

Toelichting bestemmingsplan Starnmeerdijk 33 te Starnmeer

buroURSEM | Stedebouw

buroURSEM | Stedebouw
Het Hoog 20
1633GE Avenhorn
T0229 54 2606
F 0229 54 1768
E info@buroURSEM.nl

Identificatie	Planstatus	
Identificatie code:	datum:	status:
NL.IMRO.0361.BPStarnmeer33-VA01	20-02-2014	Vastgesteld
Projectnummer:	Opdrachtgever:	
ROB-14041	Dhr. M. Nelis	
Auteur:	Starnmeerdijk 33	
ir. E. Laan / G. Ursem Murb	1488 AJ Starnmeer	

buroURSEM | Stedebouw
Het Hoog 20
1633GE Avenhorn
T0229 54 2606
F 0229 54 1768
E info@buroURSEM.nl

Aangesloten bij: **BNA** **BNSP**

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Vigerende juridische regeling	4
1.3 Opzet van de toelichting	5
2 Het plangebied	6
2.1 Begrenzing en ligging	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Beoogde ontwikkeling	7
3 Beleid	8
3.1 Nationaal beleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.4 Bestemmingsplan	13
3.5 Conclusie	14
4 Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit	15
4.1 Historische context	15
4.2 Ruimtelijke en landschappelijke structuur	17
4.3 Opbouw en bebouwingskarakteristiek	18
5 Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	21
5.1 Bodem	21
5.2 Geluid	21
5.3 Waterhuishouding / watertoets	21
5.4 Archeologie	22
5.5 Flora en fauna	24
5.6 Verkeer en parkeren	25
5.7 Ruimtelijke inpasbaarheid	26
5.8 Luchtkwaliteit	27
5.9 Externe veiligheid	27
5.10 Kabels en leidingen	28
6 Planbeschrijving	29
6.1 Functionele opzet	29
6.2 Ruimtelijke opzet (erfinrichting)	29
6.3 Landschappelijke inpasbaarheid	30
7 Juridische toelichting	31
7.1 Inleiding	31
7.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012)	31
7.3 Verbeelding	31
7.4 Regeling	32
8 Uitvoerbaarheid	33
8.1 Economische uitvoerbaarheid	33
8.2 Planschade	33
8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.4 Belangenafweging	33
8.5 Inspraak- en overlegreacties	33

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorliggende plan biedt een nieuwe planologische regeling voor het vergroten van het bestaande agrarisch bedrijf (een veehouderijbedrijf) richting het noordoosten en het realiseren van een nieuwe stal aan de Starnmeerdijk 33 te Starnmeer. Om de bouw mogelijk te kunnen maken, dienen de bestaande silo's op het perceel te worden gesloopt. Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied in groter verband in rood omkaderd aangegeven.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Graft – De Rijk zijn voornemens om op basis van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening jo. Artikel 3.8, lid a van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de Gemeente Graft-De Rijk het bestemmingsplan te wijzigen door te voorzien in een groter Agrarisch bouwvlak. Met deze procedure kan het bouwplan voor de bouw van een nieuwe stal worden gerealiseerd. Onderdeel van de procedure is het samenstellen van voorliggende toelichting, planregels en verbeelding als motivering voor het bestemmingsplan.

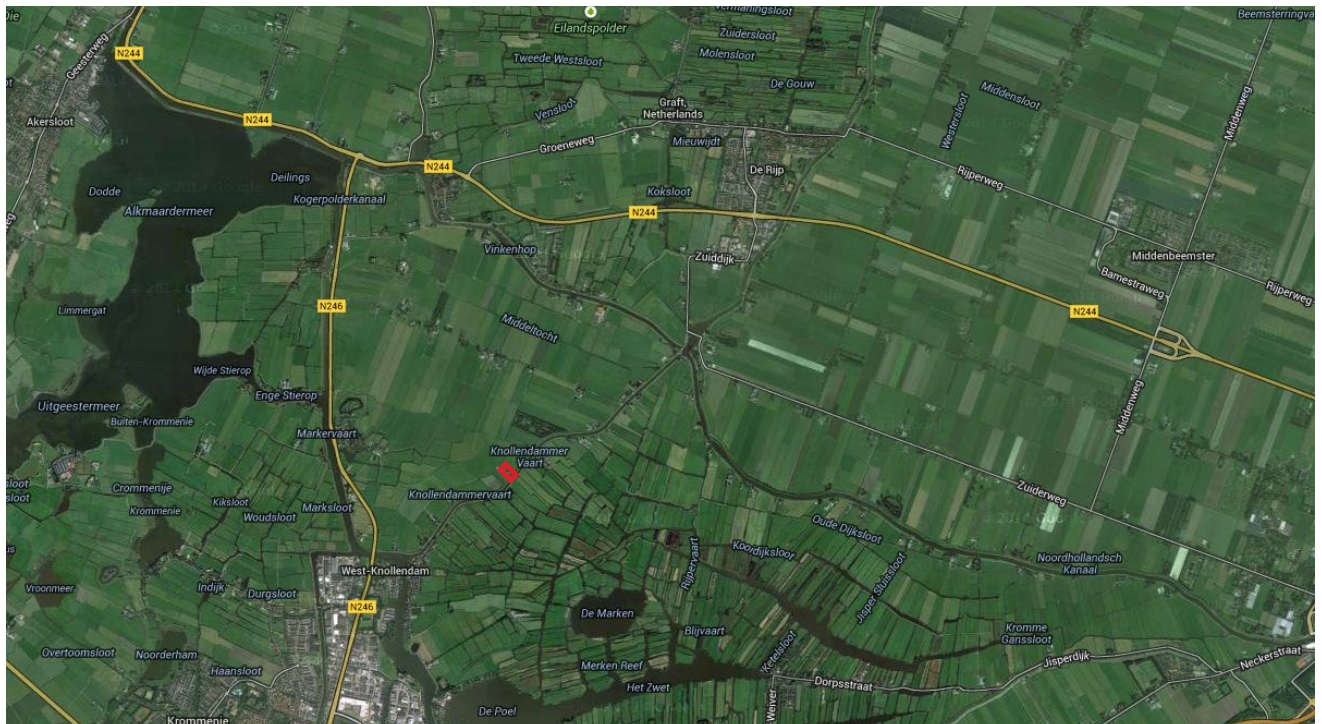
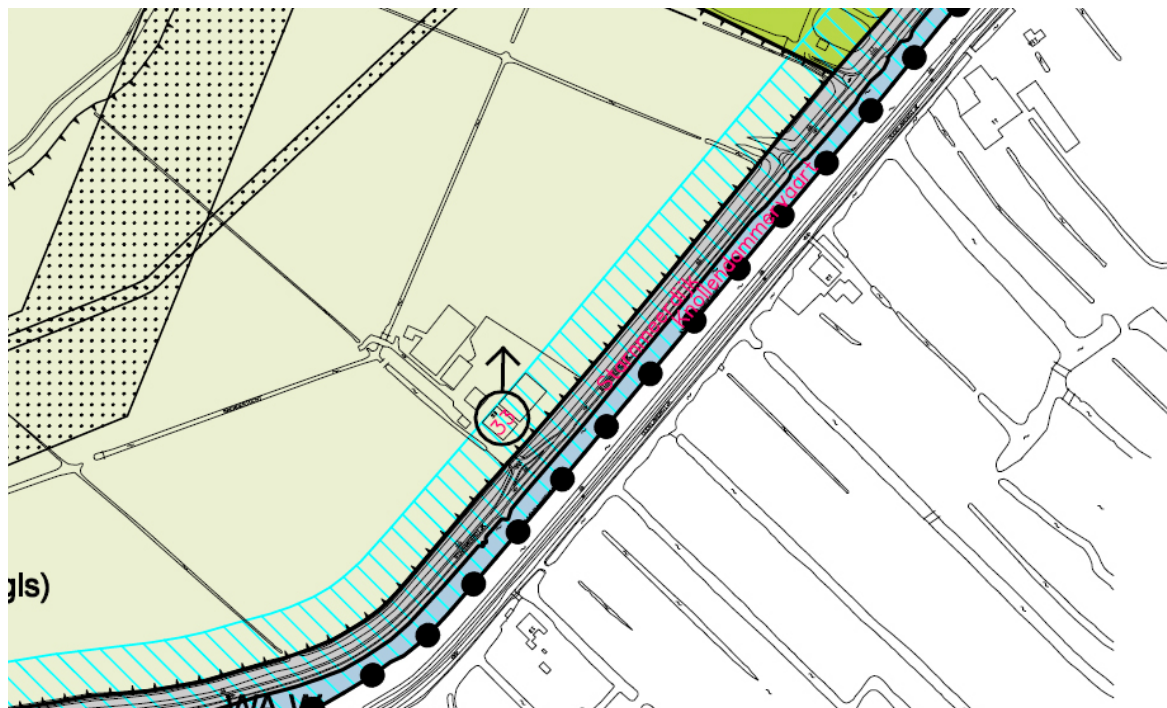


Fig. 1.1: Ligging planlocatie in groter verband, Starnmeerdijk 33 rood omkaderd weergegeven (Bron Google Maps)

1.2 Vigerende juridische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 Gemeente Graft-De Rijk, welke op 27 mei 2010 door de gemeenteraad van Graft-De Rijk is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' (specifieke vorm van agrarisch-ondersteunend glas en serrestallen toegestaan), het voorste gedeelte van de kavel ligt in de vrijwaringszone-dijk. De locatie is een agrarisch bedrijf, voorzien van een cirkel met pijlaanduidingsrichting. De peilaanduiding geeft de uitbreidingsrichting van het betreffende agrarisch bedrijf weer. De locatie heeft een uitbreidingsrichting richting het oordoosten. De ruimte die het bestaande agrarische bedrijf inneemt wordt beperkt door de in de regels opgenomen oppervlaktemaat van 1 hectare. Hierbinnen moeten alle bouwwerken van het agrarische bedrijf vallen. Op de locatie mag een bedrijfsgebouw, niet zijnde kassen en serrestal, slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd. Het bedrijfsgebouw dient ten minste 15 meter achter de achtergevel van de aanwezige stolpboerderij te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m. De dakhelling dient ten minste 18 graden te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient te minste 3 m te bedragen.

Fig. 1.2: Situatie plangebied Bestemmingsplan (Bron Bestemmingsplan Buitengebied 2009)



De beoogde realisatie van het vergroten van het bestaande agrarisch bedrijf richting het noordoosten en het realiseren van een nieuwe stal is niet voorzien binnen deze planologische regeling. Om dit planologisch mogelijk te maken moeten de vigerende plankaarten worden gewijzigd. De gemeente heeft aangegeven in haar mail van 25 juni 2014 dat zij medewerking wil verlenen aan het initiatief.

