

Bestemmingsplan

Raadhuisstraat 4-6 Graft



Gemeente Alkmaar

Datum: 22 maart 2017
Project: Bestemmingswijziging Raadhuisstraat 4-6, Graft

Auteur: Remco Houtkamp
Telefoonnummer: 0299 [REDACTED]
E-mailadres: [REDACTED]@planNL.nl

Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	3
1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING.....	6
2.1 Begrenzing en ligging.....	6
2.2 Huidige situatie.....	6
2.3 Beoogde ontwikkeling	7
2.4 Strijdigheid.....	8
2.5 Conclusie	8
3 BELEIDSKADERS	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4 Ruimtelijke kader en beeldkwaliteitseisen.....	19
4.1 Historische ontwikkeling	19
4.2 Ligging in de ruimere omgeving	20
4.3 Locatie	20
4.3 Inrichting terrein en voorlopig ontwerp.....	21
4.4 Conclusie	22
5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1 Geluidshinder	23
5.2 Hinder van bedrijven	24
5.3 Archeologie.....	24
5.4 Bodemsituatie	25
5.5 Luchtkwaliteit.....	26
5.6 Waterhuishouding.....	26
5.7 Flora en fauna.....	27
5.8 Externe veiligheid	28
5.9 Kabels en leidingen.....	28
5.10 Verkeer en parkeren.....	28
5.11 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	29
6 PLANOPZET	30

6.1	Juridische vormgeving	30
6.2	Toelichting planregels	30
7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	32
	Provincie Noord-Holland	32
	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	33
Bijlagen:		
1.	Verslag Adviezen welstandscommissie Graft-De Rijk, vergaderdatum 18-11-2013	
2.	Verkennd bodemonderzoek Raadhuisstraat 6-10 te Graft, Geomechanica B.V., d.d. 7 februari 2014.	
3.	Archeologisch onderzoek, ADC ArcheoProjecten, 24 maart 2014	
4.	Nota van beantwoording zienswijzen	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Binnen de agrarische sector is een tendens zichtbaar van schaalvergroting. Eigenaren van agrarische percelen met een beperktere omvang zijn hun mogelijkheden aan het onderzoeken. Soms kan een perceel gemakkelijk worden samengevoegd met omliggende agrarische percelen. In andere gevallen ligt het perceel niet in een agrarisch gebied. Op het perceel Raadhuisstraat 4 in Graft is een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De omvang van het perceel laat in de toekomst geen nieuw volwaardig en levensvatbaar agrarisch bedrijf toe. De omliggende percelen hebben een woonbestemming. Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van twee bedrijfswoningen naar de bestemming 'Wonen' zoals is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het toevoegen van twee extra woningen op de locatie waar bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Graft en de Rijk" van de voormalige gemeente Graf-De Rijk (nu gemeente Alkmaar).

1.2 Leeswijzer

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

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. Hoofdstuk 2 geeft de ligging en de begrenzing van het plangebied weer, evenals een beknopte uiteenzetting van de ontwikkelingen voor het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Hoofdstuk 4 beschrijft het ruimtelijk kader en de ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 5 vindt u de uitkomsten van de toetsen van de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 bevat de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

De locatie Raadhuisstraat 4-6 is gelegen in de lintbebouwing van het dorp Graft. Het perceel grenst aan de westzijde aan de Raadhuisstraat. Aan de noord- en zuidzijde wordt het perceel begrensd door woonbebouwing. Aan de oostzijde ligt een woonperceel en de Eilandspolder.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto ligging plangebied

2.2 Huidige situatie

Op het perceel Raadhuisstraat 4 en 6 was een voormalig tuinbouwbedrijf gevestigd. Op het terrein zijn twee dienstwoningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen aanwezig.



Figuur 2 en 3 Foto's dienstwoningen en bedrijfsbebouwing



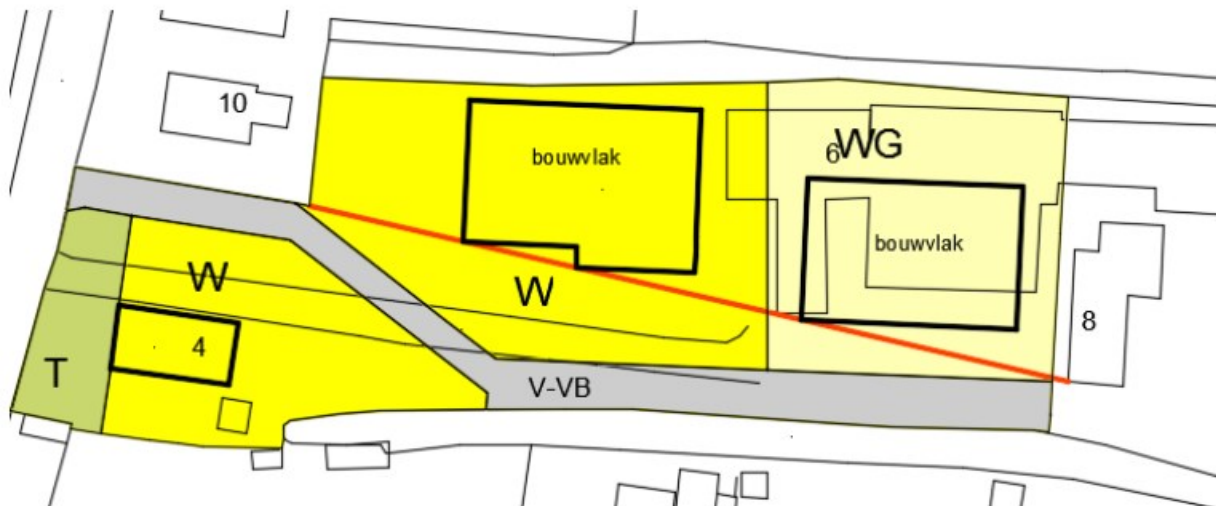
Figuur 4 Foto bedrijfsbebouwing vanaf de achterkant van het perceel

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het agrarische bedrijf is beëindigd. De beperkte omvang van het perceel laat in de toekomst geen nieuw volwaardig en levensvatbaar agrarisch bedrijf toe. Door de ligging tussen de bestaande bebouwing in, is het toevoegen van het perceel aan een ander agrarisch bedrijf geen oplossing. De initiatiefnemer wil de huidige dienstwoning aan de Raadhuisstraat 4 blijven gebruiken als burgerwoning. De tweede aanwezige dienstwoning zal op langere termijn worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. In het midden van het perceel zullen dan twee geschakelde woningen worden toegevoegd.

Aan de noordzijde van het perceel worden twee geschakelde grondgebonden woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen zijn in lijn met de woningen van Raadhuisstraat 10 en Raadhuisstraat 8 gepositioneerd. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen in combinatie met een gevellijn. Hierdoor is zijn de positie en oriëntatie van de woningen gewaarborgd. Door middel van de bouwvlakken blijft voldoende ruimte tussen de zuidzijde van de bouwvlakken en de verkeersbestemming over.

