan de woning aan de hoofdstraat;

## BKP

## GRAFT - DE RIJP



Referentie schuur



Referentie (visueel) kleine traditionele woning

- Bij bouwen in de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup>, ... lijn dient ontsluiting van de bebouwing via openbare ruimte mogelijk te zijn;
- Bij bouwen in de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup>, ... lijn dient de bebouwing op de openbare ruimte georiënteerd te zijn;
- Bij bouwen in de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup>, ... lijn dient een oplossing opgenomen te zijn voor het parkeren van auto's in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernorm;
- Bij bouwen in de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup>, ... lijn dient de bebouwing de privacy voor zowel de nieuwe als bestaande bewoners te waarborgen.

### Richtlijnen waterstructuur

- Patroon van eilanden en watergangen handhaven. Waar nodig de waterstructuur versterken door fysiek herstel of door nieuwe aanleg die is afgeleid van het bestaande patroon;
- De oevers van watergangen zijn op markante plekken/uitzichtlocaties, openbaar gebied;
- Overgangen naar het water vormgeven door middel van lage, eenvoudige beschoeiingen;
- Oevers kennen een natuurlijk en afwaterend verloop en kennen geen kunstmatige ophogingen, etc.



Onwenselijke situatie met kunstmatige overgangen naar het water



Eenvoudige lage beschoeiingen met natuurlijke overgang

### Richtlijnen groenstructuur

- In de overgang van de bebouwing naar het landschap dient water toegepast te worden als begrenzing van het perceel. Daarbij kan aanvullend open opgaande beplanting (d.w.z. geen hoge struikbeplanting, e.d. toepassen) en lage beplanting zoals hagen toegepast worden;



## BKP

## GRAFT - DE RIJP



Rietzone met incidenteel opgaande beplanting



Informele overgang met lage beschoeiingen

- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap, tenzij de openbare ruimte bestaat uit afschermende beplanting;



Onwenselijke situatie, waarbij schuttingen aan het landschap grenzen

- Alleen beplanting van inheemse soorten (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) toepassen als perceelsafscherming naar het open landschap.

### Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Bestaande 'openbare' zichtlijnen naar het landschap respecteren dan wel versterken;



Bestaande zichtrelaties handhaven en/of versterken

- De inrichting van de openbare ruimte kent een traditionele vormgeving/detaillering en is afgestemd op de bestaande situatie waarop aangesloten wordt. Zie ook paragraaf 4.10;
- Bestaande kwaliteiten van landschap en/of stedelijke ruimte worden benut door juist daar een kwalitatieve openbare ruimte te maken of te versterken. Bijvoorbeeld oevers die blijvend grenzen aan het open landschap, als openbare ruimte toegankelijk maken;

**BKP**

## GRAFT - DE RIJP



Openbare oever als kwaliteit



Openbaar pad langs oever als kwaliteit

- De perceelsafscheidings aan de openbare ruimte dienen aan te sluiten bij de sfeer en uitvoering van de in de directe omgeving voorkomende typen perceelsafdeling.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**West-Grafdijk - Noorderstraat 76**

## **Inhoudsopgave**

|                    |                                                 |           |
|--------------------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>INLEIDENDE REGELS</b>                        | <b>1</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                                       | 1         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                                 | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>BESTEMMINGSREGELS</b>                        | <b>6</b>  |
| Artikel 3          | Tuin                                            | 6         |
| Artikel 4          | Verkeer - Verblijfsgebied                       | 7         |
| Artikel 5          | Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden | 8         |
| Artikel 6          | Wonen                                           | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>ALGEMENE REGELS</b>                          | <b>12</b> |
| Artikel 7          | Anti-dubbeltelregel                             | 12        |
| Artikel 8          | Algemene bouwregels                             | 13        |
| Artikel 9          | Algemene gebruiksregels                         | 14        |
| Artikel 10         | Algemene aanbiedingsregels                      | 15        |
| Artikel 11         | Algemene afwijkingsregels                       | 16        |
| Artikel 12         | Overige regels                                  | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>                 | <b>18</b> |
| Artikel 13         | Overgangsrecht                                  | 18        |
| Artikel 14         | Slotregel                                       | 19        |

## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

**1 plan:**

het Bestemmingsplan West-Graftdijk - Noorderstraat 76 van de gemeente Graft-De Rijp;

**2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0365.BpWgNoorderstr76-VST1 met de bijbehorende regels;

**3 aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**4 aan-huis-gebonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**5 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**6 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**7 achtererf:**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw en de lijn in het verlengde daarvan;

**8 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;



11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

21 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

22 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

24 gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn waarin gebouwd zal worden;

25 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt, tenzij in de regels anders is bepaald;

26 hooi- of kaakberg:

hoge betimmerde hooiberg met vierkante plattegrond en een vast piramidedak;

27 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

28 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

29 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd, de hoogte van het waterniveau ter plaatse van het geldende peilgebied dat door middel van een Peilbesluit voor het betreffende gebied is vastgesteld;

30 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

31 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

32 voorerf:

gedeelte van een erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;

33 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

34 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

35 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

36 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn tussen de lijn in het verlengde van de voorgevel en de lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**1      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**2      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**3      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**4      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**6      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### **Artikel 3**      **Tuin**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- met de daarbijbehorende:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer 6,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.