1.3 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 geeft de ruimtelijke kaders van de locatie weer waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten als bodemsituatie, archeologie en water. In hoofdstuk 6 wordt een beschrijving gegeven van het voorgestelde bouwplan. In hoofdstuk 7 zal de juridische toelichting op het bestemmingsplan worden besproken. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid zullen in hoofdstuk 8 worden besproken.

2 Het plangebied

2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied is gelegen aan de Starnmeerdijk 33 te Starnmeer, gemeentelijk bekend Graft – De Rijk sectie E nummer 2475, 2476, 2477, 2478. Het is gesitueerd in de Starnmeerpolder aan een van de omdijkingen van de polder, de Starnmeerdijk. Tussen de dorpen De Rijk en West-Knollendam en ongeveer 1500 meter ten zuiden van de Middelweg. Op ongeveer 2 kilometer van de planlocatie ligt de kruising met de Provincialeweg N246, en 600 meter ten noorden van de locatie ligt de camping Starnmeer. Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied rood omkaderd weergegeven.



Fig. 2.1: Luchtfoto planlocatie Starnmeerdijk 33 rood omkaderd weergegeven (Bron Google Maps)

2.2 Huidige situatie

De aanvrager is de eigenaar van de planlocatie. In de huidige situatie is, op het gebied waar het agrarisch bedrijf naar het noordoosten wordt vergroot t.b.v. het realiseren van een nieuwe stal, een agrarisch bedrijf (een veehouderijbedrijf) met een stolpboerderij, stallen en silo's ten behoeve van het bedrijf gesitueerd. De overige gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als tuin en buitenruimte voor bedrijfsdoeleinden.



Fig. 2.2: Foto aanzicht voorgevel de Starnmeerdijk 33 (Bron Google Maps)

2.3 Beoogde ontwikkeling

De aanvrager is voornemens om de bestaande silo's te slopen en er een nieuw bedrijfsgebouw, een nieuwe stal, voor in de plaats te bouwen op de Starnmeerdijk 33. Voor het realiseren van de nieuwe stal is een vergroting van het agrarisch bedrijf richting het noordoosten nodig. De nieuw te realiseren stal krijgt een landelijke uitstraling en sluit aan op het reeds aanwezige bebouwing in de nabijheid, welke bestaan uit een diversiteit aan vrijstaande woningen of stolphoerderijen met bedrijfsgebouwen, binnen de openheid van het landelijk gebied.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast de regulering en decentralisatie hanteert de nota Ruimte ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Door het Rijk zijn in de Nota Ruimte het Nationaal Landschap Noord-Hollands Midden en het Nationaal Landschap de Stelling van Amsterdam aangewezen (laatstgenoemde is bovendien opgenomen in 1996 op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO). De gemeente Graft-De Rijp ligt volledig in het eerste en deels in het tweede Nationaal landschap. Het Rijk mengt zich verder niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is “Decentraal wat kan, centraal wat moet”. De uitwerking wordt overgelaten aan provincie en gemeenten.

Concreet voor dit plan biedt de Nota Ruimte als uitgangspunt: De planlocatie is gelegen in het Nationaal Landschap Noord-Hollands Midden en het Nationaal Landschap de Stelling van Amsterdam (laatstgenoemde is bovendien opgenomen op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO).

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Noord-Holland en verordening 2010

De structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgesteld op 23 mei 2011. De beleidskeuzes uit de structuurvisie zijn verankerd in de Provinciale Verordening. In de verordening is vastgesteld welke ruimtelijke waarden in het bestemmingsplan beschermd moet worden en op welke locaties uitbreidingen van stedelijke functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijventerrein) is toegestaan. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

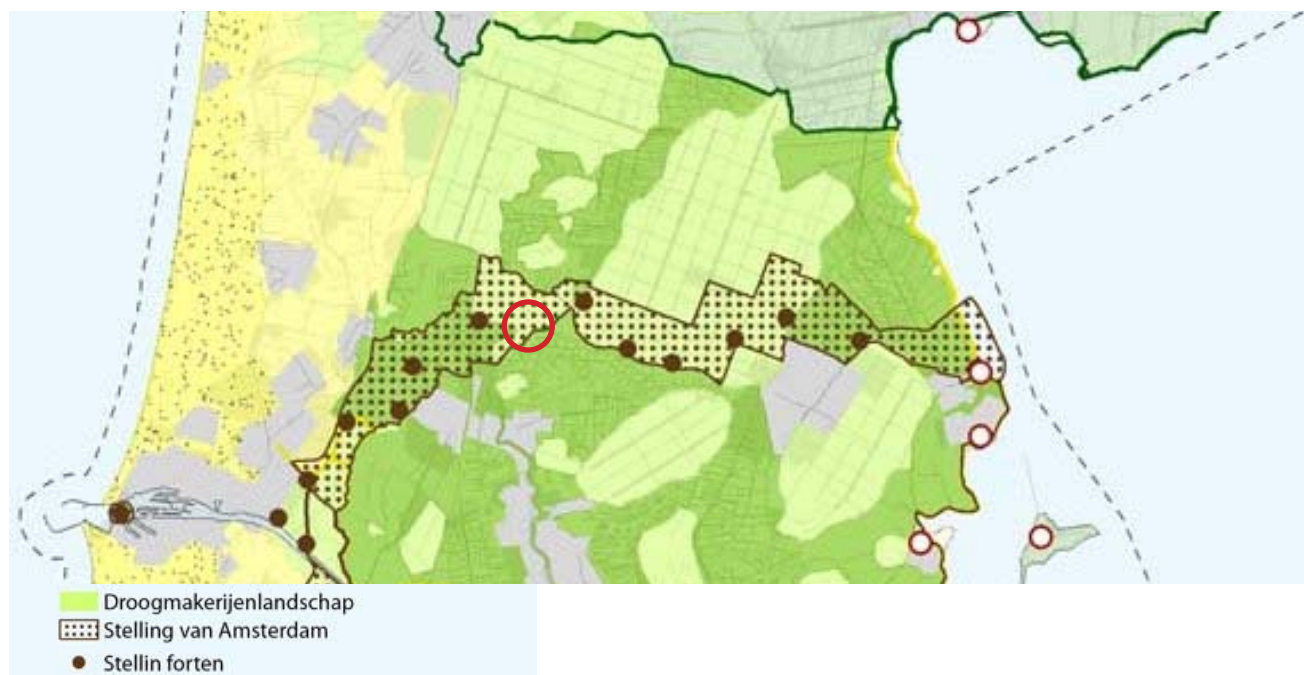


Fig. 3.1: Themakaart structuurvisie: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen (Bron Structuurvisie Noord-Holland 2040) Planlocatie Starnmeerdijk 33 rood omcirkeld weergegeven

Het plangebied ligt binnen het waardevolle Noord-Hollandse cultuurlandschap Graft-De Rijp. In het Droogmakerijenland-
schap binnen de Stelling van Amsterdam. De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht
van Noord-Holland. De o.a. droogmakerijen, de Stelling van Amsterdam zijn geliefd en uniek. Ze maken Noord-Holland
tot een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappen zijn van groot belang voor de
aantrekkelijkheid als vestingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers.



Fig. 3.2: Themakaart structuurvisie: voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting (Bron Structuurvisie Noord-Holland 2040)

De provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te
benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Bouwen buiten het bestaande bebouwd gebied vraagt om bebouwing die zoveel
mogelijk aansluit bij de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende land-
schappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek
van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Pas na aantonen van nut en
noodzaak, worden ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied door ontheffing toegestaan.

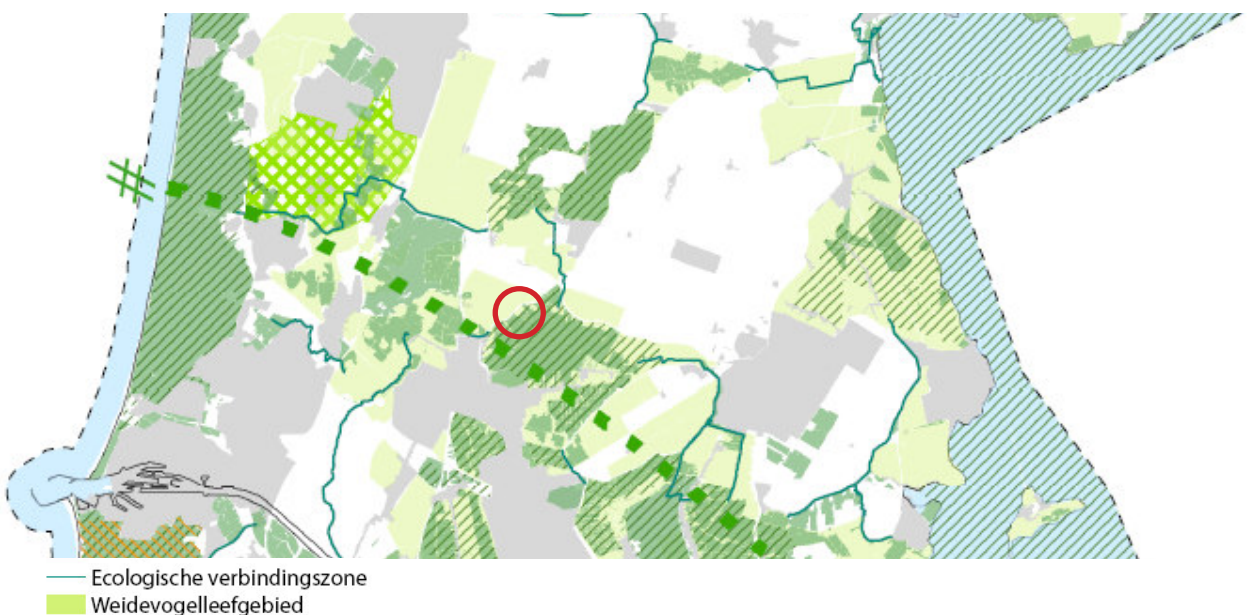


Fig. 3.3: Themakaart structuurvisie: behoud en ontwikkeling van natuurgebieden (Bron Structuurvisie Noord-Holland 2040)

Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen)weidelandschap. Het gaat minder goed met de weidevogels doordat het traditionele landschap en de manier waarop dat beheerd wordt verdwijnen. De Provincie vindt zowel de weidevogels als het karakteristieke cultuurlandschap waarin zij verblijven belangrijk. Daarom beschermt zij deze landschappen tegen inbreuken op de openheid. Dit sluit aan op het algemene beleid voor gecombineerde landbouw in deze gebieden.