Voorts worden de twee woningen in een L-vorm gerealiseerd. Deze vorm benadrukt de individualiteit van de bouwmassa's. De woningen hebben een grondoppervlakte van circa 130 m². De bouwmassa bestaat uit een bouwlaag met een kap en een ondergrondse kelder. Dit ontwerp en de indeling zijn het resultaat van overleggen met de welstandscommissie. Het oorspronkelijke plan is op aanwijzingen van de commissie aangepast.

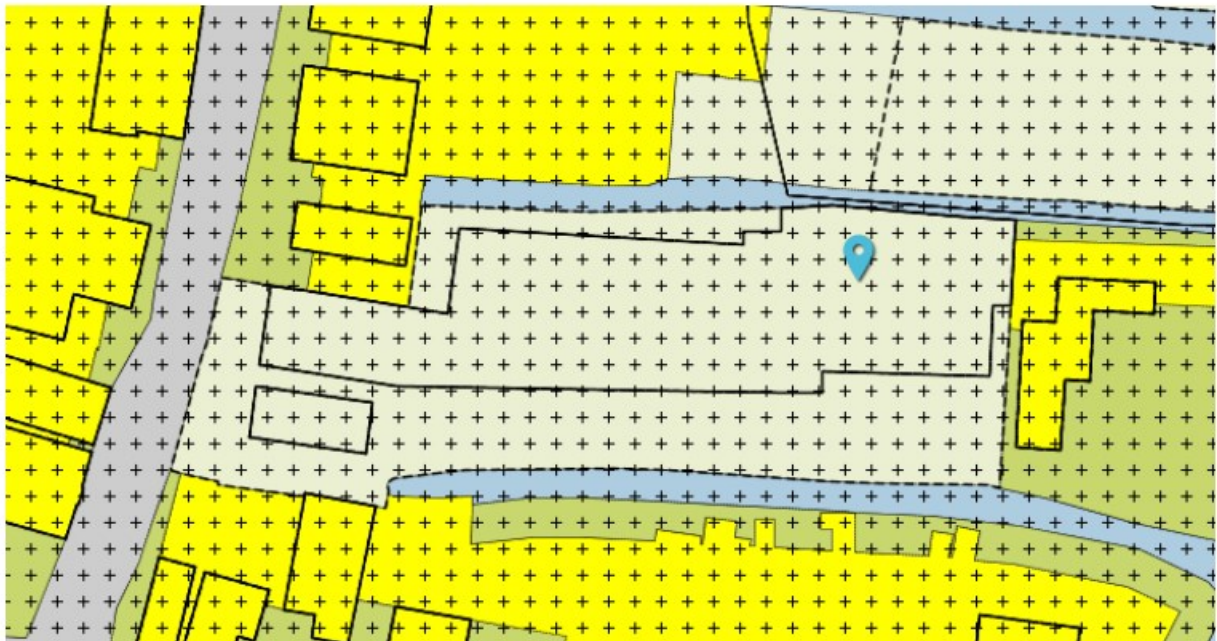


Figuur 5 positie bouwvlakken

De derde woning wordt op termijn gebouwd ter vervanging van de huidige bedrijfsbebouwing en de tweede dienstwoning. Deze woning wordt eveneens in de diagonale lijn van de woningen Raadhuisstraat 10 en 8 gepositioneerd. Een en ander is weergegeven in bovenstaande figuur. De oranje lijn is bepalend geweest voor de positionering van de bouwvlakken. Totdat de derde woning wordt gebouwd, wordt de huidige bedrijfsbebouwing hobbymatig gebruikt.

2.4 Strijdigheid

De ondergrond van de inbreidingslocatie heeft conform het vigerend bestemmingsplan “Graft De Rijk” van 30 mei 2013 de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Waarde – Archeologie 3’.



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan “Graft en De Rijk”

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven met daaraan ondergeschikt niet-grondgebonden agrarische activiteiten, alsmede voor hobbymatig agrarisch gebruik en twee bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen de bedrijfswoningen te wijzigen in reguliere woningen.

Volgens de planregels van het bestemmingsplan zijn de gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ ook bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

Het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ ten behoeve van de twee bestaande bedrijfswoningen is binnen de wijzigingsbevoegdheid toegestaan. Het toevoegen van twee extra woningen op het perceel waar agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan past niet in het bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling is aldus een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het bestemmingsplan dient eveneens de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ te worden opgenomen.

2.5 Conclusie

Het bestemmingsplan “Graft en De Rijk” vormt het moederplan voor dit bestemmingsplan. De toegepaste systematiek als het gaat om de bestemmingen en de regels wordt dan ook als basis gebruikt voor het bestemmingsplan “Raadhuisstraat 4-6”. De benoemde strijdigheden kunnen deels worden weggelaten door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij de bestemming ‘Agrarisch’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. Voor het toevoegen van twee extra woningen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Uit deze toelichting blijkt waarom dit plan op deze plek passend en uitvoerbaar is.

3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Raadhuisstraat 4-6 in Graft van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze hoofddoelen heeft het Rijk onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

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

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

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

Het ruimtelijke beleid is in vergaande mate gedecentraliseerd. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. De gemeente dient af te wegen of de gewenste ruimtelijk ontwikkeling niet in strijd is met doelen van nationaal belang. Er zijn vanuit de structuurvisie geen belemmeringen voor dit plan.

Nationaal Waterplan

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

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

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet een watertoets worden uitgevoerd.

De ontwikkeling heeft door zijn kleinschaligheid geen impact op het in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Wel dient de invloed op de waterhuishouding in kaart te worden gebracht middels een watertoets.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie 2040

Op 21 juni 2010 is de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie” (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. Deze is daarna meerdere malen herzien. De laatste herziening ten tijde van dateert van 22 juli 2016. De regels uit de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” vloeien voort uit de “Structuurvisie Noord-Holland 2040”. De verordening schrijft voor waaraan onder andere bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op deze wijze heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

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

Voor het bestemmingsplan “Raadhuisstraat 4-6” dient rekening gehouden te worden met de volgende provinciale belangen:

Nationaal Landschap Laag Holland

In het provinciaal beleid is veel aandacht voor de ontwikkelingen in het voormalige Nationale Landschap Laag Holland. Graft maakt hier onderdeel van uit. Binnen de grenzen van het Nationale

Landschap geldt dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het desbetreffende Nationale Landschap. Nieuwe functies zijn slechts toegestaan indien zij de kernkwaliteiten behouden of versterken. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

- de grote openheid van het landschap;
- de vele weide- en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- de veenpakketten;
- de strokenverkavelingen in de veenweidegebieden;
- de rijke cultuurhistorie (karakteristieke dorpen, bouwstijl en cultuurhistorische monumenten zoals Stelling van Amsterdam en het Noordhollands Kanaal).