## **Artikel 4      Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouwen mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

## **Artikel 5 Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met een functie voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. de waterhuishouding;  
met de daarbijbehorende:
- c. oeverstroken, talluds en steigers;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Bouwwerken*

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 5.2 in die zin dat een aanlegsteiger wordt gebouwd, mits:
  1. de breedte van de aanlegsteiger niet meer bedraagt dan 0,50 m bedraagt;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het landschapsbeeld.

## **Artikel 6      Wonen**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- b. een stolpwoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met de daarbijbehorende:
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. water;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- c. een stolpwoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
- d. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" zal tenminste één gevel van een hoofdgebouw in de gevellijn, dan wel ten hoogste 5,00 m achter de gevellijn, worden gebouwd;
- e. het aantal woonhuizen zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- h. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 180 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. de oppervlakte van een stolpwoning niet minder dan 150 m<sup>2</sup> en niet meer dan 300 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- i. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien een stolpwoning wordt gebouwd de bouwhoogte van de stolpwoning ten hoogste 12,00 m mag bedragen;
- j. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° en ten hoogste 60 m° bedragen.

### 6.2.2 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1,00 m, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen ten minste 3,00 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen niet meer dan 6,00 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1,00 m, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten minste 3,00 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet meer dan 4,50 m mag bedragen.

### 6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

## 6.3 **Afwijken van de bouwregels**

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 sub c, d en e in die zin dat gebouwen ten behoeve van een hooi- of kaakberg, welke ten dienste staan van het wonen, worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. een hooi- of kaakberg ten minste 3,00 m achter de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn zal worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van een hooi- of kaakberg tot de in de gevellijn of ten hoogste 5,00 m achter de gevellijn gebouwde gevel van het hoofdgebouw ten minste 3,00 m bedraagt;
2. de oppervlakte van een hooi- of kaakberg niet minder dan 30 m<sup>2</sup> en niet meer dan 65 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van hooi- of kaakbergen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen;
3. de goothoogte van een hooi- of kaakberg mag niet meer dan 9,00 m bedragen;
4. de bouwhoogte van een hooi- of kaakberg mag niet meer dan 12,00 m bedragen;
5. de dakhelling van een hooi- of kaakberg zal ten minste 20° en ten hoogste 30° bedragen.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep, zodanig dat:
  1. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 35% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

### **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 7      Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



**Artikel 8      Algemene bouwregels**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

**Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 10    Algemene aanbiedingsregels**

### **10.1    vrijwaringszone - dijk**

#### *10.1.1    Bouwregels*

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
  1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze gebiedsaanduiding, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

#### *10.1.2    Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 10.1.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:
  1. vooraf advies wordt ingewonnen van het betreffende waterschap.

#### *10.1.3    Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'vrijwaringszone - dijk' wordt verwijderd;
- b. de bestemming 'vrijwaringszone - dijk' wordt aangebracht.

**Artikel 11      Algemene afwijkingsregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan voor het afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van de weg met niet meer dan 3,00 m;
- b. het afwijken van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met ten hoogste 0,60 m.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 13    Overgangsrecht**

#### **13.1    Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2    Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



**Artikel 14 Slotregel**

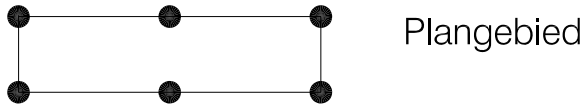
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
Bestemmingsplan West-Grafdijk - Noorderstraat 76,  
van de gemeente Graft - De Rijp.**

Behorend bij het besluit van 11 november 2010



PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS

|        |                                                 |   |
|--------|-------------------------------------------------|---|
| T      | Tuin                                            | 3 |
| V-VB   | Verkeer - Verblijfsgebied                       | 4 |
| WA-NLW | Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden | 5 |
| W      | Wonen                                           | 6 |

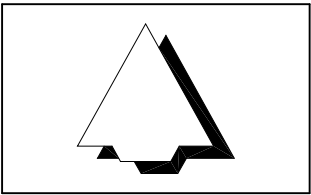
AANDUIDINGEN

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | vrijwaringszone - dijk            |
|  | bouwvlak                          |
|  | specifieke bouwaanduiding - stolp |
|  | maximale goot- en bouwhoogte (m)  |
|  | maximum aantal wooneenheden       |
|  | gevellijn                         |

VERKLARING

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | ondergrond ontleend aan de GBKN |
|--|---------------------------------|

|             |          |                 |        |
|-------------|----------|-----------------|--------|
| status      | datum    | tervisielegging | get.   |
| vastgesteld | 11-11-10 |                 | EV     |
| ontwerp     | 30-07-10 |                 | EV/PVD |
| voorontwerp |          |                 |        |
| concept     | 26-05-10 |                 | EV     |



GEMEENTE GRAFT-DE RIJP  
BESTEMMINGSPLAN WEST-GRAFTDIJK - NOORDERSTRAAT 76

|                |                                         |                       |                |          |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------|----------|
| code: 10-99-68 | IDN: NL.IMRO.0365.BpWgNoorderstr76-VST1 | formaat: 570 x 280 mm | schaal: 1:1000 | kaart: - |
|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------|----------|

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,  
9062 EJ Oenkerk  
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40  
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