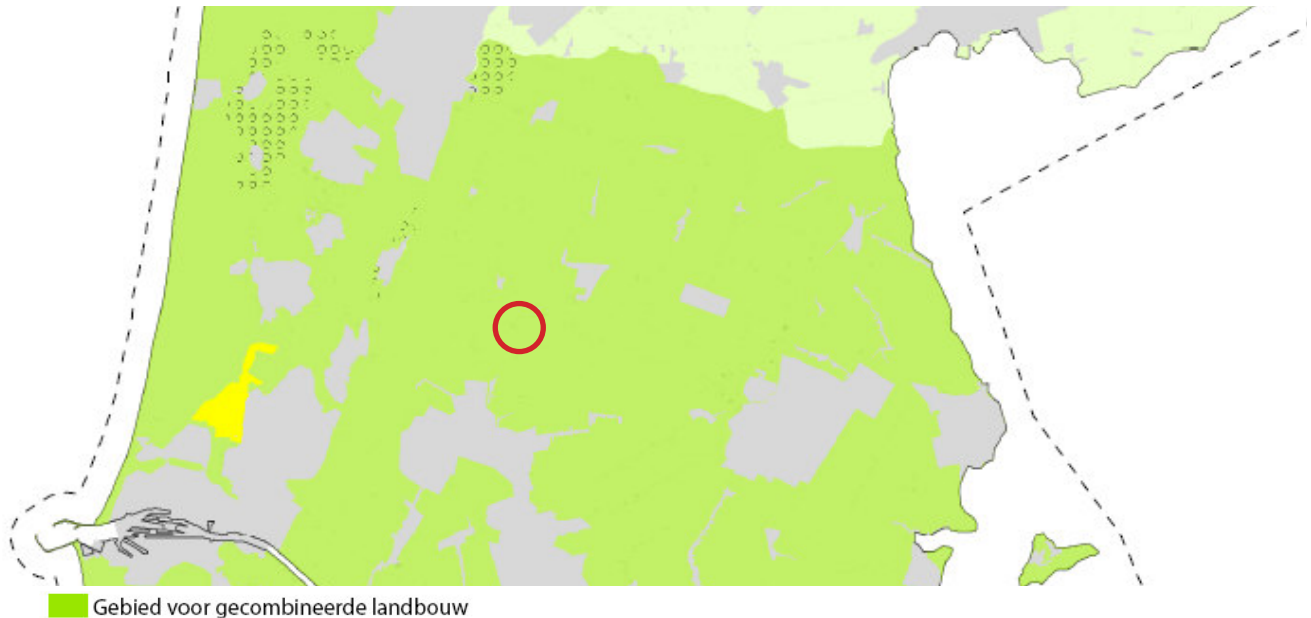


Fig. 3.4: Themakaart structuurvisie: voldoende gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij (Bron Structuurvisie Noord-Holland 2040)

Een vitale plattelandseconomie is belangrijk voor de Noord-Hollandse economie en een voorwaarde voor de leefbaarheid van gebieden. Het uitgangspunt is een ontwikkelingsgerichte strategie, met de ambitie dat daar waar nieuwe economische activiteiten mogen worden ontwikkeld, ook de kwaliteit van het gebied toeneemt. De landbouw heeft circa 60 procent van de grondoppervlakte van de provincie in beheer. De landbouw levert een belangrijke bijdrage aan de economie en vervult een cruciale rol als beheerder van het landschap. Inzet is dan ook om in Noord-Holland een vitale en duurzame agrarische sector te behouden. Bestaande intensieve veehouderijbedrijven in Noord-Holland krijgen op hun huidige locatie de mogelijkheid om – met inachtneming van wettelijke milieu- en dierenwelzijnseisen- het aantal dierplaatsen uit te breiden. De provincie Noord-Holland wil geen megastallen laten ontstaan. Daarom mogen nieuwe opstallen of uit te breiden opstallen ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer dan één bouwlaag bevatten die gebruikt mag worden voor het houden van dieren.

De Provincie Noord-Holland onderscheidt twee zones, een zone voor grootschalige landbouw en een zone voor gecombineerde landbouw. In de 'zone voor gecombineerde landbouw', waarin de planlocatie is gesitueerd, zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Vormen van nieuwe economische activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer, landschapsbehoud, recreatie, verkoop aan huis, verwerking van producten, zorg, educatie, en energie. In de omgeving van het stedelijk gebied - in de metropolitane landschappen - stimuleert de Provincie Noord-Holland de ontwikkeling van deze op de stedelijke recreatiebehoefte gerichte functies. In dit gebied zijn agrarische bouwpercelen tot 1,5 hectare mogelijk. Bouwpercelen tot 2 hectare zijn in dit gebied alleen mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten.

De ontwikkeling op de locatie heeft een minimaal ruimtelijk effect op het bestaand waardevolle Noord-Hollandse cultuurlandschap en de Stelling van Amsterdam. Bestaande veehouderijbedrijven in Noord-Holland krijgen op hun huidige locatie de mogelijkheid om – met inachtneming van wettelijke milieu- en dierenwelzijnseisen- uit te breiden. De nieuwe opstallen mogen niet meer dan één bouwlaag bevatten. Er zijn agrarische bouwpercelen tot 1,5 hectare mogelijk. De nieuwe ontwikkeling vraagt om bebouwing die zoveel mogelijk aansluit bij de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van het landschap. Daarnaast een ontwikkeling dat rekening houdt met de weidevogels en inbreuk op de openheid van het landschap. Hiermee past het plan binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening-Structuurvisie (Prvs).

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Graft-De Rijk 2010 – 2020

De gemeenteraad van de gemeente Graft-De Rijk heeft op 14 januari 2010 de Structuurvisie Graft-De Rijk vastgesteld. In de Structuurvisie Graft-De Rijk zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Graft-De Rijk vastgelegd in aansluiting op nationale en regionale ruimtelijke plannen.

Hoofdthema bij de structuurvisie is “behoud door ontwikkeling”. Behoud van de bijzondere kwaliteiten van de gemeente het meest gediend door nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, juist om die kwaliteiten in de komende periode tot 2020 te kunnen waarborgen. De structuurvisie geeft aan hoe in de toekomst een balans tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente kan worden gevonden.

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente. Deze kwaliteiten zijn goud waard. Een van deze kwaliteiten zijn de dijken, kilometers dijk omsluiten droogmakerijen, polders en tussenliggende vaarten. Binnen de gemeentegrenzen is een eeuwenoud cultuurlandschap te vinden. In het noorden ligt het authentieke veenweidelandschap en in het zuiden de strakke orthogonale droogmakerijen die een sterk contrast vormen met dit natuurlijke landschap. De noordelijke en zuidelijke delen van de gemeente worden gedomineerd door sterke functies. In deze gebieden zal het accent blijven liggen op het bewaken van de huidige kwaliteiten en mogelijk verder versterken daarvan als de gelegenheid zich voordoet. Deze delen van de gemeente kunnen daarom als beheergebied worden aangewezen.

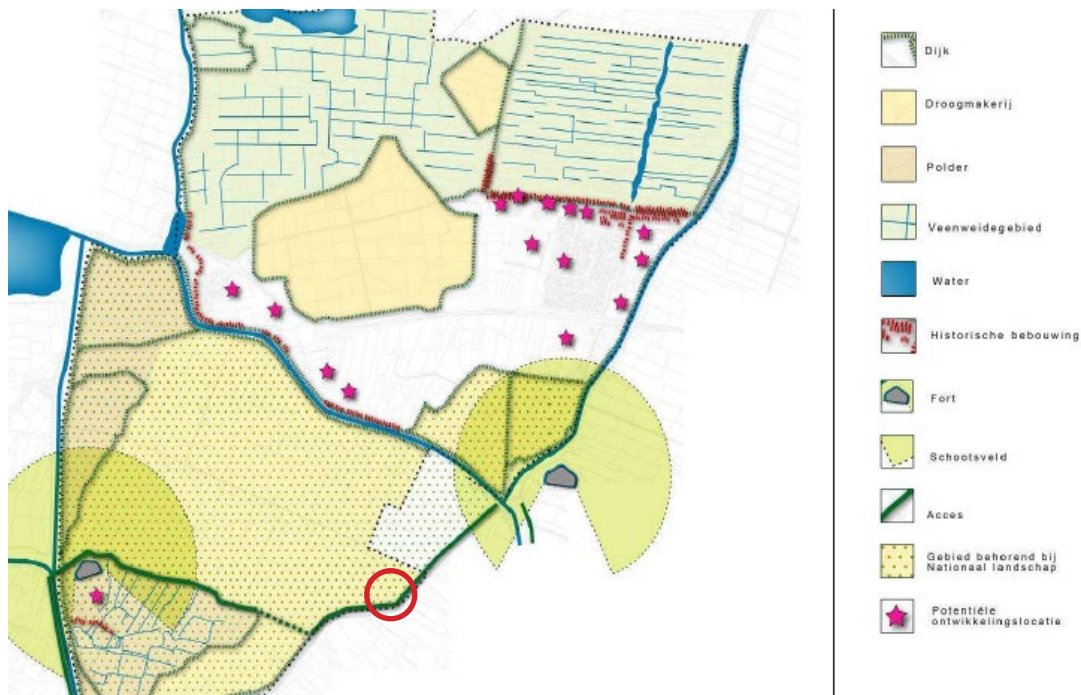


Fig. 3.5: Landschap en ontwikkelingslocaties (Bron Structuurvisie Graft-De Rijk 2010 - 2020)

Een trend die in de landbouw nog steeds optreedt is schaalvergroting en landbouwverbreding. Het beleid gaat uit van mogelijkheden bieden voor schaalvergroting (tot 1 ha, met ontheffing onder voorwaarden voor groter oppervlak). De missie van gemeente Graft-De Rijk is het vitaal houden van het landelijk gebied en de historische kernen: behoud door ontwikkeling.

Het beleid vanuit de gemeentelijke Structuurvisie sluit aan op de geplande ontwikkelingen op de locatie aan de de Starnmeerdijk 33. De plan locatie ligt in een beheergebied: in dit gebied zal het accent blijven liggen op het bewaken van de huidige kwaliteiten en mogelijk verder versterken daarvan als de gelegenheid zich voordoet. Het gaat uit van mogelijkheden bieden voor schaalvergroting (tot 1 ha, met ontheffing onder voorwaarden voor groter oppervlak).

Welstandsnota Graft-De Rijk oktober 2003 (herziening juni 2008 en 2012)

De Welstandsnota Graft-De Rijk, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Graft-De Rijk in 2003, de nota is in 2008 op een aantal punten aangepast aan de praktijk en herzien in 2012 aan de gevolgen van Wabo. De nota geeft onder andere kaders aan waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Binnen de verschillende gebiedscriteria worden randvoorwaarden gegeven waaraan plannen en initiatieven worden getoetst.