Vanuit deze kernkwaliteiten worden de ruimtelijke doelstellingen geformuleerd:

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

Landelijk Gebied

Binnen de grenzen van het 'Landelijk Gebied' zijn stedelijke functies niet zonder meer mogelijk. In beginsel zijn er geen nieuwe bedrijventerreinen, kantoorlocaties, woningbouw en overige vormen van verstedelijking mogelijk, tenzij kan worden voldaan aan de afwijkingsregels die in de verordening zijn opgenomen. Tevens dient er rekening te worden gehouden met ruimtelijke kwaliteitseisen en kan een beoordeling van de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) nodig zijn. Verbrede landbouwfuncties of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen is slechts onder voorwaarden toegestaan. Als 'Bestaand Bebouwd Gebied' wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Ondanks de ligging in de kern van het dorp Graft valt het perceel Raadhuisstraat 4-6 volgens de PRV niet in bestaand bebouwd gebied, omdat het de bestemming 'Agrarisch' heeft.

In het landelijk gebied wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van stedelijke functies. In artikel 13 van de PRV is een regeling opgenomen, waarbij nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd onder de voorwaarden dat de nut en noodzaak van de woningbouw wordt aangetoond en dat aangetoond wordt dat de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast wordt. Voor het aantonen van de nut en noodzaak zijn de volgende vragen van belang:

1. heeft de gemeente nut en noodzaak aangetoond door aan te geven:
 - a. dat het woningbouwprogramma van het plan past binnen de lokale en regionale woningbehoefte,
 - b. dat het woningbouwprogramma van het plan voorziet in de woningvraag.

2. zo ja, heeft de gemeente onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden?

Om de eerste vraag te beantwoorden wordt in het beleidsgedeelte aandacht besteed aan de provinciale woonvisie, het “Regionaal Actieprogramma Wonen” (RAP) en de regionale woonvisie. Ook de gemeentelijke woonvisie is hierbij van belang. Uit deze woonbeleidsdocumenten blijkt dat het toevoegen van woningen op het perceel Raadhuisstraat 4-6 past binnen de lokale en regionale woningbehoefte en tevens voorziet het in een concrete woningvraag. De cijfers uit het RAP laten zien dat voor Graft-de Rijk sprake is van een onderplanning. Voor de verdere uitwerking van de woonbeleidsstukken wordt verwezen naar paragraaf 3.3 en 3.4.

Het antwoord op de tweede vraag vloeit mede voort uit het gemeentelijk beleid, zoals de structuurvisie waarin de gemeente aangeeft dat het plangebied valt in een ontwikkelingsgebied. In het ontwikkelingsgebied zijn functiewijzigingen mogelijk. Ondanks de ligging buiten het ‘Bestaand Bebouwd Gebied’, ligt het plangebied midden in de dorpskern van het dorp Graft. Het sluit aan bij en vormt onderdeel van de woonbebouwing ter plaatse. Er is in feite sprake van het realiseren van de ontwikkeling op een binnenstedelijke locatie.

Aardkundig waardevol gebied

In de provincie Noord-Holland zijn verschillende aardkundig waardevolle gebieden aanwezig. Deze aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd. De gemeente dient de aardkundig waardevolle gebieden te beschermen door middel van het bestemmingsplan. Ook in Graft komen aardkundig waardevolle gebieden voor. De begrenzing hiervan loopt tot aan het bebouwingslint van Graft. Het noordelijke deel van Graft bevindt zich ook geheel in het aardkundig waardevol gebied.

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen om het aardkundig waardevol gebied te beschermen.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 is de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” en de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de ‘informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’. De ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

In de leidraad staan de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen benoemd. Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dient rekening te worden gehouden met deze karakteristieke eigenschappen. Het uitgangspunt is ‘behoud door ontwikkeling’. Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten het ‘Bestaand Bebouwd Gebied’ biedt de PRV een afwijkmogelijkheid, mits nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt aangetoond. Deze nut en noodzaak betekent dat aangetoond moet worden dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Hierna brengt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uit over de ruimtelijke kwaliteit, aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De toelichting van het bestemmingsplan moet verantwoording geven van de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond). Het plangebied is gelegen in het dorp Graft. Het gebied wordt aangeduid als

nederzetting in een veenpolderlandschap. Uit de kernkwaliteiten voor dit type landschap is met name de opbouw van het dorp van belang. Het plan moet passen in het cultuurhistorische karakter van het dorp, waarbij rekening wordt gehouden met de bouwstijl en de structuur.

De leidraad wordt door de provincie gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Voor het plangebied gelden echter geen concrete regels die opgenomen dienen te worden in dit bestemmingsplan. Wel wordt in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied benoemt in relatie tot het plan. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Provinciaal Waterplan 2010 -2015

Het "Provinciaal Waterplan 2010-2015" beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Waterbeheer en watertoets

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

Er is vanwege de beperkte omvang van het plan geen compensatie nodig. In het huidige bestemmingsplan is het immers al toegestaan om twee en agrarische bebouwing te realiseren bij het agrarisch bedrijf. Om de twee extra woningen te realiseren wordt een nieuw bouwvlak opgenomen welke kleiner is dan het aanwezige bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing in het huidige bestemmingsplan. Hier komt bij dat de aanwezige agrarische bebouwing wordt gesaneerd en het agrarisch bouwvlak zal verdwijnen. De feitelijke bebouwingsmogelijkheden op het perceel nemen af. Het plan heeft geen nadelig effect op de waterhuishouding.

Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed wonen in Noord-Holland'

De provincie streeft met deze woonvisie naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Deze doelstelling wordt mede ingevuld door het opstellen van regionale actieprogramma's (RAP) met de regio's. Hierin worden afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's. Voor Noord-Holland Noord, waar de regio Alkmaar onder valt, is een aantal uitgangspunten gegeven. Er staat een woningbouwopgave van netto 24.800 woningen op de agenda tot 2020. Hierbij zijn de veranderingen in de demografie in deze streek van belang en duurzaamheid van de woningbouw staat hoog in het vaandel. De consument staat centraal en er moet meer

ingespeeld worden op de specifieke woonwensen in de markt. Deze punten worden nader uitgewerkt in de RAP's per regio.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) regio Alkmaar

Regio Alkmaar heeft tot 2020 13.000-14.000 woningen in de planning. De behoefte aan woningen ligt rond de 10.000. Woningen die in de planning staan, worden door marktontwikkelingen lang niet allemaal gerealiseerd. Er moet daarom worden gerekend met 30% verschil om op het juiste aantal daadwerkelijke woningen te komen. In deze regio staan eigenlijk iets te weinig woningen in de planning (dit zouden er 14.260 moeten zijn) om in 2020 in de behoefte te kunnen voorzien.

In de koopsector is behoefte aan de toevoeging van grondgebonden woningen. Het betreft met name eengezinswoningen <€214.000, 2¹ kappers, vrijstaande en nultredenwoningen.

Tot 2020 is specifiek in Graft-De Rijk een woningbehoefte van 354 woningen (inclusief 30% regel). Er staan 278 woningen in de planning. Er is voor dit gebied dus een onderplanning.

In de “**Woningbouwmonitor 2015**” van de provincie Noord-Holland is nagegaan hoeveel woningen er per regio zijn vergund. In 2012 en 2013 is dat voor de regio Alkmaar 59% van de geplande hoeveelheid. Dit betekent dat de daadwerkelijke uitvoering van woningbouw door diverse factoren wordt ingeperkt, waardoor de planning doorschuift. De behoefte aan woningen blijft wel bestaan. In 2014 is het aantal verleende bouwvergunningen weer verdubbeld ten aanzien van het voorgaande jaar. De productie van woningen ligt momenteel op het niveau van de groei van de woningbehoefte. De vraag naar koopwoningen is en blijft het grootst en deze is zo'n 70 % van de totale vraag. De bandbreedte van de verhouding in de betaalbaarheid is goedkoop 40% tot 50%, middelduur 25% tot 35% en duur 20% tot 30%. Vanaf 2015-2020 moeten netto in ieder geval nog 4.500 woningen worden gerealiseerd.

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

De regionale woonvisie legt de kaders vast voor de lokale woonvisies en biedt richting voor afspraken met marktpartijen. In de regio Alkmaar is geen sprake van krimp in de periode tot 2020. Wel is de vraag uit de markt gewijzigd. In de regio zijn er getalsmatig nu geen grote knelpunten maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Er is nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur.

De regionale vraag naar woningbouw is opgenomen in de Regionale Woonvisie zoals de gemeente Alkmaar in 2015 heeft vastgesteld. De hierin opgenomen vraag naar woningen is gebaseerd op berekeningen uit 2013. Er wordt uitgegaan van een vraag naar 300 woningen in de periode 2010-2040. Medio 2015 heeft de provincie nieuwe cijfers gepubliceerd over bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte. Die komen lager uit. Afgaande op deze nieuwe berekeningen is er in Graft en De Rijk een vraag naar 230 woningen tot 2040. In dit bestemmingsplan wordt van de meest actuele cijfers uitgegaan. Dan moet dus gekeken worden welke andere plannen er op de agenda staan in de directe omgeving. De woningbouwontwikkeling in het plangebied 'De Pauw' in De Rijk bedraagt 111 woningen. Het planvoornemen voor vrijgekomen schoollocaties voorziet in de bouw van maximaal 70 woningen. Gezamenlijk bedraagt de plancapaciteit circa 180 woningen. Er blijft voldoende ruimte over voor inbreidlocaties van kleine omvang, waaronder voorliggend bestemmingsplan dat voorziet in het toevoegen van twee woningen.

Uit de provinciale woonvisie en het RAP blijkt de toe te voegen woningen passen binnen de gestelde kaders. Volgens het RAP is een tekort aan woningen gepland voor de regio en specifiek voor de gemeente Graft-De Rijk. Daarnaast is aangegeven in de Regionale Woonvisie dat de doorstroming op de woningmarkt beperkt is, waardoor in de toekomst schaarste in de goedkope sector te verwachten is. De gemeente wil hier op inzetten met haar woonbeleid en zet onder andere in op het voorzien in eigen behoefte en het creëren van kansen voor jonge huishoudens. Ook het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt is een speerpunt. Het voorliggende plan betreft het omzetten van twee agrarische woningen naar reguliere woningen en het toevoegen van twee extra woningen. De ontwikkeling is kleinschalig en bevordert de doorstroming op de markt en het voorziet in eigen behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Graft-De Rijk (2008)

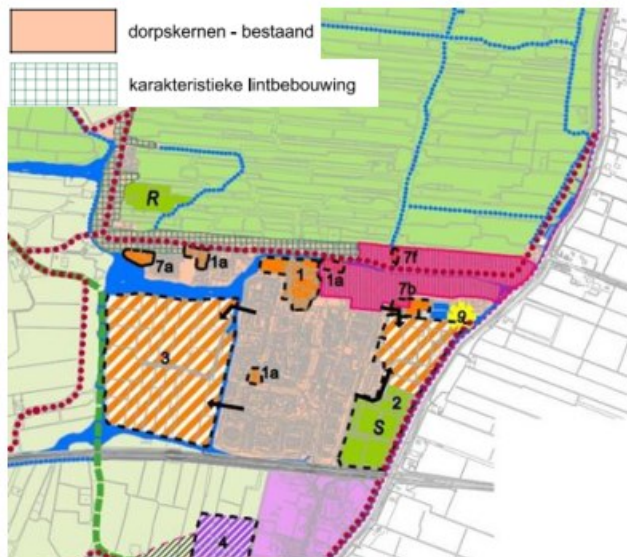
De “structuurvisie Graft-De Rijk” heeft als thema behoud door ontwikkeling. Voor alle kernen geldt dat woningbouw op inbreidingsplekken en in verband met kleine reconstructies mogelijk wordt geacht. Inbreiding, herontwikkeling en uitbreiding moeten met zorg geschieden. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving (historische patronen en grenzen, zichtlijnen en dergelijke). In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen beheergebieden en ontwikkelingsgebieden.

De noordelijke en zuidelijke delen van de gemeente zijn de beheergebieden. In beheergebieden blijft de bestaande functie van een gebied in hoofdzaak intact. Ontwikkelingen in beheergebieden vinden overwegend plaats door bestaande gebouwen of bestaande erven voor nieuwe of nevenfuncties te hergebruiken of door gebouwen toe te voegen ten behoeve van de ontwikkeling van reeds bestaande functies.



Figuur 7 Uitsnede middengebied "structuurvisie Graft-De Rijk"

Het middengebied is het ontwikkelingsgebied, waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Op een ontwikkelingslocatie verdwijnt de bestaande functie (vrijwel) geheel en wordt een nieuwe functie of meerdere nieuwe functies gerealiseerd. Ten behoeve van deze nieuwe functie(s) kan (openbare) ruimte worden ingericht en kunnen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd.



Figuur 8 Uitsnede structuurvisiekaart "Graft – De Rijk"

Het perceel is gelegen in de bestaande bebouwing van het middengebied (ontwikkelingsgebied) (Graft). Het perceel is gedeeltelijk gelegen in het karakteristieke dorpslint en gedeeltelijk daarbuiten. Het perceel wordt door de gemeente gezien als inbreidingslocatie. Bij het ontwikkelen van de locatie dient rekening gehouden te worden met de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd op welke wijzen bij deze ontwikkeling rekening is gehouden met de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Woonvisie Graft-De Rijk, 'Focus op Wonen' 2008-2015

De woonvisie is door de gemeenteraad op 15 mei 2008 vastgesteld. De woonvisie geeft een beleidslijn die resulteert in concrete en haalbare doelstellingen voor 2008-2015. De Woonvisie gaat zeer gedetailleerd in op de vraag naar woningen in verschillende categorieën: starters, ouderen, zorgwoningen, et cetera. De rol van de gemeente bij het beleidsveld wonen verschuift meer naar de regievoering. Vooral in Graft-De Rijk worden mogelijkheden gezien voor woningbouw in uitbreidingsgebieden.

De ambitie uit de woonvisie richt zich op de volgende zaken:

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

6. Instandhouden dorpse, landelijke woonmilieu met aandacht voor behoud van leefbaarheid in de kernen (kwaliteit woonomgeving en voorzieningen).

Woonvisie Graft-De Rijk 2011, Inspelen op veranderende marktomstandigheden

In 2011 heeft de gemeente Graft-De Rijk de woonvisie geactualiseerd. De beleidslijn van de woonvisie van 2008 "Focus op Wonen" is uitgewerkt en de keuzes omtrent wonen zijn gemotiveerd.

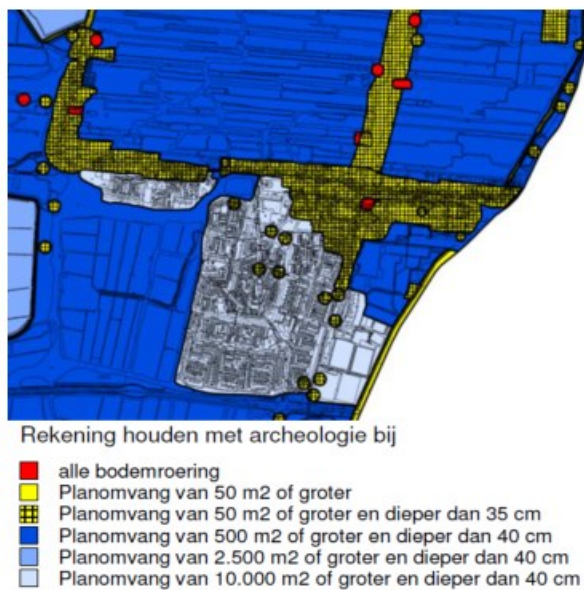
In deze visie wordt antwoord gegeven op vragen als: "In welk tempo moet er worden gebouwd? Voor wie moet er worden gebouwd? Welke woningen moeten er worden gebouwd?"

Aan de hand van belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Graft-De Rijk zijn de ambities uit de woonvisie 2008-2015 opnieuw beoordeeld. Aan de hand hiervan is het beleid ten aanzien van specifieke doelgroepen, verbeteringen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw en wonen en zorg verder uitgewerkt. De woonvisie vormt hiermee een actueel kader, geënt op de meest recente marktomstandigheden.

In de woonvisie wordt geconcludeerd dat het aantal huishoudens in de periode tot en met 2020 sterk zal toenemen tot ruim 270 huishoudens. Deze huishoudensgroei wordt veroorzaakt door gezinsverdunding en de sterke toename van het aantal 75+ huishoudens. Hiermee ontstaat er voor de periode tot 2020 een extra woningbehoefte van 270 woningen. Aangezien prognoses op de korte termijn het meest betrouwbaar zijn, is de periode uitgesplitst naar een behoefte in de periode 2010-2015 (130 woningen) en de periode 2015-2020 (140 woningen).

De bestaande woning aan de voorzijde van het perceel en de nieuw te bouwen woningen op het perceel Raadhuisstraat 4-6 te Graft voorzien in de huishoudensgroei van initiatiefnemers en de gezinnen van hun dochters. In de geactualiseerde woonvisie komt de gemeente op een behoefte in de markt in de periode 2015-2020 van 140 woningen. Het RAP geeft daarnaast aan dat er rekening gehouden moet worden met een extra 30% in de planning, om de daadwerkelijke realisatie van woningbouw op het juiste peil te krijgen. Daarnaast is ook op regionaal niveau gekeken naar de woningbehoefte op langere termijn (tot 2040) en dan blijkt er een vraag te zijn van 230 woningen. Hiervan zijn er zo'n 180 concreet ingevuld door grotere plannen. De overige ruimte kan worden ingevuld door kleinere inbreidingslocaties, zoals voorliggend plan. In dit kader past het plan ook kwantitatief in het beleid. Nu het een kleinschalig woningbouwplan betreft, is ontwrichtende werking op de woningmarkt niet aan de orde en de plannen zijn verder in geen enkel opzicht concurrerend met plannen uit de regiogemeenten.

Beleidsnota Archeologie Gemeenten Graft-De Rijk en Schermer (2009)



Figuur 9 Uitsnede kaart Beleidsnota Archeologie

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

In Graft en De Rijk komen drie verschillende beschermingsregimes voor, zie ook bovenstaand figuur. De rood- en geelgeruite gebieden

adviseert een archeologisch onderzoek bij het uitvoeren van respectievelijk alle plannen (ongeacht de grootte) dan wel plannen die groter zijn dan 50 m² en waarbij dieper dan 35 cm gegraven wordt. De lichtblauwe gebieden betreffen gebieden met het lichtste regime. Hier is alleen onderzoek nodig indien zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt in het geelgeruite aangeduide gebied. De grond wordt door realisatie van woningen geroerd. De effecten hiervan zijn onderzocht door middel van een archeologisch onderzoek. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten behoeve van borging van de archeologische waarden.

4 Ruimtelijke kader en beeldkwaliteitseisen

In dit hoofdstuk komt de ruimtelijke kwaliteit aan bod. Hier wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteitseisen van het buitengebied van de gemeente Alkmaar in acht worden genomen. Aangezien de bouw mogelijkheden op het perceel veranderd worden ten behoeve van twee extra woningen zijn de volgende onderwerpen belicht:

- de historische ontwikkeling;
- de ordeningsprincipes en identiteit van het landschap;
- de bebouwings-, verkavelings-, groen- en waterkarakteristiek;
- de inpassing van de nieuwe functie in de ruimere omgeving.

De analyse van de bovengenoemde onderwerpen heeft geleid tot een motivatie van de geschiktheid van de locatie voor de gewenste ontwikkeling en uitgangspunten om de ruimtelijke kwaliteit te borgen en te verbeteren. De uitkomsten van de analyse zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

4.1 Historische ontwikkeling

Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond de kuststreek van Noord-Holland uit een uitgebreid waddengebied met zandbanken en platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddengebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden. Deze eilanden en het waddengebied werden als gevolg van de alomstijgende zeespiegel geleidelijk omgewerkt en steeds verder naar het oosten verplaatst.

Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en kwam de oostwaartse verplaatsing van de eilanden tot stilstand. Vanuit de Noordzee en de grote rivieren werden grote hoeveelheden zand aangevoerd, waardoor de getijdengeulen geleidelijk verzandden en de reeks eilanden aan elkaar groeide tot een strandwal. Tot ongeveer 0-100 na Chr. bleef de grote aanvoer van zand in stand waardoor de kustlijn steeds verder naar het westen verschoof. Bij die verschuiving werden afwisselend strandvlaktes en strandwallen gevormd. Strandvlakten werden gevormd gedurende perioden met gemiddeld een kleiner aantal of minder hevige stormen. Het strand werd langzaam breder en op de hogere delen, die alleen tijdens springvloed en zware storm onder water stonden, kon zich vegetatie (gras en struiken) vestigen en vormden zich kleine solitaire duinen. In perioden met meer en/of hevigere stormen werd het door de zee aangevoerde zand boven de vloedlijn op het strand hoog opgeworpen in een rug, een strandwal.

De strandwallen zijn 3800 en 3500 jaar geleden ontstaan. Indertijd zijn op de strandwallen oude duinen ontwikkeld. De strandwallen liggen parallel aan de kust en aan elkaar, ongeveer in noord-zuid richting. Strandwallen die nu nog te vinden zijn in de kuststreek van Noord-Holland, zijn voornamelijk gevormd door de zee. De hogere zandige gronden werden al in prehistorische tijden bewoond. De strandwallen waren vanwege de hogere ligging geschikte locaties voor bebouwing. De lager gelegen strandvlakten waren dat niet. Ten oosten van de strandwallen van Akersloot en Uitgeest heeft duizenden jaren een uitgestrekt moeras gelegen, waarin zich dikke pakketten veen vormden. Sinds de Middeleeuwen zijn deze moerassen in cultuur gebracht met het graven van talloze sloten voor ontwatering. De veengebieden zijn sterk ingeklonken en hebben een zeer hoge waterstand. In de 13e en 14e eeuw werden open waterverbindingen met de zee afgedamd. Na ontginning door stormvloeden en menselijke invloeden ontstonden de Schermeer, de Beemster en het Starnmeer. Tussen deze meren ontstond het Schermereiland. De hoger gelegen gronden van het Schermereiland (nu de Eilandspolder) werden gedurende de 12e en 13e eeuw voor het eerst voorzien van ringdijken. De eerste dijk omsloot het gebied ten oosten van Graft en Grootschermer, tussen Schermerhorn en De Rijk. Het gebied werd

de Binnenmaden genoemd. De dijk had een zeewerende functie. Ruim honderd jaar later, in 1356, werd een tweede dijk aangelegd ten zuiden en ten westen van de Binnenmaden. Dit gebied heet de Burenmaden. De bebouwing van dit gebied was oorspronkelijk geheel op en langs de dijken gesitueerd. Deze dorpen, waaronder de kernen Graft en De Rijk, zijn te typeren als dijkdorpen. De bevolking op het eiland leefde tot de drooglegging van de meren van de visvangst. In de 17e eeuw werden de Schermer, Starnmeer en Beemster drooggemalen.

Het deel van de Eilandspolder ten noorden van Graft-De Rijk kent een vrij regelmatige strokenverkaveling in oost-westrichting. De langgerekte kavels zijn door middel van sloten van elkaar gescheiden. De sloten zijn in de loop der eeuwen vrij breed geworden. De Rijkse Gouw vormde een belangrijke ontsluiting van het gebied. Het westelijk en zuidelijk gebied van de Eilandspolder, kent een meer onregelmatige verkaveling. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de grotere waterrijkdom van dit gebied.

4.2 Ligging in de ruimere omgeving

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern van Graft. De kern Graft wordt aangeduid als nederzetting in een veenpolderlandschap (ontginningsdorp). De authentieke kenmerken van een dijkdorp zijn nog duidelijk zichtbaar. De lineaire nederzettingsstructuur van noord naar zuid is behouden gebleven. De bebouwing in het oude lint is georiënteerd op de structuurdrager, de weg. Vanuit de lintbebouwing van de Raadhuisstraat en de Dorpsstraat zijn de doorzichten naar het polderlandschap goed zichtbaar. Tot slot is de meest voorkomende functie in het lint wonen.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Eilandspolder. Het veenpolderlandschap van de Eilandspolder is aangeduid als aardkundig waardevol. Het landschap kenmerkt zich door zijn open en waterrijke karakter. Het water is overwegend aanwezig in langgerekte slotenpatronen met een strokenverkaveling. Het behoud van de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied, alsmede het behoud van het veenpakket is dan ook zeer belangrijk. Ook is de Eilandspolder een waardevol gebied voor de flora en fauna. Het is aangemerkt als Vogel- en Habitatrichtlijngebied en Ecologische hoofdstructuur.

De gemeente stelt in haar “Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk” dat zij de openheid van het veenweidelandschap wil versterken en bij eventuele invulling van een perceel de karakteristieke kavels en waterpatronen wil versterken en behouden. Ook is zij van mening dat nieuwe bebouwing een bijdrage dient te leveren aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie.

Op de planlocatie wordt de agrarische functie gewijzigd in een woonfunctie. De functie wonen, past in het lint. De nieuwe functie verbetert de kwaliteit van de leefomgeving. Voorts blijft de verkavelingsstructuur behouden.

4.3 Locatie

De ontwikkeling betreft een transformatie van een agrarisch perceel naar een woonperceel. De mogelijkheid tot bedrijfsbebouwing komt te vervallen, waardoor met het toevoegen van twee woningen lucht en ruimte op het perceel gehandhaafd blijft en de kwaliteit van de leefomgeving ook in de toekomst is gewaarborgd.

Het plangebied ligt in een hoek, waar het dichtbebouwd is. De agrarische kavel heeft een afwijkende maat ten opzichte van de langgerekte percelen. Op het middengebied is het perceel circa 35 meter breed. Veel van de percelen in de nabije omgeving zijn minder dan 10 meter breed. Raadhuisstraat 4 -

6 onderscheidt zich dan ook niet alleen qua functie, maar ook qua vorm. Er is bij de uitwerking en het ontwerp naar de woonfunctie gekeken en naar de woningtypologie van het lint. Er is gekozen de bestaande open ruimte tussen de woningen aan de Raadhuisstraat te behouden en aan te laten sluiten op het middengebied. Dit maakt een goede ontsluiting mogelijk en geeft doorzicht naar het achtergelegen gebied, zoals in de huidige situatie ook het geval is. Achter het perceel van Raadhuisstraat 4-6 bevindt zich een reguliere woning (Raadhuisstraat 8). Deze woningen worden ontsloten via het perceel van Raadhuisstraat 4-6. Hierdoor is vanaf de Raadhuisstraat reeds een ontsluiting naar de achterliggende woning aanwezig. Door de nieuwe woningen en het middengebied langs deze bestaande ontsluiting te leggen, sluit de nieuwe ontwikkeling aan op de reeds aanwezige structuur.



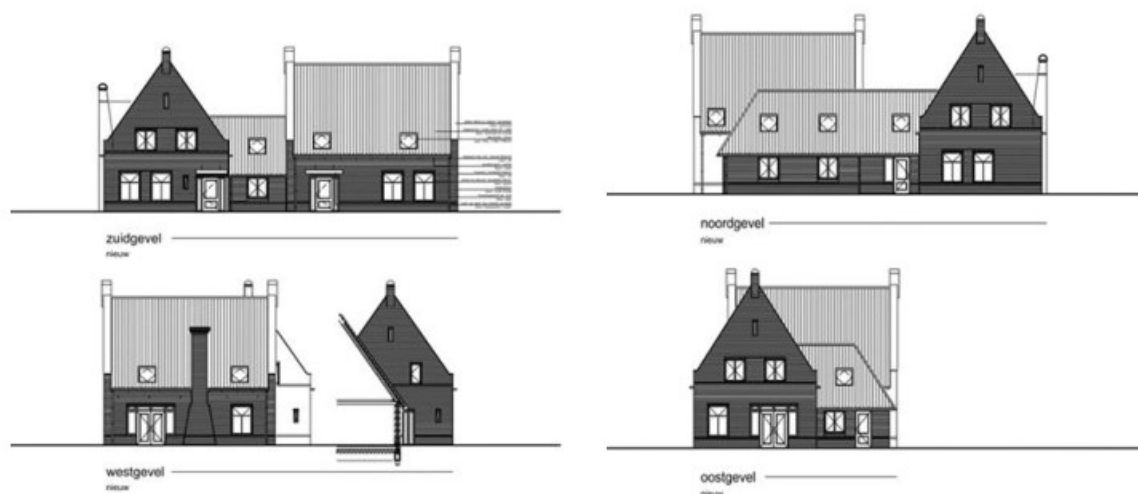
Figuur10 Uitsnede luchtfoto breedte perceel Raadhuisstraat

4.3 Inrichting terrein en voorlopig ontwerp

In paragraaf 2.3 is de globale erfinrichting al weergegeven. Door de woningen zo te positioneren dat er een diagonale lijn ontstaat tussen de woningen Raadhuisstraat 8 en Raadhuisstraat 10 wordt lucht gecreëerd op het terrein. De zichtlijn vanaf de Raadhuisstraat wordt niet aangetast en er ontstaat ruimte aan de buitenzijden van het perceel. Door de bebouwing in lijn te zetten met de aanwezige bebouwing aan de Raadhuisstraat, wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. Ook is er dan voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen en een groene omgeving rondom de woningen te creëren.

De woningen bestaan uit 1 laag met een kap en een ondergrondse bouwlaag. Hierdoor wordt de bouwmassa kleinschalig en sluit het direct aan bij de omliggende bebouwing. Door de hoogte te beperken wordt de ruimtelijke kwaliteit voor de omliggende woonpercelen niet aangetast. Op termijn verdwijnen de huidige bedrijfsbebouwing, en verbetert de situatie op het perceel.

De bouwstijl van de woningen sluit zoveel mogelijk aan bij de omgeving. In onderstaande figuur is een schets weergegeven van deze bouwstijl.



Figuur 11 Aangezichten gevels nieuwbouw

De ontsluiting van het perceel en de bereikbaarheid van alle woningen moet gewaarborgd zijn. De ontsluiting zal daarom ook worden vastgelegd in een verkeersbestemming in dit bestemmingsplan. Zo staat vast waar de ontsluiting komt en zal blijven bestaan.

4.4 Conclusie

Uit de analyse van de omgeving blijkt dat het vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt mogelijk is het perceel Raadhuisstraat 4-6 te transformeren van agrarisch naar wonen. Gelet op de ligging midden in het dorp en vorm van het perceel met Raadhuisstraat 8 achter het perceel, is invulling met twee extra tussen gelegen woningen in de bestaande structuur een passende ruimtelijke ontwikkeling.

De functionele transformatie voorkomt dat in de toekomst een situatie kan ontstaan met een nieuwe agrarische invulling die overlast veroorzaakt voor de omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan het een toekomst bestendige verbetering van het woon- en leefmilieu van dit deel van het dorp. Door behoud van het doorzicht vanaf het lint naar het achterste deel van het perceel wordt de reeds aanwezige structuur versterkt.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

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

5.1 Geluidshinder

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

Wegverkeerslawaaai

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

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

Het plangebied ligt aan de Raadhuisstraat. De Raadhuisstraat is een 30 km/uur weg. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het motorvoertuiggebruik van de Raadhuisstraat geeft geen reden aan te nemen dat er sprake van kan zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook het plan zelf genereert slechts enkele verkeersbewegingen extra. Er is daarom ook in het kader van de goede ruimtelijke ordening geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

Via 'Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen' biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

Het beoogde ontwikkeling ligt niet in de directe nabijheid van een spoorweg. Dit betekent dat er geen geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd binnen de zone waar akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaai noodzakelijk is.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het

bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeurswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor geprojecteerde woningen ten tijde van de eerste zonevaststelling is 55 dB(A) en voor de destijds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A).

In de omgeving van het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Voor het plangebied is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieubelastende bedrijven of inrichtingen aanwezig. Het realiseren van de woningen vormt daarom geen belemmering voor bedrijven. Dit onderdeel vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3 Archeologie

In het bestemmingsplan “Graft De Rijk” en in het voorliggende bestemmingsplan zijn de regels voor ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen. Deze regels stellen dat indien het bouwplan groter is dan 50 m² en er dieper dan 0,35 meter wordt gegraven een archeologisch onderzoek noodzakelijk is alvorens aan een omgevingsvergunning wordt meegewerkt.

Door ADC ArcheoProjecten is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Als resultaat hiervan is nog niet uit te sluiten dat archeologische waarde aanwezig zijn op het terrein. Dit geldt voor het oostelijk deel van het terrein.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het westelijke en centrale deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat hier toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Voor het oostelijk deel van het plangebied (zone rondom de boringen 1 en 4 t/m 6) wordt echter geadviseerd een Inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuf of -put (IVO-P). Dit onderzoek heeft als doel de aard en datering van het ophogingspakket nader te onderzoeken en de aan- of afwezigheid van archeologische sporen vast te stellen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In verband met de aanwezige bebouwing en inrichting is nog geen afdoend onderzoek uitgevoerd. De archeologische waarden worden, zoals aangegeven, door de dubbelbestemming beschermd.

5.4 Bodemsituatie

De Wet bodembescherming is gericht op het voorkomen en bestrijden van bodemverontreiniging en op de sanering van bestaande bodemverontreiniging. In de wet is een verplichting opgenomen. Deze verplichting stelt dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden, dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, maatregelen te nemen. Deze maatregelen dienen ervoor de verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

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

Geomechanica B.V. heeft in december 2013 en januari 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Raadhuisstraat 4-6 te Graft. Het bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd. Uit het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De aanleiding tot het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bouw van woningen op het terrein. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse en te bepalen in hoeverre deze kwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- De bodem bestaat over het algemeen vanaf het maaiveld tot circa 1,5 m -mv. uit klei met daaronder veen tot ongeveer 2,0 m -mv. gevolgd door klei tot de maximale boordiepte van circa 3,0 m -mv. In het opgeboorde materiaal zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.
- Tijdens het verrichten van de boringen is op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- In de boven- als ondergrond zijn verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en/of molybdeen gemeten (index < 0,5).
- Het grondwater bevat een verhoogd gehalte aan barium (index < 0,5).

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

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

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er in het kader van de bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn om de woningen te realiseren. Bij afvoer van gronden van de locatie zal worden voldaan aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

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

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

De Nsl-Monitoringstool Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer op alle beoordelingspunten in de omgeving van het plangebied lager is dan 35 ug/m³. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 ug/m³. Voorts blijven de overschrijdingsdagen onder de 35 dagen. Dit is onder de grens van 40 dagen.

De te realiseren woningen liggen onder de gestelde norm van 1500 woningen. Hier is sprake van een project dat “niet in betekende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op dit feit is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit niet verslechterd door de wijziging van de bestemming. Daarnaast is op basis van de Nsl-Monitoringstool aannemelijk dat de luchtkwaliteit onder de grenswaarde van 40 ug/m³ blijft.

5.6 Waterhuishouding

Het perceel Raadhuisstraat 4-6 in Graft valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van

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

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

Het onderdeel water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de “Vogelrichtlijn” (VR) en de “Habitatrichtlijn” (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming, als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de “Natuurbeschermingswet” van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de “Flora- en faunawet” (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Natura 2000 gebieden.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.



Figuur 12 Uitsnede detailkaart Natura 2000 gebied

In de nabijheid van het perceel Raadhuisstraat 4-6 in Graft is De Eilandspolder gelegen. Deze polder is zowel Natura 2000 gebied als Habitat- en Vogelrichtlijn gebied.

Het perceel is ingeklemd door woonpercelen. De huidige bebouwing op het perceel is in gebruik. Gelet op de aard van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht. Er is dan ook geen ecologisch onderzoek verricht.

Teneinde de zorgplicht voor (beschermde) soorten na te leven worden bij de bouw van de nieuwe woningen voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:

- verstorende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen vinden buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;
- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodem bewonende dieren de kans om in de nabijheid een ander leefgebied te benutten.

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Conform de risicokaart van provincie Noord-Holland zijn geen risicovolle inrichtingen in de buurt van het plangebied aanwezig.



Figuur 13 Uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland

De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen is de N244 en deze is op meer dan een kilometer afstand gelegen. Op dezelfde afstand is ook een buisleiding aanwezig. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van zowel de wegtransportroute als de buisleiding.

Het perceel bevindt zich op een dusdanige afstand van de buisleiding en de provinciale weg dat een onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

5.9 Kabels en leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel lopen geen kabels en leidingen die ontwikkelingen op deze locatie belemmeren. Er is geen overleg met de leidingbeheerder nodig.

5.10 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten via de Raadhuisstraat. Momenteel is dat ook het geval. Het toevoegen van twee woningen heeft geen ontwrichtende werking op het huidige wegennet ter plaatse. Er is geen significante toename van de verkeersaantrekkende werking. Nader onderzoek is in dit kader niet nodig.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning.

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.11 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Gelet op het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, en verkeer en parkeren om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging aan de Raadhuisstraat 4-6 in Graft.

6 PLANOPZET

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

6.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2012’ (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012”. De toegepaste bestemmingen en de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk afgeleid van de regels van het geldend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

6.2 Toelichting planregels

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de geldende bestemmingen (enkelbestemmingen), evenals de dubbelbestemmingen die naast de enkelbestemmingen van toepassing zijn om andere belangen te beschermen. In hoofdstuk 3 staan de algemene regels en hoofdstuk 4 geeft de overgangs- en slotregels weer.

Inleidende regels

In de inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming ‘Tuin’ wordt gebruikt om het onbebouwde woonerf bij de oorspronkelijke bedrijfswoning aan te duiden. Het betreft de rand aan de straatzijde van de woning. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Artikel 4 Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB)

Voor de weg met de functie gericht op zowel verblijf als op ontsluiting van het erf is de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ opgenomen.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor de bestaande woning aan de Raadhuisstraat 4 en het realiseren van grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken (aan-,uit- en bijgebouwen en overkappingen). De woningen hebben een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gerealiseerd,

waarbij per bouwvlak ook het maximum aantal woningen is aangegeven. De oppervlakte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 150 m² bedragen of de bestaande oppervlakte. De oriëntatie van de hoofdgebouwen wordt geregeld door een gevellijn. Gevels dienen haaks, op dan wel parallel aan deze lijn te worden gerealiseerd. Er is een bijgebouwenregeling opgenomen.

Artikel 6 Woongebied

De gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor het realiseren van een grondgebonden woning en bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen). Er mag maximaal 1 woning met een goothoogte van 5 meter een bouwhoogte van 10 meter worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw wordt in het bestemmingsvlak gerealiseerd. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen. De oriëntatie van de hoofdgebouwen wordt geregeld door een gevellijn. Gevels dienen haaks op, dan wel parallel aan deze lijn te worden gerealiseerd. Ook is een bijgebouwenregeling opgenomen. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan.

De woning wordt gebouwd na sloop van de huidige tweede dienstwoning en de voormalige bedrijfsgebouwen. Om de sloop te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Artikel 7 Waarde-Archeologie 3

In de regels is aangesloten op het beschermingsregiem zoals opgenomen in de beleidsnota Archeologie. Op het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' van toepassing. Er wordt gewerkt via de systematiek van de afwijkingen bij een omgevingsvergunning van de bouwregels. Er is uitgegaan van het principe dat bebouwing niet is toegestaan. Daarop zijn een aantal uitzonderingen opgenomen. Naast de uitzondering kan er om een afwijking bij een omgevingsvergunning worden verzocht. Ook is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene afwijkingsregels in artikel 9 hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen voor kunstwerken, antennemasten en dergelijken. Artikel 10 geeft algemene wijzigingsregels aan. In artikel 11 zijn algemene procedureregels opgenomen voor het afwijken bij een omgevingsvergunning of een besluit tot wijziging.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 12). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 13).

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie van de bestemming en de daarbij behorende kosten liggen daarmee in handen van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd, een grondexploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende het aanlooptraject naar dit bestemmingsplan is door de initiatiefnemer al mondeling contact opgenomen met de direct omwonenden van het perceel. Het plan is al langere tijd bekend in de omgeving.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan diverse betrokken diensten en instanties voorgelegd. Van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de provincie Noord-Holland is een reactie ontvangen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. De opmerkingen van de provincie Noord-Holland zijn hieronder samengevat.

Provincie Noord-Holland

Opmerkingen:

De in de toelichting opgenomen kaart 2 van het bestaand bebouwd gebied (BBG) van de verordening indicatief is en niet leidend en de tekst van de verordening leidend is voor de begrenzing van BBG. Daarnaast ligt de locatie in de bufferzone (artikel 24 van de verordening) waarbij kan worden afgeweken van het bouwverbod wanneer gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling. Er is onvoldoende informatie beschikbaar om te beoordelen of het plan als 'ruimte voor ruimte' kan worden aangemerkt.

Reactie:

Inmiddels is overleg gevoerd met de provincie. Op basis hiervan is een nadere onderbouwing opgenomen voor de woningbouw. De provincie heeft aangegeven op basis van deze onderbouwing in te kunnen stemmen met het plan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Van 16 juni 2016 tot en met 27 juli 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Raadhuisstraat 4-6' ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In de bijlage is de Nota van beantwoording zienswijzen opgenomen. Deze heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierin. In totaal is er één zienswijze ingediend.

In de nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. Hierbij is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Naast aanpassingen als gevolg van zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten en zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld.