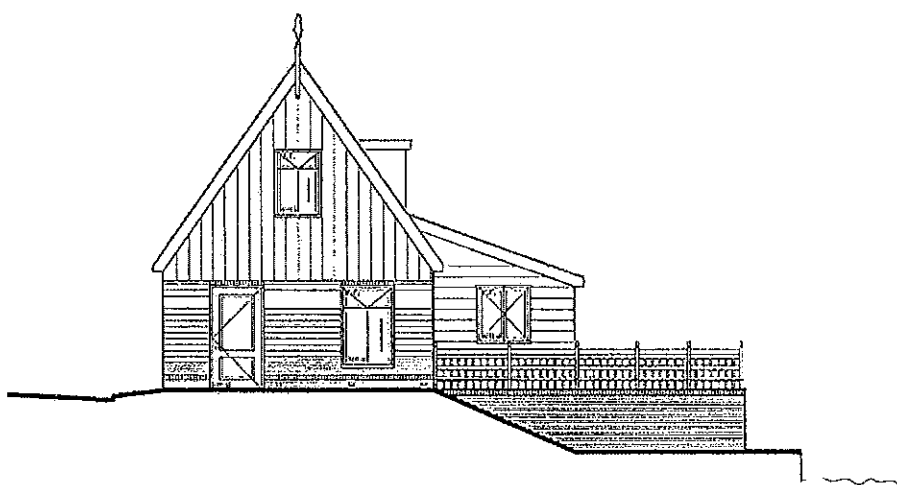




Ruimtelijke Onderbouwing Oostdijkje 1, De Rijp

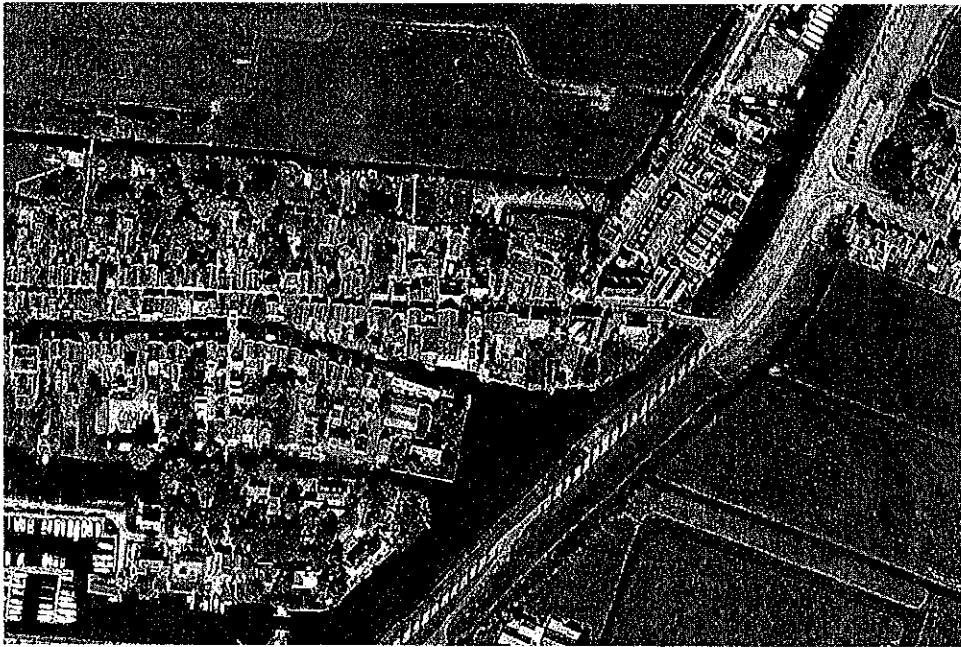


Maart 2011

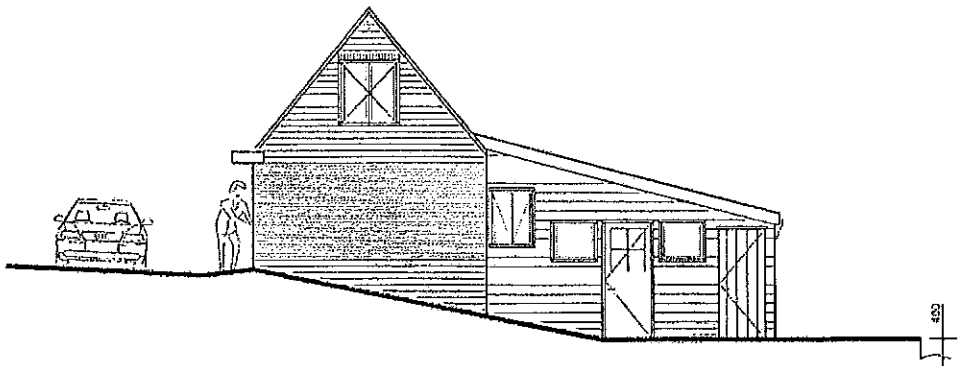
INHOUDSOPGAVE

1	HET PLANGEBIED	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	HUIDIGE SITUATIE	5
2.	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	7
2.1	BEOOGDE ONTWIKKELING	7
2.2	RUIMTELIJKE EFFECTEN OP DE OMGEVING	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	BELEID HOGERE OVERHEDEN	8
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	9
4	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	10
4.1	ALGEMEEN	10
4.2	BODEMSITUATIE	10
4.3	WATERHUISHOUDING	10
4.4	CULTUURHISTORIE / ARCHEOLOGIE	10
4.5	FLORA EN FAUNA	11
4.6	CONCLUSIE TOETS VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	11
5.	JURIDISCHE TOELICHTING	12
6.	VERANTWOORDING UITVOERBAARHEID	13
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID, INSPRAAKREACTIES	13

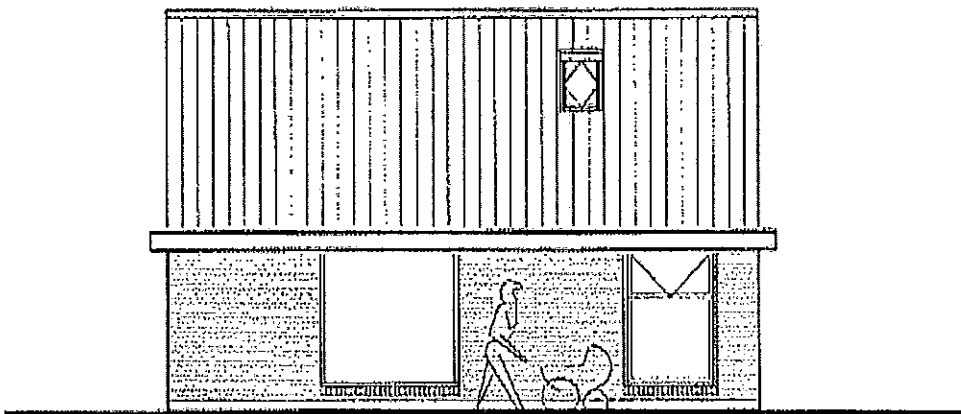
Bijlage I: Advies Bouwplan Milieudienst Regio Alkmaar



Locatie Oostdijkje 1, De Rijk



Bestaande situatie Oostdijkje 1, De Rijk



Bestaande situatie Oostdijkje 1, De Rijk

1 HET PLANGEBIED

1.1 Aanleiding

Het perceel aan Oostdijkje 1 in De Rijk is eigendom van de heer. De heer Beumer is voornemens de bestaande woning op het terrein te vervangen door een nieuwe woning. Het nieuwe bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpkern De Rijk'. De strijdigheid is gelegen in de neergelegde bouwvlakken van de bestemming Wonen en de voorschriften van de bestemming Erf.

De gemeente Graft – De Rijk wenst medewerking te verlenen aan de sloop en het herbouwen van de woning op het perceel aan Oostdijkje 1 in De Rijk. De nieuwe ontwikkeling betreft een kleine afwijking van het bestemmingsplan. Conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht (Awb), kunnen burgemeester en wethouders van Graft De Rijk een projectafwijkingbesluit nemen ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. Dit projectafwijkingbesluit zet het bestemmingsplan niet buiten werking maar maakt het ingediende bouwplan wel mogelijk. De gemeente werkt op dit moment aan een herziening van het bestemmingsplan. Hierin zal de nieuwe situatie worden meegenomen.

Ten behoeve van het projectafwijkingbesluit is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing motiveert dat op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, beleid, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de sloop en herbouw van de woning op de locatie.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie Oostdijkje 1 betreft het perceel dat is gelegen aan de noordoost zijde van de kern van De Rijk, op de grens van de bebouwing en het buitengebied. De locatie is gelegen aan het Oostdijkje. Ten noorden westen wordt de locatie begrensd door het open landschap van de Eilandspolder en een parkeervoorziening en ten zuiden door bebouwing van het Oosteinde. Ten oosten wordt de locatie begrensd door bebouwing aan de overzijde van het Oostdijkje en ten westen door de bebouwing van De Rijk.

1.3 Huidige situatie

Aan het Oostdijkje 1 in de Rijk was voorheen de Transportonderneming Beumer BV gevestigd. Op het terrein staat één woning parallel langs de dijk. De woning heeft een zadeldak met een lange sleepkap aan de achterzijde. De achteraanbouw reikt bijna tot aan de waterkant.



Locatie Oostdijkje 1, in noordelijke richting van het Oosteinde in De Rijk

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Beoogde ontwikkeling

De bestaande woning aan het Oostdijkje 1 wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Zowel de bestaande als de nieuwe woning hebben dezelfde nokrichting, lage goot en kap.

De nieuwe woning is ten opzichte van de bestaande woning 3,15m breder en 1,8 m minder diep dan de bestaande woning. Achter de nieuwe woning is een terras op niveau voorzien. De nokhoogte van de nieuwe woning is 6,67m (bestaande: 5,37m) en een goothoogte van 2,7 m (bestaand: 2,31m).

De nieuwe hoogtes zijn met name verantwoord in het kader van het nieuwe bouwbesluit.

2.2 Ruimtelijke effecten op de omgeving

Het bestemmingsplan voorziet in een woning op bijna dezelfde locatie.

De ruimtelijke effecten van de nieuwe bebouwing zijn verwaarloosbaar, doordat het gaat om het vervangen van een bestaande woning.

Structuur

Het dorp valt in twee structureel verschillende delen uiteen. Basis vormt de Rechtestraat-Oosteinde met daaraan parallel de Tuingracht en loodrecht daarop de Dam, het Jan Boonplein en het Zuideinde met de begeleidende waterlopen. In het oosten wordt dit systeem aangevuld met ondergeschikte straatjes, zoals 't Achterom, Oostdijkje en het gebied Kralingerbuurt, Havenstraat en Rolderspad.

De buurtjes vormen het andere deel met oost-west lopende straatjes op een stelsel van eilanden.

De nieuwe woning sluit aan op de bestaande dorpsstructuur en wordt in de huidige rooilijn geplaatst.

Ligging in de omgeving

Langs de belangrijkste straten zijn de percelen smal, de hoofdgebouwen in de rooilijn geplaatst en vrijwel of geheel tegen elkaar gebouwd. Hierdoor ontstaan tamelijk gesloten straatwanden met een levendig gevelbeeld. De gebouwen hebben vaak maximaal twee bouwlagen.

In het geval van Oostdijkje 1 is het perceel breed en ondiep en is er aan weerszijden open ruimte. De nokrichting is parallel aan de straat.

Net als in de huidige situatie heeft de nieuwe woning een nokrichting parallel aan de straat en is er ruimte aan weerszijden van de woning. Het gebouw sluit qua hoofdvorm aan op de huidige woning.

Ten behoeve van het terras wordt aan de achterzijde van de nieuwe woning het maaiveld opgehoogd. Dit heeft geen gevolgen voor de wateroever.

Kleur- en materiaalgebruik

Het traditionele kleur- en materiaalgebruik dat het straatbeeld van De Rijp overheerst wordt ook in de nieuwe woning toegepast: Traditioneel kleur- en materiaalgebruik overheerst het straatbeeld: hout, rode baksteen en gebakken pannen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Beleid hogere overheden

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden.

In de nota ruimte worden voor de Eilandspolder diverse beleidsregels beschreven zoals het Nationaal Landschap Noord Hollands Midden, Natura 2000 en de Vogel en Habitatsrichtlijn. Verder is de Eilandspolder aangewezen als Belvedere-gebied. Het plangebied maakt geen deel uit van de Eilandspolder, maar vormt een deel van het bestaand stedelijk gebied van De Rijp. Op de planlocatie worden geen nieuwe stedelijke functies toegevoegd, maar gesloopt en herbouwd op dezelfde plek. Dientengevolge vormen het Nationaal Landschap Noord Hollands Midden, Natura 2000 en de Vogel en Habitatsrichtlijn geen belemmering voor de ontwikkeling.

Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Graft – De Rijp is onderdeel van het Nationaal Landschap Laag Holland. In de Nota Ruimte is het beleid ten aanzien van nationale landschappen aangescherpt. Er is nog wel ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid mits dit goed in afspraken binnen de regio is vastgelegd. Inbreiding heeft een grote voorkeur boven uitbreiding.

Verdrag van Malta / Nota Belvédère

Op basis van geo(morfo)logische en bodemkundige informatie alsmede archeologische en historische informatie geldt voor het plangebied aan Het Oostdijkje 1 in De Rijp een hoge verwachting voor vindplaatsen.

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Holland (CHW-kaart) heeft de locatie aan het Oostdijkje 1 in De Rijp hoge cultuurhistorische waarde op de gebieden van archeologie, bebouwing en geografie. De cultuurhistorische en archeologische gevolgen zijn opgenomen in paragraaf 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nationaal Waterplan

Bij de realisatie van de plangebieden wordt rekening gehouden met het Nationaal Waterplan. De extra verharding wordt gecompenseerd. Dit gebeurt middels een watertoets. In hoofdstuk 4.3 worden de consequenties van het waterbeleid voor het plangebied beschreven.

Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet

Voor het plangebied geldt dat dit gebied niet is gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Ook is het gebied niet gelegen in de directe omgeving van dergelijke aangewezen gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen de Eilandspolder, het Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder, de polder Westzaan en het Noord-Hollands Duinreservaat, maar van directe of indirecte beïnvloeding is geen sprake. In verband met de sloop van een bestaande woning binnen beschermd stadsgezicht is onderzoek noodzakelijk naar mogelijk aanwezige vleermuizen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.5.

Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie van de provincie Noord-Holland vastgesteld. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt

gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit streven.

De provincie zet in op een ruimtelijke ontwikkeling die landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie zichtbaar maakt en zo mogelijk versterkt. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden gerespecteerd en gebruikt als inspiratiebron voor de versterking van de ruimtelijke identiteiten. De nieuwe bebouwing kan een bijdrage vormen aan het cultuurhistorische beeld ter plaatse.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Graf – De Rijk (2008)

De structuurvisie Graf De Rijk heeft als thema behoud door ontwikkeling. In het gebied liggen beheersgebieden en ontwikkelingsgebieden. De gemeente zet in op leefbare kernen. Het Oostdijkje ligt in een beheersgebied waar wordt ingezet op behoud en versterken van de bestaande kwaliteiten. Door sloop/nieuwbouw verbetert de woonkwaliteit ter plaatse. De ruimtelijke kwaliteit blijft gelijk.

Beschermde stadsgezichten en welstand

De locatie ligt binnen het Beschermde Stadsgezicht van De Rijk

De nieuwe woning sluit qua uitstraling, kleur- en materiaalgebruik aan op de karakteristieke woningbouw in dit gebied.

Het plangebied wordt in de welstandsnota (2003) ingedeeld in het welstandsgebied 'dorpslinten/kernen'. Hiervoor geldt een bijzonder welstandsregime.

In het bouwplan zijn de volgende welstandscriteria meegenomen:

Ligging

- Het gebouw is met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- Het gebouw staat in de bestaande voorgevelrooilijn.
- Aanwezige doorzichten op het landschap gerespecteerd.

Massa

- Er is sprake van een bebouwingsmassa van 1 bouwlaag met een duidelijke kap.
- De bouwrichting van woningen/gebouwen is evenwijdig aan de straat.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.

Detailering van de gevels

- Het bouwwerk heeft tenminste één naar de straat gekeerde representatieve zijde.
- In de gevel domineert de traditionele indeling, waarbij de gevelopeningen vooral een verticale gerichtheid hebben.
- Ambachtelijke detailering, waaronder gootlijsten op klossen en zwaar kozijnhout.

Materiaal

- Gevels in baksteen en/of hout (top; zijgevels).
- Daken met gebakken pan.
- Traditioneel kleurgebruik.

Bijzondere aspecten

- Dorps overgang van straat naar particulier erf door eenvoudige groenaanleg.

4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of vanuit milieuoogpunt een omgevingsvergunning afgegeven kan worden. Het betreft voor deze locatie een omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op dezelfde locatie.

Het betreft een nieuw te bouwen woning op een locatie waar de bestaande woning gesloopt wordt. Er is geen reden om aan te nemen dat de leefkwaliteit op deze locatie onvoldoende zou zijn. Voor de omgevingsaspecten geluid, milieubeheer en -zoning, hinder van bedrijven en externe veiligheid is geen nader onderzoek nodig.

4.2 Bodemsituatie

Februari 2011 heeft de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) advies voor het bouwplan aan het Oostdijkje 1 in De Rijp afgegeven. Dit advies is als bijlage toegevoegd. Het perceel aan het Oostdijkje 1 in De Rijp valt binnen het gebied waarvoor de provincie een bodemsaneringsbeschikking heeft afgegeven. Op deze locatie zijn bij het bodemonderzoek ernstige verontreinigingen gevonden, die vallen binnen de werkingssfeer van de bodemsaneringsbeschikking. Wanneer de bodem niet geroerd wordt en er geen grond wordt afgevoerd kan zonder beperkingen gebouwd worden. Restrictie hierbij is dat moet worden toegezien dat kinderen niet te veel grond "eten" bij het spelen en dat eigen geteelde aardappels worden geschild. Dit om het binnen krijgen van te veel loodhoudende grond te voorkomen.

Wanneer wel in de bodem geroerd wordt en grond wordt afgevoerd moet de bouwaanvraag op grond van art.6.2.c. van de Wabo worden aangehouden totdat de bodemsanering is afgerond en is goedgekeurd door het bevoegd gezag Wet bodembescherming de provincie Noord-Holland.

4.3 Waterhuishouding

Met dit bouwplan zijn er geen veranderingen in het waterbeheer, waterkwaliteit of rioleringsstelsel voorzien.

De ontwikkelingen die met dit projectafwijkingbesluit worden mogelijk gemaakt leiden niet tot een toename van het verharde oppervlak. Daarmee is er ook geen noodzaak tot het nemen van compenserende maatregelen. De initiatiefnemer zal hiervoor nog een definitief akkoord moeten krijgen van het Hoogheemraadschap in verband met de watertoets.

Voor de nieuwbouw woning Oostdijkje 1 te De rijp dient geen keurontheffing aangevraagd te worden. De locatie valt buiten de keurzone van de afdeling Waterkering en Wegen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.4 Cultuurhistorie / archeologie

Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Holland is in 2002 als indicatief toetsingskader de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart NH) opgesteld. De kaart bevat naast archeologische informatie, ook een historisch geografische en een historisch stedenbouwkundige

kaartlaag. De waardering van de cultuurhistorische elementen is op drie niveaus, 'van zeer hoge waarde', 'van hoge waarde' en 'van waarde'. De waardering geldt als richtlijn voor verdere planvorming.

Conform de Cultuurhistorische waardekaart Noord Holland (CHW-kaart) heeft de locatie aan het Oostdijkje 1 in De Rijp hoge archeologische, historisch en geografische waarden.

Voor het bouwen aan en op de dijk is toestemming van de dijkbeheerder (het Hoogheemraadschap) noodzakelijk.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet wijzigt de Monumentenwet 1988 en geeft onder meer uitvoering aan het (Europese) Verdrag van Malta uit 1992. Belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn het zorgdragen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

Op basis van de cultuurhistorische waarden kaart hebben de gronden aan het Oostdijkje 1 in De Rijp hoge archeologische verwachtingswaarden. Omdat het hier om het vervangen van een bestaande woning gaat en er geen aanvullende grondwerkzaamheden plaatsvinden wordt de kans klein geacht dat er iets gevonden wordt. Mochten tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied toch archeologische of cultuurhistorische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen dan dient direct contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid in het kader van de wettelijke meldingsplicht.

4.5 Flora en fauna

Op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet is in het kader van de omgevingsvergunning inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden.

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

Bij de verdere uitwerking van de plannen moet rekening gehouden worden met de Flora- en Faunawet. Een inventarisatie op grond van de Flora- en Fauna wet is gewenst (zie bijlage 1. Advies Milieudienst Alkmaar). Voordat de sloopwerkzaamheden kunnen plaatsvinden dient duidelijk te zijn of vleermuizen de bouwwerken als verblijfplaats gebruiken. Wanneer er vleermuizen verblijven dient bepaalt te worden wat het feitelijk gebruik en belang van een bouwwerk voor de vleermuizen is. Ook het verstoren van (broed)vogels en het vernietigen van hun verblijfplaatsen (nesten) en eieren moet voorkomen worden.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht.

4.6 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemsituatie en archeologie om medewerking te verlenen aan het bouwplan. De Milieudienst Alkmaar beveelt aan de aanwezigheid van vleermuizen nader te onderzoeken. Voor de watertoets en het bouwen aan/op de dijk is toestemming van de waterbeheerder noodzakelijk.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

Het bestemmingsplan voorziet reeds in een woning op bijna dezelfde situatie.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op de plankaart zijn de gronden aangeduid als woning en erf.

De gronden met de bestemming woondoeleinden (W) mogen niet anders worden gebruikt dan voor bebouwing met woonhuizen, daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede voor de aanleg van bij die woonhuizen behorende erven en tuinen en wat daartoe behoort. De maximale goothoogte van de woning is 3,5 m.

De gronden met de bestemming Erf, klasse I (E1) mogen niet anders worden gebruikt dan voor erf en tuin in samenhang met de gebouwen (hoofdgebouwen) en het gebruik daarvan op de aangrenzende bebouwingsstroken.

In samenhang met het bedoelde gebruik zijn op deze gronden uitsluitend uitbouwen, aanbouwen, vrijstaande bijgebouwen, erfafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, toelaatbaar, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van de erven per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen, doch niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van ervan in klasse I behorende bij gebouwen in gebruik voor een (detailhandels)bedrijf ten hoogste 80 m² mag bedragen.

Zowel de bestaande als de nieuwe woning hebben dezelfde nokrichting, lage goot en kap.

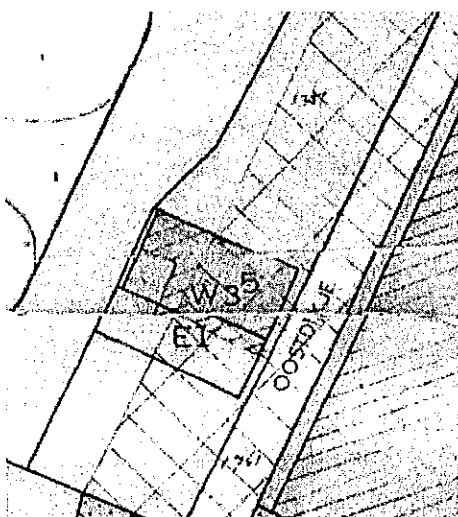
De nieuwe woning is ten opzichte van de bestaande woning 3,15m breder en 1,8 m minder diep dan de bestaande woning. Achter de nieuwe woning is een terras op niveau voorzien. De nokhoogte van de nieuwe woning is 6,67m (bestaande: 5,37m) en een goothoogte van 2,7 m (bestaande: 2,31m).

De planologische afwijking schuilt in de situering van de woning ten opzichte van de bijgekomen. Gronden met de bestemming 'Erf' zijn bestemd voor uitbreidingen van of bij een woning, niet de woning zelf.

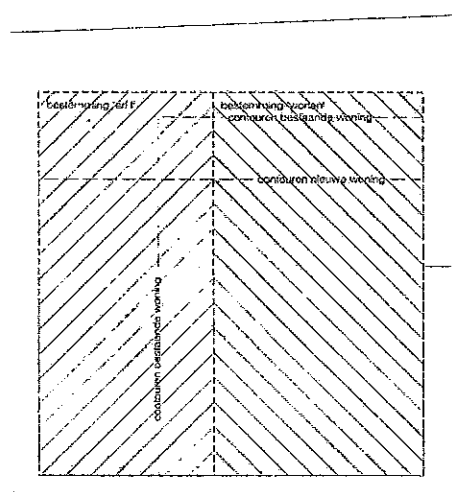
Conclusie

Het bebouwde oppervlak neemt ten opzichte van de planologische ruimte die het bestemmingsplan biedt niet toe.

Ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan is het bouwvlak gedraaid, waar nieuwe woning aan de weg niet breder dan de huidige planologische ruimte voor erfbebouwing en woning.



Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan



Situering nieuwe woning

6. VERANTWOORDING UITVOERBAARHEID

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid aspecten van een ruimtelijk onderbouwing. Deze verplichting is uitgewerkt in 6.1 economische uitvoerbaarheid en 6.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt uitgevoerd door een particuliere initiatiefnemer. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De gebruikelijke kosten voor de gemeente worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Tevens zal er tussen de gemeente Graft-De Rijk en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten worden.

Gelet op voorgaande kan het plan dan ook economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, inspraakreacties

De voorliggende toelichting vormt een ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning aan het Oostdijkje 1 te De Rijk.

De omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van een projectafwijakingsbesluit. Bij de ter visie legging van het voornemen tot een projectafwijakingsbesluit zullen belanghebbenden een zienswijze op het plan kunnen indienen. Hieruit zal blijken of het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.