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedscriteria voor het Buitengebied. Het beleid is conform het bestemmingsplan gericht op het beschermen van het kenmerkende karakter van het landschap. Ten aanzien van de bebouwing wordt specifiek aandacht besteed aan het bebouwingspatroon met stolpboerderijen en de bijbehorende erven. De dynamiek in het buitengebied is vrij bescheiden. Slechts incidenteel doen zich veranderingen voor, bijvoorbeeld als gevolg van agrarische bedrijfsbeëindiging. De verwachting is dat dit de komende jaren kan veranderen. Nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij (schaalvergroting) lijken onontkoombaar. De keus is gemaakt voor het scheppen van nieuwe kansen voor het buitengebied. Dit kan door schaalvergroting en andere activiteiten, naast veehouderij, toe te staan. Hierdoor kan in elk geval het groene karakter van dit gebied bewaard worden, in plaats van dat een “verrommeling” optreedt.

Het gemeentebestuur ziet de polders Starnmeer, waarbinnen de planlocatie is gelegen, en Graftermeer als “Dynamisch Gebied”. Door de grotere verkaveling zijn dit iets minder kwetsbare gebieden. Bovendien zijn juist in deze twee polders nog een relatief groot aantal melkveehouderijbedrijven actief. Burgemeester en wethouders kunnen ter behoud van melkveehouderijbedrijven nieuwe ontwikkelingen, zoals moderne serrestallen, toelaten door een aantal welstandscriteria buiten toepassing te verklaren. Zij kunnen aan hun medewerking voorwaarden stellen teneinde de inpasbaarheid in het landschap niet onnodig te schaden.

De belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid voor de planlocatie binnen het Buitengebied zijn:

- de goothoogte van de gebouwen mag niet meer zijn dan 5 meter, de nokhoogte niet meer dan 9 meter;
- de gebouwen moeten achter de achtergevel van een eventueel op het erf aanwezige stolp of woning gelegen zijn;
- de afstand van de gebouwen tot een op het erf aanwezige stolp of andere karakteristieke bebouwing mag niet minder zijn dan 15 meter (de staart van de stolp buiten beschouwing gelaten);
- de gebouwen dienen een eenvoudige rechthoekige plattegrond te hebben (dus geen elementen met verschillende dieptes);
- de naar de weg toegekeerde zijde van de stal dient in traditioneel materiaal te worden uitgevoerd. Een gemetselde plint van tenminste 80 cm hoog, in rode baksteen. Opgaande voorgevels eveneens in rode baksteen, hout of stalen damwandplaat in een donkergroene- of zwarte kleur;
- langs de zijgevels van de gebouwen (ofwel, het bouwvlak) dient een afscherpende erfbeplanting van opgaande bomen met een duidelijke kruinvorm te worden aangebracht (“vitrage”), hoogte van ca. 8 meter. Een erfbeplantingsplan moet daartoe worden ingediend;
- voor het dak dient een donkergrijze kleur te worden gebruikt.

De ontwikkeling op de locatie past binnen de gestelde welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota Graft-De Rijk oktober 2003 (herziening juni 2008 en 2012).

Nota Cultuurhistorie 2005

Op maart 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Graft-De Rijk de 'Nota Graft-De Rijk vol van cultuur en historie' vastgesteld. Graft-De Rijk wil zich in de toekomst meer profileren als "cultuurgemeente". Met deze nota wil de gemeente haar positie meer betekenis geven.

Binnen deze nota zijn een vijftal speerpunten vastgelegd, te weten:

- Het cultureel bewustzijn versterken door het vergroten van zowel publieksbereik als de actieve participatie kunst en cultuur.
- Het bevorderen van activiteiten die binnen het monumentale en landelijke decor van Graft-De Rijk hun podium vinden. Daartoe de bestaande cultuurhistorische elementen, zowel dorp als landschap, optimaal benutten en onder de aandacht brengen.
- Het streven naar kwaliteit en kwantiteit voldoende accommodaties voor repetitieve en uitvoering van vereniging.
- Stimuleren van samenwerking tussen verenigingen onderling.
- Het uitdragen en versterken van het beeld van Graft-De Rijk als gemeente vol van cultuur en historie.

Voor de ontwikkeling op Starnmeerdijk 33 kan worden gesteld dat het bouwplan in overeenstemming is met de gestelde beleidslijn en de genoemde uitgangspunten. Op basis van de Nota cultuurhistorie wordt het plan uitvoerbaar geacht.

3.4 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 2009 Gemeente Graft-De Rijk

Zoals eerder reeds aangegeven heeft het projectgebied in het vigerende bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied 2009 Gemeente Graft-De Rijk, de bestemming 'Agrarisch' (specifieke vorm van agrarisch-ondersteunend glas en serrestallen toegestaan), het voorste gedeelte van de kavel ligt in de vrijwaringszone-dijk. De locatie is een agrarisch bedrijf, voorzien van een cirkel met pijlaanduidingsrichting. De peilaanduiding geeft de uitbreidingsrichting van het betreffende agrarisch bedrijf weer. De locatie heeft een uitbreidingsrichting richting het oordoosten. De ruimte die het bestaande agrarische bedrijf inneemt wordt beperkt door de in de regels opgenomen oppervlakte van 1 hectare. Hierbinnen moeten alle bouwwerken van het agrarische bedrijf vallen. De maximale breedte van de imaginaire rechthoek ten opzichte van de weg bedraagt niet meer dan 75 m, dan wel de bestaande breedte indien deze meer is. De maximale

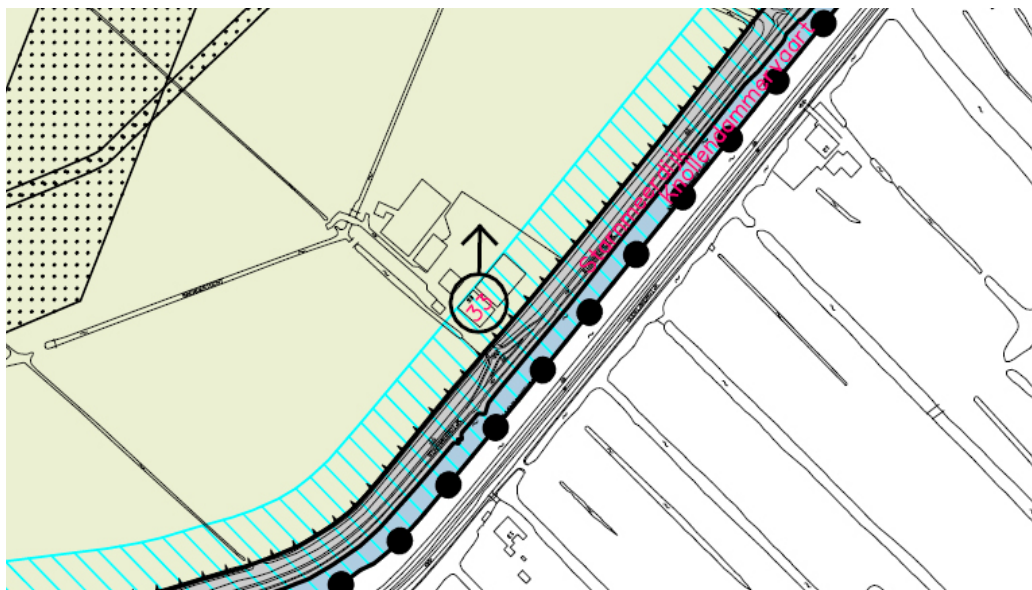


Fig. 3.6: Situatie plangebied Bestemmingsplan (Bron Bestemmingsplan Buitengebied 2009)

diepte van de imaginaire rechthoek bedraagt niet meer dan 150 m, dan wel de bestaande diepte indien deze meer is. Op de locatie mag een bedrijfsgebouw, niet zijnde kassen en serrestal, slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd. Het bedrijfsgebouw dient ten minste 15 meter achter de achtergevel van de aanwezige stolpboerderij te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m. De dakhelling dient ten minste 18 graden te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient te minste 3 m te bedragen.

De beoogde realisatie van het vergroten van het bestaande agrarisch bedrijf richting het noordoosten en het realiseren van een nieuwe stal is niet voorzien binnen deze planologische regeling. De gemeente heeft aangegeven in haar mail van 25 juni 2014 dat zij medewerking wil verlenen aan het initiatief.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet worden afgeweken van het geldende planologische regime. Met deze procedure kunnen het agrarisch bedrijf richting het noordoosten worden vergroot met het realiseren van een nieuwe stal. Onderdeel van de procedure is het samenstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

3.5 Conclusie

Binnen de structuurvisie wordt gesteld dat het uitgaat van de mogelijkheden bieden voor schaalvergroting ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Er zijn agrarische bouwpercelen tot 1,5 hectare mogelijk. Ook biedt de Welstandsnota ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij, schaalvergroting van het agrarisch bedrijf richting het noordoosten, met het realiseren van een nieuwe stal.

Aan de gestelde uitgangspunten binnen de Nota cultuurhistorie wordt met het bouwplan tevens voldaan. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat zij, mits gemotiveerd, wil afwijken van het gemeentelijk beleid, om hiermee de onderhavige ontwikkeling in te passen.

4 Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit

4.1 Historische context

De gemeente Graft-De Rijk maakt onderdeel uit van een groter veengebied. Vanaf de 10e eeuw is men begonnen met de ontginning van de venen. Naast het karakteristieke veenweidegebied kent Graft-De Rijk een viertal droogmakerijen. De droogmakerijen variëren behoorlijk in grootte. De Sapmeerpolder is bijvoorbeeld een zeer kleine droogmakerij. De Star-meerpolder, waarin de planlocatie is gelegen, is daarentegen een behoorlijk grote droogmakerij (het Kamerhop hoorde ooit ook bij het Starnmeer, maar is apart bedijkt om de vaarroute van en naar Alkmaar te kunnen realiseren).

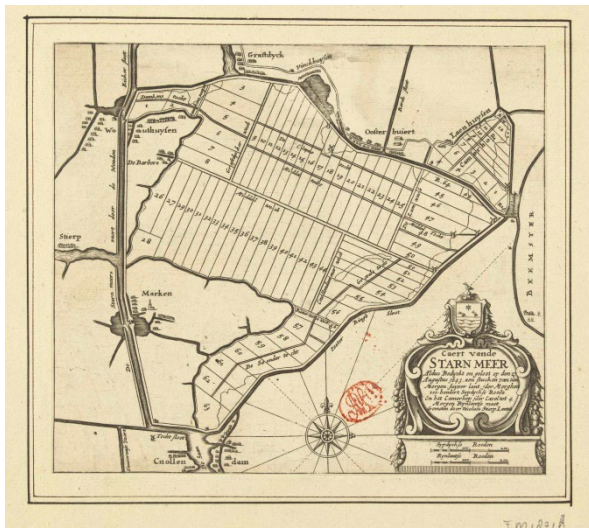


Fig. 4.1: Historisch kaartbeeld Starnmeerpolder 1643 (Bron Google)

De invloed van het water is doorslaggevend voor de occupatie van het gebied. Om het gebied goed te gebruiken zijn diverse maatregelen getroffen om het water de baas te kunnen blijven. Naast de aanleg van dijken betreft het de aanleg van vaarwegen, sluizen, molens en gemalen.



Fig. 4.2: Topografische kaartbeeld Starnmeerpolder 1850 (Bron Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijp, 19 mei 2008)



Fig. 4.3: Topografische kaartbeeld Starnmeerpolder 1900 (Bron Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk, 19 mei 2008)

De bebouwing van dit gebied was oorspronkelijk geheel op en langs de dijken gesitueerd. De dorpen zijn derhalve te typeren als dijkdorpen. Tot in de 20e eeuw hebben functionele en ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden dat resulteerde vooral in een verdergaande verdichting en betrekkelijk geringe uitbreiding van de bestaande linten en een geleidelijke toename van niet-agrarische bebouwing (woonhuizen, winkels en voorzieningen).

Eind 19e eeuw worden in de gemeente verdedigingswerken aangelegd die onderdeel zijn van de Stelling van Amsterdam. De gehele stelling van Amsterdam is aangemerkt als Werelderfgoed. Onderdelen van dit werelderfgoed liggen binnen de gemeente Graft-De Rijk, de planlocatie is hierin gesitueerd.

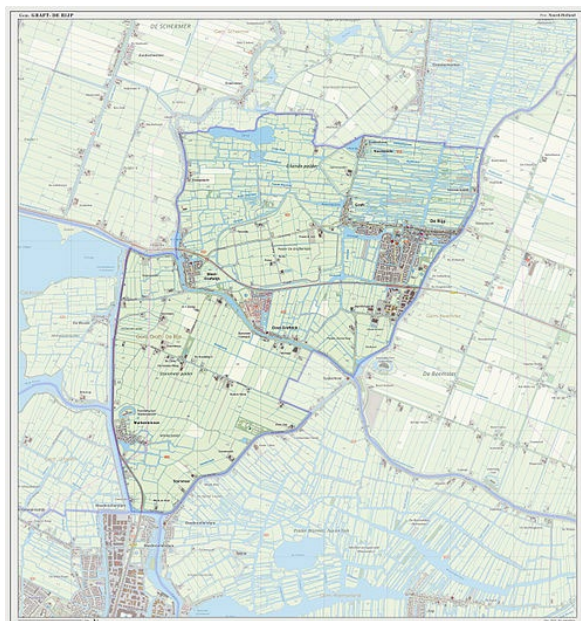


Fig. 4.4: Historisch kaartbeeld Starnmeerpolder 2013 (Bron Google)

4.2 Ruimtelijke en landschappelijke structuur

Het grondgebied van Graft-De Rijk maakt deel uit van een bijzonder interessant veengebied. Binnen het grondgebied van de gemeente Graft-De Rijk zijn diverse ontginningsfasen te herkennen. Meest bijzonder daarbij is het relatief grote contrast tussen het in het noorden authentieke veenweidelandschap en in het zuiden de vrij rechtlijnig ingerichte droogmakerijen. Opvallend in de gemeente is tevens dat het zuidelijke grondgebied van de gemeente onderdeel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam.

De ontginning van het veengebied (de huidige Eilandspolder) heeft in twee perioden plaatsgevonden. Het noord-oostelijke gebied van de Eilandspolder (dat Binnenmaden heette), is reeds in de 12de en 13de eeuw ontgonnen. Het zuidwestelijke gebied werd ruim honderd jaar later (vanaf 1356) pas bedijkt en ontgonnen.

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 Rijper Gouw vormde een belangrijke ontsluiting van het gebied. Het westelijke en zuidelijke gebied van de Eilandspolder, kent een meer onregelmatige verkaveling. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de grotere waterrijkdom van dit gebied. De Sapmeerpolder, Polder de Graftermeer, Polder Kamerhop en de Starnmeerpolder, waarbinnen de planlocatie is gesitueerd, zijn droogmakerijen met een regelmatige strak orthogonaal verkavelingspatroon.

De verschillende polders, droogmakerijen en het veengebied zijn in het landschap goed herkenbaar. Dit komt door de verschillen in de verkavelingstructuur en de aanwezigheid van dijken tussen de verschillende landschappelijke eenheden. De ontwikkeling van Graft-De Rijk is nauw verbonden met het water. De waterstructuur bepaalt in grote mate de verkavelingsstructuur. In de waterstructuur is het verschil tussen de onregelmatige verkaveling van het veengebied en de regelmatige verkaveling van de droogmakerijen goed te zien.



Fig. 4.5: Kaartbeeld Dijken in het landschap, Polders en droogmakerijen (Bron Bestemmingsplan Buitengebied 2009)

Vanwege de ongunstige landbouwkundige situatie, drassige bodem en de vele sloten, is het veengebied vooral als natuurgebied en agrarisch beheergebied in gebruik. De Eilandspolder is zelfs Natura2000-gebied. De droogmakerijen vormen een sterk contrast met dit natuurlijke landschap. Maar in de droogmakerijen zijn veranderingen gaande. Aangezien veel agrarische bedrijven te klein zijn om te overleven, worden veel hiervan beëindigd. De activiteiten die daarvoor in de plaats komen, zoals maneges dreigen een verrommeling van het landschap te veroorzaken. Het is een uitdaging om in de toekomst de huidige landschappelijke en monumentale kwaliteiten zoveel mogelijk te bewaren zonder dat dit leidt tot verstarring van het huidige landschapsbeeld.

De planlocatie is gelegen in de droogmakkerij de Starnmeerpolder aan één van de kilometers dijk, de Starnmeerdijk, die de droogmakerijen, polders en tussenliggende vaarten omsluiten. Vanwege de soms grote hoogteverschillen zijn de dijken dominant aanwezig in het landelijke beeld. Langs de dijken zijn dijkdorpen ontstaan. De oude kernen van Graft en De Rijk kunnen daartoe worden gerekend evenals de dorpen Oost, West-Graftdijk en Noordeinde.

Het zuidelijk deel van de Starnmeerpolder maakt onderdeel uit van een waardevol cultuurhistorisch element, de Stelling van Amsterdam, waarbinnen het plangebied is gesitueerd. Deze stelling, in het verleden bedoeld om de stad Amsterdam te beschermen tegen vijandige aanvallen, loopt door de zuidzijde van de gemeente. Het meest markante onderdeel van deze stelling is het fort Markenbinnen. Een doorlopende kade met Fort Spijkerboor en Fort Krommeniedijk vormt de (logistieke) verbinding tussen de forten. Rond de forten ligt een schootsveld dat vrij van bebouwing hoorde te zijn. De Stelling van Amsterdam is UNESCO werelderfgoed en maakt samen met de rest van de gemeente deel uit van het nationaal landschap Laag-Holland. Voor het gebied binnen het nationaal landschap geldt een zeer restrictief beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

De landschappelijke indeling van het gebied, de polders en droogmakerijen, zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven (lichtgeel veenweidegebied, lichtgroen droogmakerijen, lichtbruin polders).

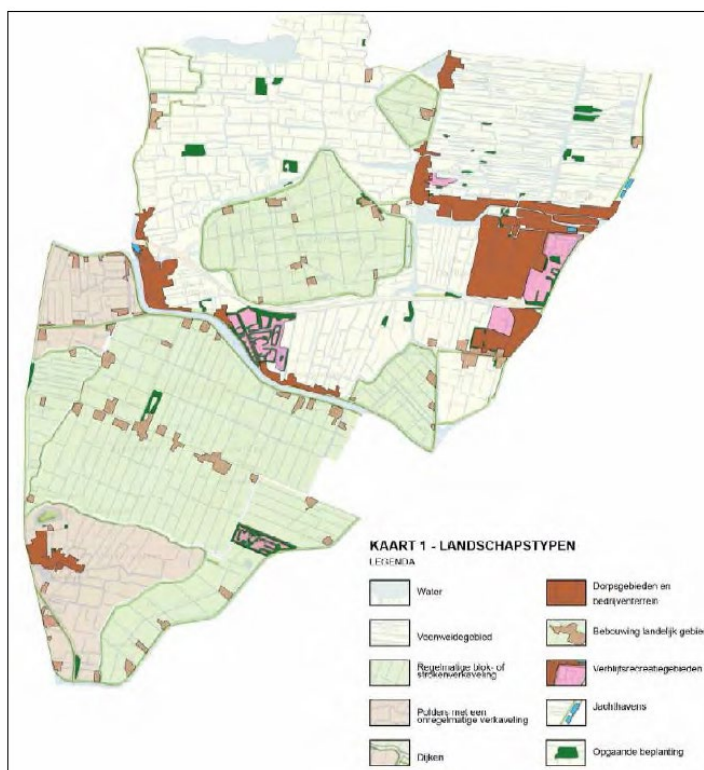


Fig. 4.6: Kaartbeeld landschapstypen (Bron Bestemmingsplan Buitengebied 2009)

4.3 Opbouw en bebouwingskarakteristiek

De bebouwingsstructuur in de gemeente Graft-De Rijk is onder te verdelen in lintbebouwing, het beschermd dorpsgezicht, bebouwing in woonbuurten, bebouwing in het buitengebied, bebouwing op recreatiegebieden, bebouwing op bedrijfsperven en woonschepen.

De planlocatie Starnmeerdijk 33, is gelegen in het buitengebied. Het bebouwingsbeeld in het buitengebied wordt gedomineerd door de bouw van boerderijen (deels stolpboerderijen) en enkele waterstaatkundige werken zoals een gemaal. Voor het overige is in het buitengebied nauwelijks bebouwing gerealiseerd.

De bebouwing in het buitengebied bestaat in de meeste gevallen uit boerderijen met erven. Op deze erven zijn over het algemeen meerdere gebouwen gesitueerd, al dan niet in samenhang tot elkaar. Deze boerenerven zijn voor het overgrote deel ingepast in het open landschap door de toepassing van opgaande beplanting aan één of meerdere zijden van het perceel. De erven zijn in de meeste gevallen onderdeel van een agrarisch perceel, doordat de erven niet door middel van

sloten van de agrarische percelen zijn afgescheiden. De breedte van het bebouwde deel van het perceel varieert, maar is vrijwel nooit breder dan een achterliggend agrarisch perceel. Hierdoor is sprake van een zekere samenhang in het landelijk gebied.

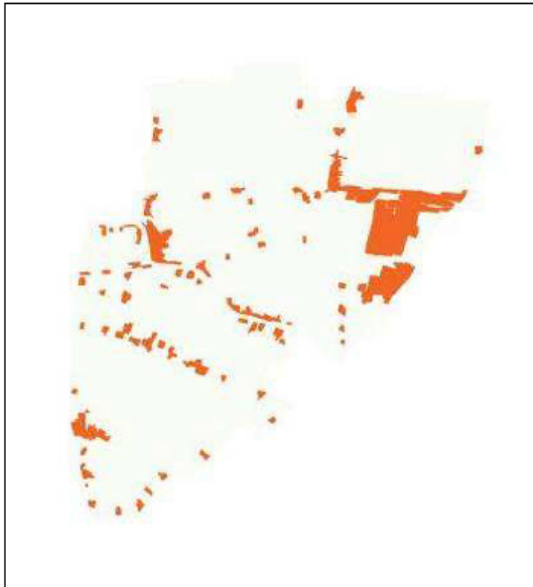


Fig. 4.7: Kaartbeeld Spreiding bebouwing (Bron Bestemmingsplan Buitengebied 2009)

Veel voormalige boerderijen zijn thans in gebruik als burgerwoning. Op ongeveer 600 meter ten noordoosten van de planlocatie ligt tevens de camping Stammeer, als een bijzondere groene landschappelijke kamer in de weidse polder. De erven zijn met name gesitueerd in de bebouwingslinten, langs de dijken en aan de Middelweg, allen op grotere afstand t.o.v. elkaar, als erfbebouwing in het landschap. Vele stolpboerderijen in het buitengebied zijn aangewezen als monument. In algemene zin kan worden opgemerkt dat stolpboerderijen beschermenswaardig zijn. Voor het overige is in het buitengebied nauwelijks bebouwing gerealiseerd.

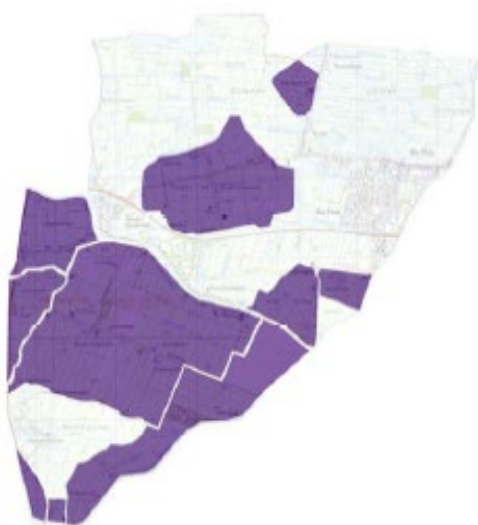
Functioneel

De Starnmeerpolder is een droogmakerij. Hier liggen veel vitale melkveehouderijen. Bijna alle bedrijven in de polder zijn aangesloten bij de agrarische natuurvereniging. De groeiende omvang van het agrarisch bedrijf en de nieuwe aanblik van de gebouwen kan flinke gevolgen hebben voor het landschappelijk beeld. Het belangrijkste uitgangspunt is het behoud en versteviging van de positie van de landbouw. Ten aanzien van het buitengebied is het de gemeentelijke ambitie om de economische en landschappelijke vitaliteit te versterken, met behoud van het agrarische karakter en de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied in de gemeente. De gemeente wil dit bereiken door economische dynamiek te faciliteren, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het buitengebied. De landbouw is van belang voor de werkgelegenheid in Graft-De Rijp en voor het behoud van de kwaliteit en het beheer van het buitengebied. De gemeente streeft dan ook naar behoud van de agrarische activiteiten. Vergroting en verbreding van agrarische bedrijven is mogelijk. Hieraan is wel de voorwaarde verbonden dat de kwaliteit van het landschap als gevolg van de uitbreiding niet mag worden aangetast.

4.4 Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk, 19 mei 2008 heeft tot doel om het ruimtelijke toetsingkader van de gemeente voor de komende periode van circa 20 jaar vast te leggen. De planlocatie is gelegen aan de Starnmeerdijk, één van de dijken van de Starnmeerpolder. De Starnmeer polder zijn droogmakerijen en historisch geografisch van waarde. De waarde wordt bepaald door het verkavelingspatroon en de rationele inrichting. De wegen waterlopen, verkavelingen en nederzettingen hangen allen met elkaar samen, in een strak geometrisch patroon.

Het zuidelijk grondgebied van de gemeente maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam, waarbinnen de planlocatie is gesitueerd. Uitgangspunt is erop gericht om de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden te handhaven en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te voegen in het landschap. De karakteristieken van het landschap zijn uitgangspunt voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen.



Gebieden waar schaalvergroting mogelijk is

Fig. 4.8: Kaartbeeld gebieden waar schaalvergroting mogelijk is (Bron Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk, 19 mei 2008)

Het hoofduitgangspunt in het geval van schaalvergroting van bestaande bedrijven is handhaving van de hoofdstructuur van het landschap. Reguliere schaalvergroting is enkel mogelijk in de daarvoor aangewezen gebieden. De planlocatie is gelegen in een gebied waar schaalvergroting mogelijk is.

Richtlijnen bebouwingsstructuur:

- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing ligt minimaal 10 meter achter het bij het bedrijf horende woning.

Richtlijnen groen- en waterstructuur:

- De hoofdrichting van het landschap dient gehandhaafd te blijven, indien sprake is van een noodzakelijke schaalvergroting in de verkaveling.

5 Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

5.1.2 Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Om te bepalen wat de kwaliteit van de bodem in het plangebied is is een onderzoek uitgevoerd.

5.1.3 Onderzoek

Voor de nieuw te bouwen melkveestal zal, ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, een bodemonderzoek worden verlangd, als onderdeel van de wettelijk verplichte indieningsvereisten.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

5.2.2 Plangebied

De uitbreiding van het perceel betreft slechts de uitbreiding van bedrijfsgebouwen, waaronder stallen. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bedrijfswoningen zijn reeds aanwezig en er worden geen uitbreidingsmogelijkheden richting de weg geboden. Daarnaast is er door de uitbreiding sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze is echter dermate klein, dat er geen sprake zal zijn van een toename van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies aan de Starnmeerdijk. Met betrekking tot het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.3 Waterhuishouding / watertoets

5.3.1 Algemeen

Om water als één van de principes voor de Ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, zijn er door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Één van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De waterbeheerder geeft een wateradvies en de initiatiefnemer dient aan te geven hoe zij met dit advies is omgegaan. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in een waterparagraaf die opgenomen wordt in deze toelichting. Voor het plan is op aanwijzen

van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een watertoets aangevraagd.

5.3.2 Beleid

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.3.3 Verharding en compenserende maatregelen

Voor het plan geldt dat er sprake is van een toename van de verharding. Ten aanzien van eventuele watercompenserende maatregelen geldt dat binnen dit bestemmingsplan er geen aanlegvergunningstelsel geldt voor het creëren van compenserende. Binnen een eventuele aanvraag omgevingsvergunning kunnen watercompenserende maatregelen worden voorzien als voorwaarde voor de vergunningverlening.

5.3.4 Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan zal een gescheiden riolering aan zal worden gelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. In relatie tot het watersysteem is het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi).

5.4 Archeologie

5.4.1 Algemeen

Op grond van het Verdrag van Valletta genoemd, en de daaruit voortvloeiende Wet op de Archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Het Verdrag van Valletta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologisch erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader hiervan dient men tijdig rekening te houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens te bouw uit te sluiten. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Naast het verdrag van Valetta heeft de gemeente Graft-De Rijk en Schermer een eigen Beleidsnota Archeologie, 19 september 2007 waarin visie's en doelen zijn gesteld voor de uitwerking van het beleid. Het doel van het archeologiebeleid is enerzijds behoud: het reserveren voor de toekomst van belangwekkend archeologisch erfgoed in situ (toekomstwaarde), anderzijds ontwikkeling door archeologische waarden een plaats te geven in het dynamische proces van de ruimtelijke planvorming. In de visie is als conclusie aangegeven dat Graft-De Rijk kiest voor duurzaam behoud van de eigen identiteit wat in een beleidslijn is uiteengezet.

5.4.2 Plangebied

Rijks- en Provinciale monumenten

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland geeft aan dat het plangebied niet is gesitueerd

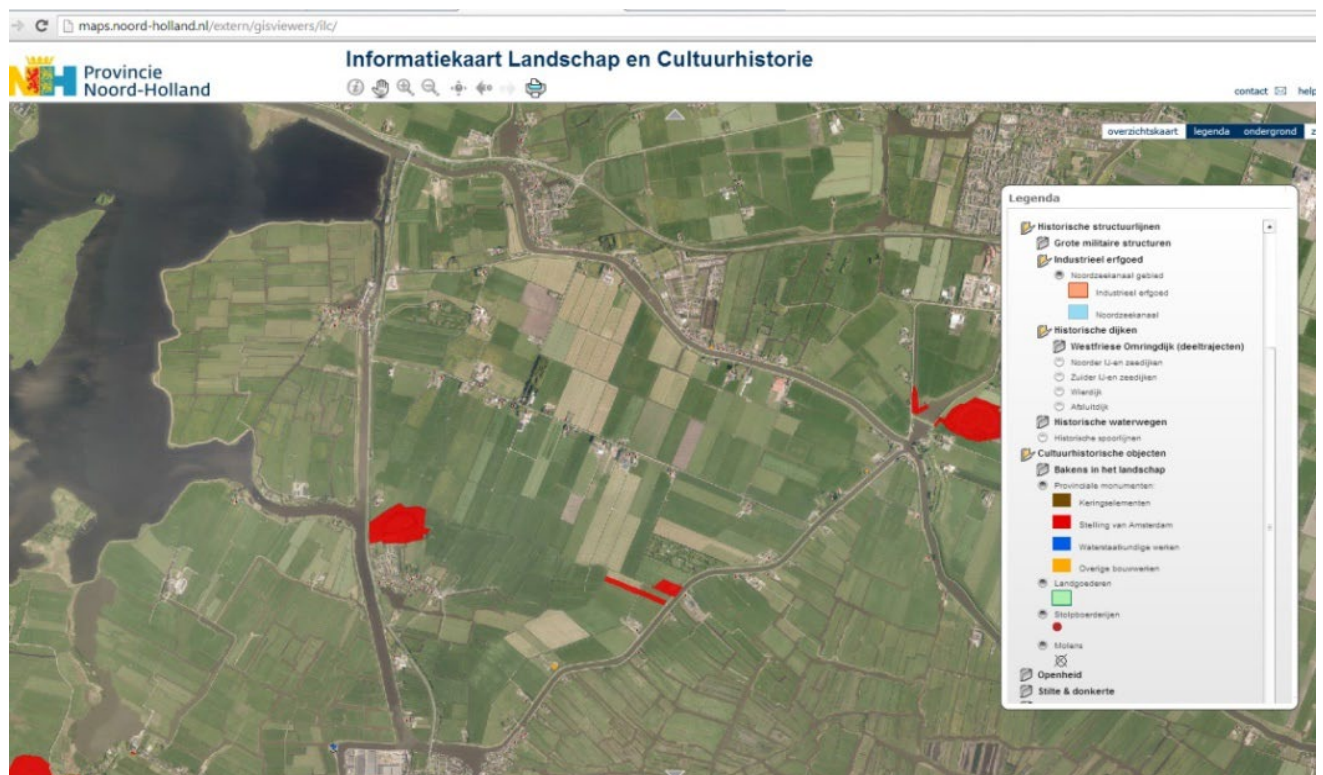


Fig. 5.1 Kaartbeeld uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland (bron <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/>)

Gemeentelijk beleidskader

De gemeente heeft op 26 juni 2008 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Deze nota is in samenwerking met de gemeente Schermer opgesteld door de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland. In deze nota is uiteengezet op welke wijze beide gemeenten de verantwoordelijkheid dienen te nemen voor het eigen archeologisch erfgoed.

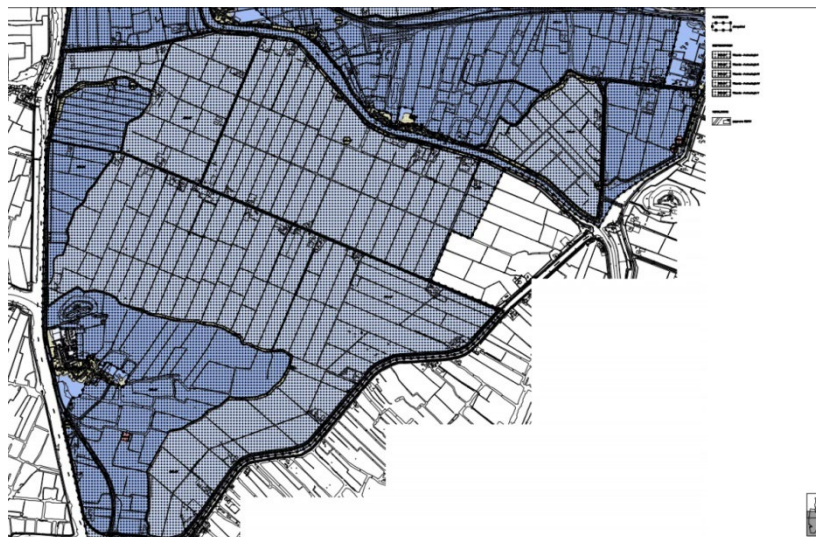


Fig. 5.2 Kaartbeeld Buitengebied Archeologische toetsingskaart (Bron Bestemmingsplan Buitengebied 2009)

Het plangebied is gelegen in de Starnmeerpolder, een droogmakerij. In de droogmakerijen is een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de verwachte aanwezigheid van archeologische bodemsporen. Het archeologieregime wordt gerealiseerd door aanpassing van het bestemmingsplan. Waarbij volgens de Archeologische toetsingskaart van de gemeenten Graft de Rijp en Schermer (2010) het plangebied is gelegen in Archeologisch waardevol gebied van de vijfde categorie. Voor de locatie Archeologie V', dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een kleine archeologische waarden.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat het plangebied niet is gesitueerd in een structuur of een complex met archeologische betekenis. In het plangebied is een stolpboerderij aanwezig, een cultuurhistorisch object en een provinciale monument. Daarnaast geeft de gemeentelijke archeologische toetsingskaart aan dat het plangebied tot de laagste categorie van archeologische waarden behoort, bestemd als 'Waarde - Archeologie V'.

Geconcludeerd kan worden dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Mogelijk kan er door de gemeente een Programma van Eisen worden opgesteld al waarna er door de aanvrager een inventariserend veldonderzoek (IVO) dient te worden uitgevoerd op de locatie.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Algemeen

Bij ieder ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de 'Natuurbeschermingswet' en de 'Flora- en faunawet'. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Binnen de gebiedsbescherming wordt gekeken naar de bescherming van de gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/ of gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten in Nederland beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders zo ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen. Het

plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten zuiden van het plangebied ligt het nationale landschap 'Laag Holland'. Gezien de aard en omvang van het project en het gebruik zal er geen nadelige invloed zijn op de gebiedsbescherming. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

5.5.3 Soortenbescherming

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. Daarom is er soortenbescherming. In de Flora- en faunawet is er actief soortenbeleid om die soorten te helpen waar het in Nederland erg slecht mee gaat en die het behouden waard zijn. Tevens mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied is momenteel in gebruik als een Agrarisch bedrijf. Op het plangebied zijn geen beschermde flora- en faunasoorten te verwachten. Ten aanzien van de voorgestelde ontwikkelingen lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het projectgebied aanwezig zijn.

5.5.4 Conclusie

Gelet op de aard en omvang van het plan, het gebruik van het perceel en de natuurlijke kwaliteit van de omgeving, wordt het plan in het kader van het aspect Flora- en Fauna uitvoerbaar geacht.

5.6 Verkeer en parkeren

De locatie is gelegen aan de Starnmeerdijk 33 te Starnmeer. De aanvrager is voornemens om de bestaande silo's op het perceel te verplaatsen en een nieuwe stal er voor in de plaats te bouwen. Om de nieuwe stal te kunnen realiseren is het vergroten van het bestaande agrarisch bedrijf (een veehouderijbedrijf) richting het noordoosten nodig. Op de onderstaande luchtfoto is de huidige situatie van het plangebied zichtbaar, rood omkaderd is aangegeven wat verplaatst zal worden.



Fig. 5.3: Luchtfoto huidige situatie locatie Starnmeerdijk 33 te Graft-De Rijp (Bron Google Maps)

De huidige parkeersituatie zal, met het inpassen van een nieuwe stal, niet veranderen. Het parkeren wordt op eigen terrein voorzien. De locatie biedt de mogelijkheid om twee of meer auto's op het erf op te stellen. De uitrit komt uit op Starnmeerdijk en zal niet bijdragen aan een verkeersonveilige situatie. De parkeerdruk op het openbaar gebied zal door de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' niet verslechteren omdat voor de bestemming Agrarisch reeds parkeervoorzieningen in op eigen terrein worden gerealiseerd en aanwezig zijn.

Het profiel van de Starnmeerdijk biedt mogelijkheid tot informeel langs parkeren aan beide zijde van de straat. In de figuur hieronder is de indeling van het terrein met voldoende mogelijkheden om de parkeervoorzieningen, op eigen erf van het Agrarisch bedrijf te realiseren, weergegeven.



Fig. 5.4: Situatietekening parkeervoorzieningen uitbreiding op terrein locatie Starnmeerdijk 33 te Graft-De Rijp (Bron buroURSEM)

5.7 Ruimtelijke inpasbaarheid

In de (directe) omgeving van het plan bevinden zich geen bedrijven die door de komst van de nieuwe stal in hun bedrijfsvoering zullen worden belemmerd. Het is ook niet aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoner nadelig zal worden beïnvloed als gevolg van de bedrijvigheid in de (directe) omgeving.

5.8 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als onder andere een project niet in bekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Middels dit bestemmingsplan wordt het, na de verplaatsing van de silo's mogelijk gemaakt om een nieuwe stal op de planlocatie te realiseren. Het plan en de mogelijke 'extra' verkeersbewegingen welke dit met zich mee kan dragen, draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie plangebied:

Het plan zal in 'niet betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. In het kader van deze toelichting wordt luchtkwaliteit niet van toepassing geacht.

5.9 Externe veiligheid

Binnen de AMvB Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet worden gekeken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het besluit wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Dit besluit moet individuele burgers en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Zoals uit de risicokaart 7 augustus 2014, valt af te lezen zijn er in de (directe) omgeving van het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig, of belemmeringen voor het project.

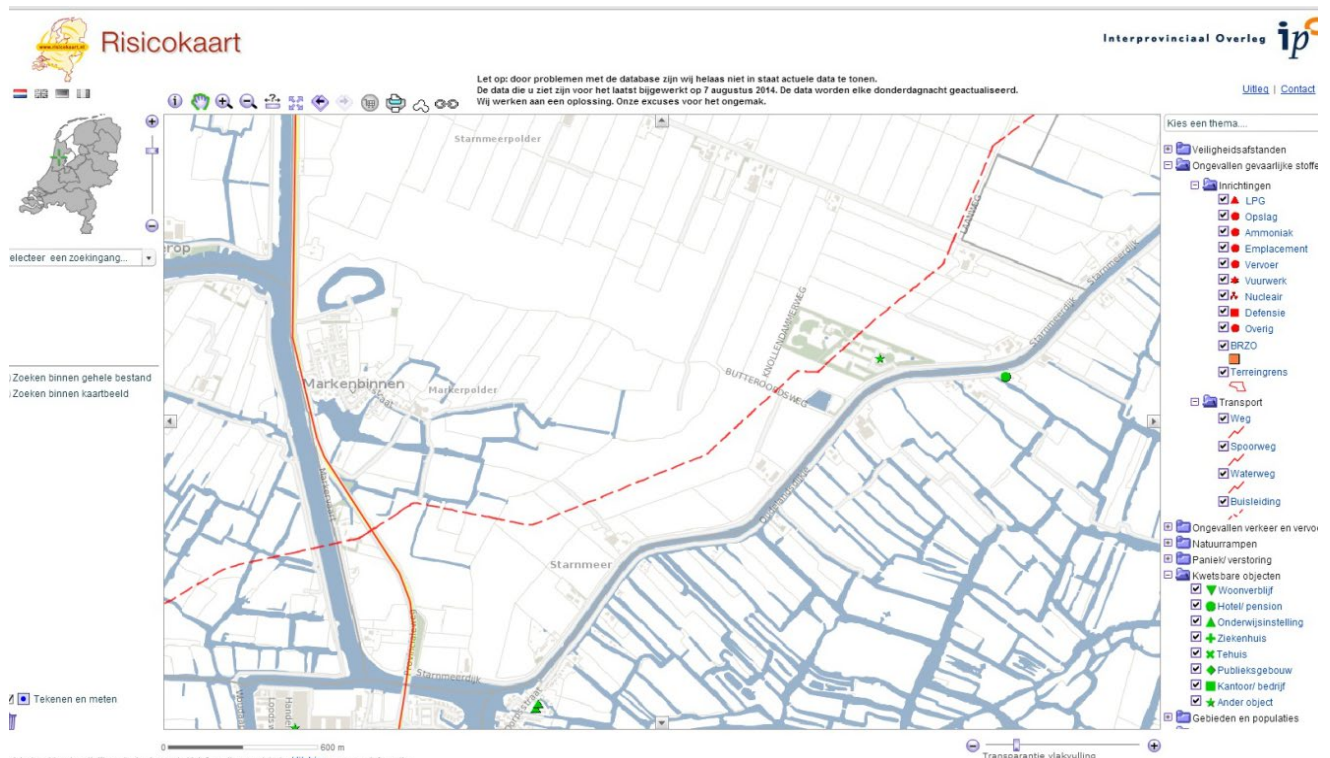


Fig. 5.5: Uitsnede Riscokaart, planlocatie in rood aangegeven (Bron: Nederland.riscokaart.nl)

5.10 Kabels en leidingen

Ten aanzien van de voorgestelde plannen is bij Kadaster Klic een Klic oriëntatieverzoek aangevraagd. Uit de ontvangen gegevens blijkt dat er voor zover bekend geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in het plangebied aanwezig zijn. Ten aanzien van mogelijke grondroerende en graafwerkzaamheden op de locatie zal door de grondroerder van tevoren een graafmelding dienen te worden gedaan bij Kadaster Klic.

6 Planbeschrijving

6.1 Functionele opzet

Deze planologische regeling voorziet in het mogelijk maken van het vergroten van het bestaande agrarisch bedrijf (een veehouderijbedrijf) richting het noordoosten en het realiseren van een nieuwe stal aan de Starnmeerdijk 33 te Starnmeer. Om de bouw mogelijk te kunnen maken, dienen de bestaande silo's op het perceel te worden verplaatst. Met betrekking tot de bouw mogelijkheden wordt aangesloten op de reeds aanwezige Agrarische bestemming. Deze inrichting is essentieel voor een verantwoorde en economische bedrijfsvoering op het perceel.



Fig. 6.1: Situatie tekening bestaand (Bron buroURSEM)

6.2 Ruimtelijke opzet (erfinrichting)

De ruimtelijke opzet van het plan, een nieuwe stal met een landelijke uitsraling, sluit aan op het reeds aanwezige bebouwing in de nabijheid, welke bestaan uit een diversiteit aan vrijstaande woningen of stolpboerderijen met bedrijfsgebouwen, binnen de openheid van het landelijk gebied.

De nieuwe stal is gesitueerd achter de achtergevel van de bestaande stolpboerderij en naast een reeds aanwezige stal. De voorgevel van de nieuwe stal is gericht aan het erf, de een zijgevel gericht naar de aanwezige stal, met de rooilijn parallel aan de weg en parkeren op eigen terrein.

De nieuwe stal bestaan houdt rekening met de beeldkwaliteitseisen uit de welstandnota en om zo ook de inpasbaarheid in het landschap niet onnodig te schaden. De nieuwe stal heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond (dus geen elementen met verschillende dieptes) in 1 laag met hellend zadeldak. De stal is in traditioneel materiaal uitgevoerd met een dak in donkergrijze kleur. Het te vergroten bouwvlak wordt afgeschermd door een afschermende erfbeplanting.

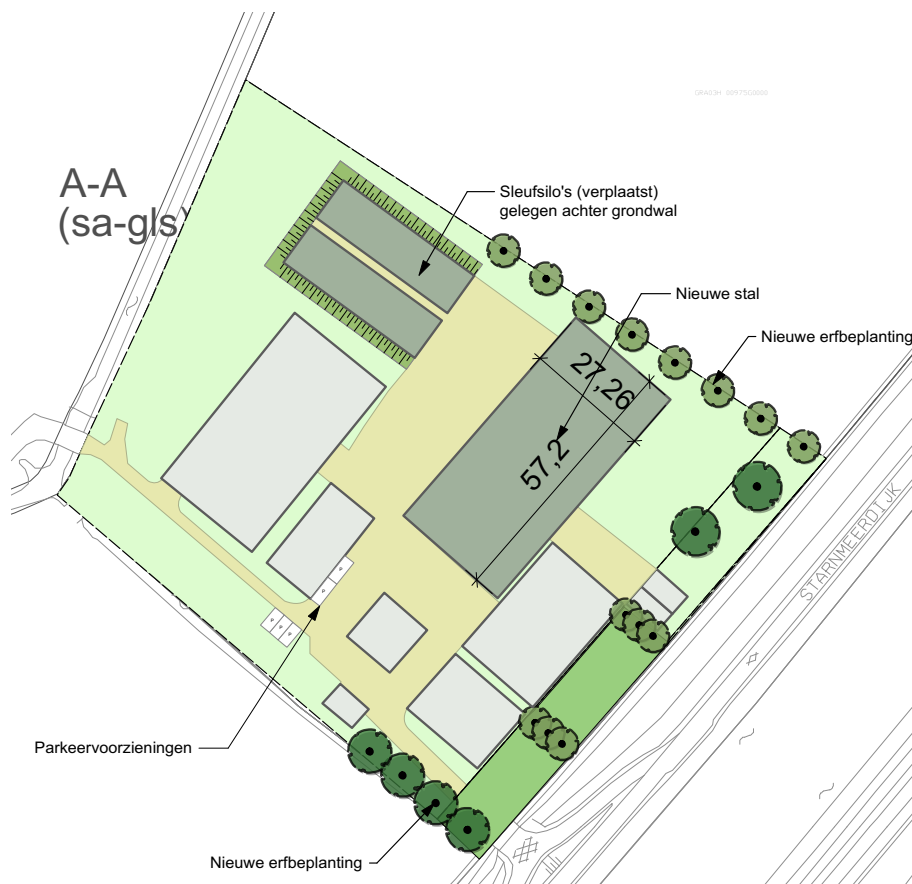


Fig. 6.2: Situatie tekening gewijzigd (Bron buroURSEM)

6.3 Landschappelijke inpasbaarheid

Het uiteindelijke doel is het realiseren van een nieuwe stal conform de voorwaarden van de Maatlat Duurzame Veehouderij. De nieuwe stal kan zo aan de MDV voor melkveestallen (rundvee) certificaat B getoetst worden. Door de melkveestal te bouwen volgens deze voorschriften, opgesteld door SMK (Stichting Milieukeur) kan de ondernemer voor certificering in aanmerking komen en gebruik maken van subsidiemogelijkheden middels de MIA of Vamil-regeling.

Onderdeel van deze maatlat is het opstellen van een Landschapsontworp/-inrichtingsplan. In bovenstaande figuur is een aanzet gegeven tot het landschappelijk inrichten van het erf in relatie tot de omgeving. Gebruikmakend van nieuwe erfbeplanting, solitaire bomen, singels, sleufsilo's welke in een grondwal worden opgenomen. De landschappelijke onderbouwing zal verder uitgewerkt worden en zal als onderdeel van de omgevingsvergunning worden bijgevoegd om te kunnen voldoen aan deze Maatlat.

7 Juridische toelichting

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie. Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen, vervolgens op de verbeelding. Daarna wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Tot slot wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

7.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Van een bestemmingsplan is er dus altijd een digitale en een analoge (papieren) (verschijnings)vorm. Deze zijn beide rechtsgeldig.

Onder vorige wetten werden bijna geen bepalingen gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. SVBP2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP2012 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen (functieaanduiding of gebiedsaanduiding) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

De SVBP2012 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP2012 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

7.3 Verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn in de vorm van een vlak weergegeven. Deze aanduiding is digitaal altijd aan te klikken en zal dan oplichten, waardoor duidelijk is wat de grens van het aanduidingsvlak is. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is hiervoor 'het verrekijkertje' voor de opgesomde aanduiding aan te klikken. Het vlak zal dan rood oplichten. In de regels wordt hiervoor de formulering "ter plaatse van de aanduiding '...'" gebruikt. Hiermee wordt dus het aanduidingsvlak bedoeld en niet de plak van het weergegeven symbool of de afkorting.

Op de papieren kaart zijn functieaanduidingen en bouwaanduidingen begrensd door een 'haaiantandlijn' en worden maatvoeringsaanduidingen weergegeven door een onderbroken lijn.

Bij onduidelijkheid of een tegenstrijdigheid zal de digitale weergave van doorslaggevende betekenis zijn. Anders gezegd,

de papieren kaart heeft hierin geen betekenis meer.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

7.4 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat het realiseren van een nieuwe stal. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. De bouw van een nieuwe stal ten opzichte van het vigerende planologische regime wordt gezien als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor dient de Gemeente, bij het bestemmingsplan, in beginsel een exploitatieplan op- en vast te stellen waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk indien het verhaal van kosten 'anderszins' is verzekerd. Alle kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geregeld via de legesverordening.

Het plangebied is gelegen in bestaand het Buitengebied. De Gemeente hoeft ten aanzien van onderhavige ontwikkeling geen kosten te maken voor de aanleg van noodzakelijke publieke (bovenwijkse) voorzieningen. Hierdoor is het mogelijk als gemeenteraad af te zien van het vast stellen van een exploitatieplan bij onderhavig bestemmingsplan en wordt onderhavige ontwikkeling daarom economisch uitvoerbaar geacht.

8.2 Planschade

In het huidige planologische regime is de planlocatie een agrarisch bedrijf, voorzien van een cirkel met pijlaanduidingsrichting. De peilaanduiding geeft de uitbreidingsrichting van het betreffende agrarisch bedrijf weer. De locatie heeft een uitbreidingsrichting richting het oordoosten. De ruimte die het bestaande agrarische bedrijf inneemt wordt beperkt door de in de regels opgenomen oppervlaktemaat van 1 hectare (de imaginaire rechthoek). Hierbinnen moeten alle bouwwerken van het agrarische bedrijf vallen. De maximale breedte van de imaginaire rechthoek ten opzichte van de weg bedraagt niet meer dan 75 m, dan wel de bestaande breedte indien deze meer is. De maximale diepte van de imaginaire rechthoek bedraagt niet meer dan 150 m, dan wel de bestaande diepte indien deze meer is. Op de locatie mag een bedrijfsgebouw, niet zijnde kassen en serrestal, slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd. Het bedrijfsgebouw dient ten minste 15 meter achter de achtergevel van de aanwezige stolpboerderij te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m. De dakhelling dient ten minste 18 graden te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient te minste 3 m te bedragen.

Door onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken kan schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), voortvloeien voor omwonenden. Op grond van huidige wet- en regelgeving is de Gemeente gehouden een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer van het bouwplan te sluiten. Het ondertekenen van een planschadeovereenkomst door initiatiefnemer maakt onderdeel uit van de procedure. De initiatiefnemer wordt financieel risicodragend en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten.

8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is toegezonden aan de onderstaande overleginstanties.

Provincie Noord-Holland;

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De resultaten van dit overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zullen worden verwerkt in paragraaf 8.5 Inspraak- en overlegreacties.

8.4 Belangenafweging

In het kader van een belangenafweging kan worden geconcludeerd dat:

- de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden niet worden geschaad, aangezien het bouwplan niet afwijkt van de reeds in de omgeving aanwezige bebouwing;
- het voornemen past binnen de beleidskaders van de diverse overheden;
- de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie, archeologie, e.d. ruimtelijk is aangetoond; de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangetoond.