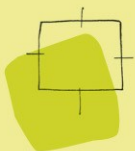


Bestemmingsplan Graft - Locatie Roelofsen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Graft - Locatie Roelofsen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

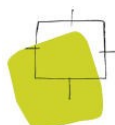
Toelichting + bijlage

Regels

Verbeelding

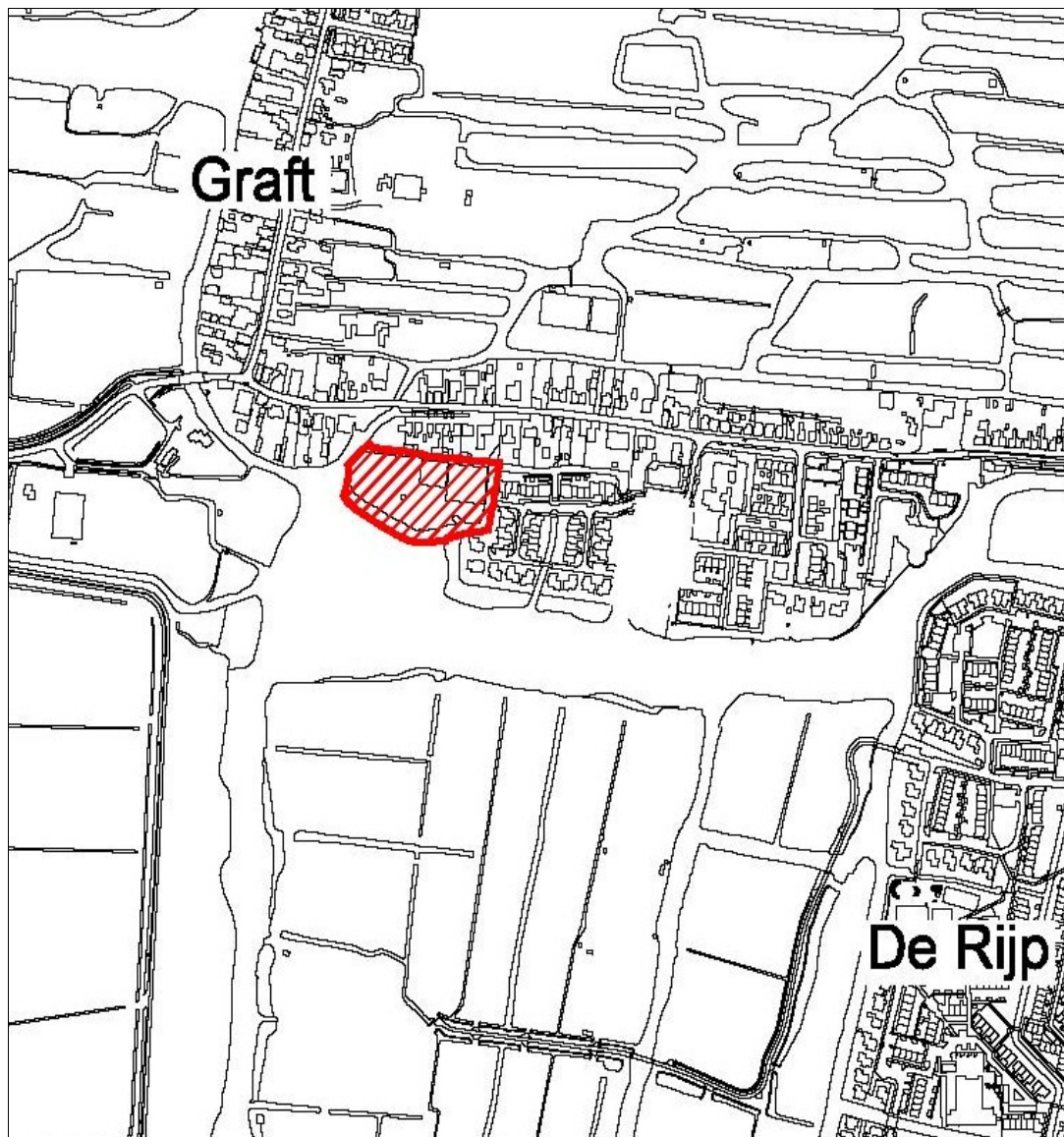
5 juni 2012

Projectnummer 106.12.00.05.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Het plangebied	5
1.2	Vigerende planologische regeling	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Ruimtelijke structuur	9
3	Planbeschrijving	11
3.1	Woningtypen	11
3.2	Ontsluiting	13
3.3	Beeldkwaliteit	13
4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid	16
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	18
4.3	Regionaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	21
4.4.1	Toekomstvisie: "Focus op vitaliteit" (2001)	21
4.4.2	Woonvisie Graft-De Rijp 2008-2015: "Focus op wonen" (2008)	21
4.4.3	Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijp (2008)	22
4.4.4	Welstandsnota Graft-De Rijp (2008)	23
4.4.5	Beleidsnota Archeologie	24
4.4.6	Structuurvisie Graft-De Rijp (2009)	25

5	Milieu- en andere afwegingsaspecten	27
5.1	Milieu	27
	5.1.1 Geluidhinder	27
	5.1.2 Verkeer en parkeren	27
	5.1.3 Luchtkwaliteit	28
	5.1.4 Bodem	28
	5.1.5 Externe veiligheid	30
	5.1.6 Bedrijvigheid	32
5.2	Water	32
5.3	Ecologie	34
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	35
6	Juridische uitvoerbaarheid	37
6.1	Bestemmingsplanprocedure	37
6.2	Inhoud van het bestemmingsplan	38
6.3	Toelichting op de regels	39
6.4	Toelichting op de bestemmingen	40
6.5	Gewijzigde vaststelling	41
7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlage

Inleiding

1

1.1

Het plangebied

HSB Ontwikkeling B.V. is voornemens om 16 woningen te realiseren op de zogenoemde locatie “Roelofsen” te Graft. Het dorp Graft is gelegen in de gemeente Graft-De Rijk in de provincie Noord-Holland. Per 1 januari 2008 is het aantal inwoners van Graft 869; de woningvoorraad omvat 337 woningen. De overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting geeft de locatie en de ligging van het plangebied in Graft aan, evenals de luchtfoto's in de volgende afbeeldingen.



Figuur 1 en 2. Luchtfoto van het plangebied en de omgeving
(Bron: Live Search Maps, 2008)

Op de locatie Roelofsen staan thans twee verouderde en in vervallen staat verkerende kassen. Het terrein is voor het overige ingericht met bomen, grasland en struikgewas. Het plangebied heeft een oppervlakte van 0,8 hectare en ligt aan de zuidwestzijde van de bebouwde kom van Graft. Het betreft hier een in-

vullocatie die tot een herstructureringsgebied kan worden gerekend. Het plangebied wordt omsloten door watergangen en is aantrekkelijk gelegen aan een klein meertje aan de zuidkant van Graft, het Mieuwijdjt.

1.2

Vigerende planologische regeling

Het terrein Roelofsen valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan “Dorpskern Graft”, vastgesteld door de raad van de gemeente Graft-De Rijp op 19 april 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 2 juli 1985.

BESTEMMINGEN

De gronden van het plangebied kennen in het bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. Op een deel hiervan ligt de nadere aanwijzing (k), wat inhoudt dat op die gronden kassen gebouwd mogen worden. Op het overige deel van het terrein ligt de nadere aanwijzing (z), dat betekent dat er uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Plannen tot woningbouw op het terrein zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan en kunnen alleen geschieden door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit.

1.3

Leeswijzer

In het navolgende hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie in en rond het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens de beschrijving van de nieuwbouwplannen voor het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader en op welke wijze het plan voldoet aan het actuele en verwachte rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 5 bevat de resultaten van de verrichte vooronderzoeken. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke randvoorwaarden van het project, waarbij de verschillende relevante aspecten voor wat betreft ecologie, water, milieu, cultuurhistorie en archeologie worden afgewogen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische achtergronden van het bestemmingsplan. Afgesloten wordt in hoofdstuk 7 met de uitvoerbaarheid van de plannen, die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Bestaande situatie

2

2.1

Ontstaansgeschiedenis

De omgeving van de huidige gemeente Graft-De Rijk was rond het jaar 800 bedekt met veen, dat door vele veenstroompjes doorsneden werd. Dit enorme, praktisch geheel Noord-Holland bedekkende veengebied, werd vanaf ongeveer de 10de eeuw bevolkt, waarna vrij spoedig werd begonnen met veenontginning. Deze ontginning had inklinking van de gronden tot gevolg, waardoor, mede als gevolg van vaak voorkomende hevige stormen en een rijzende zeespiegel, het veen werd weggeslagen en het land geleidelijk aan veranderde in een eilandenrijk.

VEENGEBIED

Op deze wijze ontstonden omvangrijke meren als Beemster, Purmer, Schermer en Starnmeer. Na de periode van vernietigende overstromingen tussen 1150 en 1300 werd begonnen met het aanleggen van dijken in combinatie met een tweede ontginning (herverkaveling). De hoger gelegen gronden van het Schermereiland (nu de Eilandspolder) werden gedurende de 12e en 13e eeuw voor het eerst voorzien van ringdijken. Deze dijken hadden een zeeverende functie en boden bescherming voor de achter de dijken gelegen gemeenschappen. De eerste ringdijk omsloot het gebied ten oosten van Graft en werd Binnenmaden genoemd. Ruim een eeuw later werd een tweede dijk aangelegd, ten zuiden en ten westen van de Binnenmaden, genoemd de Burenmaden. De dreiging van het water kon hierdoor uiteindelijk worden afgewend.

MEREN EN DIJKEN

De invloed van het water is doorslaggevend geweest voor de occupatie van het gebied. Om het gebied goed te gebruiken zijn door de eeuwen heen diverse maatregelen getroffen om het water de baas te kunnen blijven. Dit betreft naast de latere aanleg van vaarwegen, sluizen, dammen, molens en gemalen in eerste instantie de aanleg van dijken en de inpoldering van de meren. Graft-De Rijk kent dan ook een viertal droogmakerijen: de Sapmeerpolder, Polder de Graftermeer, Polder Kamerhop en de Starnmeerpolder. De droogmakerijen uit de 17de eeuw, die behoorlijk in grootte verschillen, veranderden het karakter van Schermereiland ingrijpend, want na droogmaking van de meren was het Schermereiland namelijk geen eiland meer. Ook de consequenties waren enorm: de visserij verdween, er kwam een groot oppervlak landbouwgrond beschikbaar, de veiligheid tegen overstromingen werd bevorderd en het oppervlak boezemwater werd verminderd.

DROOGMAKERIJEN

GRAFT

De bebouwing van het gebied was oorspronkelijk geheel op en langs de dijken gesitueerd. Vrijwel alle dorpen in de gemeente zijn derhalve te typeren als dijkdorpen, zo ook Graft. De dijkdorpen kennen allen hun eigen ontstaansgeschiedenis. Het ontstaan van Graft wordt omstreeks 1050 gedateerd. Het dorp was waarschijnlijk veel westelijker gelegen dan het huidige dorp. Op zijn huidige plaats werd Graft gebouwd bij de bedijking van de Binnenmaden, in de laatste helft van de 13de eeuw. Graft groeide naderhand verder tot het belangrijkste dorp in het gebied. Het dorp behoort daarmee tot de oudste nederzettingen op het voormalige Schermereiland.

De meeste dorpen in de gemeente kennen een agrarische achtergrond. Tot aan de 14de eeuw was er sprake van akkerbouw, die vanwege de behoefte aan mest in de veengebieden samenging met veehouderij. Door de natter wordende omstandigheden verschoof het zwaartepunt van de landbouw naar uitsluitend het bedrijven van veeteelt. Door de onmogelijkheid van akkerbouw vond tevens een verschuiving naar de binnenvisserij en zuivelbereiding plaats. Door een toenemend afzetgebied in de steden en de goedkope vervoersmogelijkheden die de meren boden, vond ook een bescheiden vorm van handel en vrachtafvaart plaats. Zeevaart werd in de 16de eeuw de belangrijkste bron van werkgelegenheid, vanwege de slechte omstandigheden op het boerenbedrijf. Naast haringvisserij werd de walvisvangst begin 17de eeuw erg belangrijk. Ongeveer de helft van de beroepsbevolking leefde in die periode van de visvangst. Nu nog zijn er vele herinneringen die getuigen van die glorie tijd. In de 17de eeuw behoorde Graft zelfs tot één van de grootste plattelandsgemeenten van Noord-Holland. Graft had destijds met inbegrip van de omringende nederzettingen een inwonertal van 3.000 inwoners.

Zowel De Rijk als Graft kenden een grote bloei van de welvaart door haringvangst en walvisvaart. Halverwege de 18de eeuw liep dit echter terug, omdat de zeevaart niet het gehele jaar door werk opleverde en haringvissers en walvisvaarders op die momenten dan ook op een andere manier hun brood moesten verdienen. Hiervoor kwam de veehouderij in aanmerking en de binnenvisserij, die echter door inpolderingen verdween. Het belangrijkste bestaansmiddel werd een nieuwe vorm van nijverheid: de hennepverwerkende nijverheid met hennep als grondstof voor zeildoek, touw en visnetten, dat tot ver in de 19de eeuw heeft voortbestaan. De touwslagerij en nettenbreierij overheersten in Graft. In 1740 was de hennepnijverheid zelfs de grootste bron van inkomsten in Graft.

GRAFT EN DE RIJK

In het verleden botsten de belangen tussen de dorpen Graft en De Rijk nogal eens. De Rijk groeit uit tot een flinke handels-, vissers- en havenplaats, terwijl de boeren voornamelijk in Graft waren gevestigd. In 1607 scheidde de twee dorpen en werden beide zelfstandige gemeenten met elk hun eigen vroedschap. In 1970 zijn de twee gemeenten Graft en De Rijk uiteindelijk weer samengevoegd tot één gemeente onder de naam Graft-De Rijk.

2.2

Ruimtelijke structuur

Onder meer de dorpskern van Graft is historisch-geografisch van zeer hoge waarde. De lineaire nederzetting van Graft langs de dijk is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van het gebied en is een eenheid met het gebied waar het zich in bevindt.

Tot in de 20ste eeuw hebben de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral afgespeeld binnen de in de vorige paragraaf geschetste kaders en binnen de dorpskern. Dat resulteerde voornamelijk in een verdergaande verdichting en betrekkelijk geringe uitbreiding van de bestaande lintbebouwing en een geleidelijke toename van niet-agrarische bebouwing (woonhuizen, winkels en voorzieningen). Pas gedurende de tweede helft van de 20ste eeuw was weer sprake van uitbreiding en in de meeste kernen op vrij grote schaal woningbouw werd toegevoegd aan de dorpskernen, zoals de bebouwing ten zuiden van de Grafterbaan in Graft.

Ruimtelijk gezien, kan het landschap in de gemeente worden getypeerd als een open tot zeer open gebied met enige niveauverschillen en plaatselijk enige opgaande begroeiing op oeverhoeken en langs brede sloten, meren en plassen. In het gebied zijn de vele rietoevers opvallend.

Planbeschrijving 3

3.1

Woningtypen

Over het bouwplan heeft het nodige overleg plaatsgevonden met de gemeente en andere betrokken partijen, waaronder het Hoogheemraadschap en Welstandszorg Noord-Holland. Het uiteindelijke resultaat is aangegeven in figuur 3.



Figuur 3. Inrichting van het gebied Roelofsen in Graft (Bron: Buro Antares, Grouw)

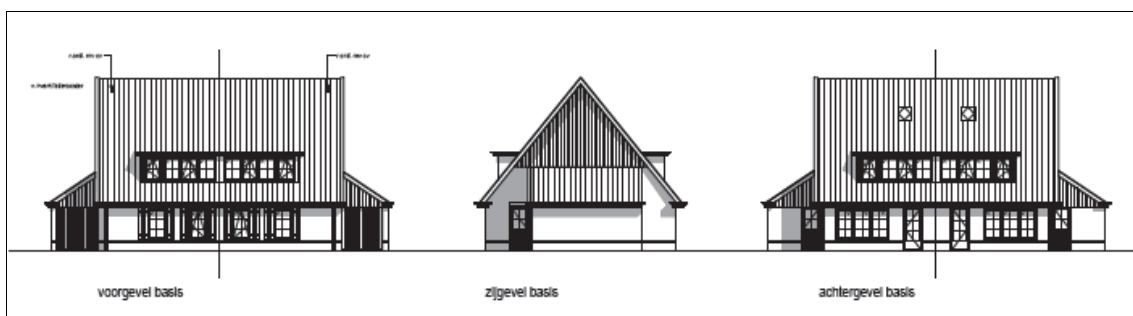
Het bouwplan gaat uit van de bouw van zes vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en zes rijenwoningen. Figuur 3 geeft een beeld van de inrichting. De woningdichtheid in het gebied neemt af van noordoost naar zuidwest. Daarmee wordt een goede ruimtelijke afronding van de dorpskern bereikt.

De zes rijenwoningen vallen in woningcategorie 2 (zie tabel 3) en zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Het gaat om woningen in twee bouwlagen met een kap in een traditionele stijl (zie figuur 4). De kavelgrootte van de tussenwoningen is circa 100 m², die van de hoekkavels circa 160 m².



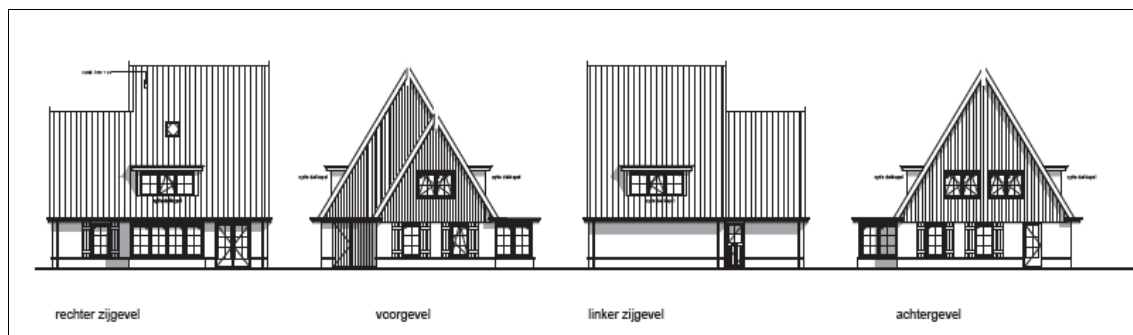
Figuur 4. Bouwvorm rijenwoningen

De vier twee-onder-een-kapwoningen vallen in prijscategorie 4 (zie tabel 3) en krijgen eveneens een aangebouwde garage (zie figuur 5). Deze woningen komen op kavels van circa 200 m².



Figuur 5. Bouwvorm twee-onder-een-kapwoningen

De zes vrijstaande woningen vallen eveneens in de hoogste prijscategorie. Twee van deze woningen zijn bestemd voor de huidige eigenaar van de gronden. De bouwvorm ervan is geïnspireerd door een boerderijvorm, met grote houten topgevels (zie figuur 6). De woningen komen in een ruime setting, waardoor vanaf de ontsluitingsweg het open gebied ten zuiden van het nieuwbougebied te ervaren blijft (zichtlijnen). De kavelgrootte van deze woningen varieert van circa 450 tot 550 m².



Figuur 6. Bouwvorm vrijstaande woningen

Alle woningen grenzen aan open water. Langs dit water komt een beschoeiing. De zes vrijstaande woningen krijgen een eigen steiger van 3 x 3 meter ten behoeve van een aanlegplaats voor een recreatievaartuig. Om een goede landschappelijke overgang te bereiken komt ten zuiden van het plangebied op minimaal 6 meter uit de oever een strook met riet en opgaande begroeiing.

3.2

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via een houten brug vanaf de bestaande weg De Vleet. De ontsluiting wordt ingericht als een verblijfsgebied en wordt gebruikt door auto's, voetgangers en fietsers.

3.3

Beeldkwaliteit

Voor wat betreft de bouwvorm en materiaalgebruik wordt aangesloten bij de kenmerken van de historische bebouwing in Graft-De Rijk.

Tabel 1. Te gebruiken materialen en kleuren

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Pannen	Keramische pannen	Diverse tinten rood
Gevels	Baksteen hv wf	Diverse tinten geel/roodbont genuanceerd
Voegwerk	Extra verdiept	Grijs
Raamdorpels en speklagen	Keramiek St. Joris Colorline	Zwart verglaasd
Buitenkozijnen	Hout	Crémewit - RAL 9001
Ramen (ook vaste kaders)	Hout	Donkergroen - RAL 6009
Glasroeden	Hout of kunststof	Donkergroen - RAL 6009
Luiken	Hout of aluminium	Donkergroen - RAL 6009
Voordeuren	Hout	Donkergroen - RAL 6009
Overige deuren	Hout	Donkergroen - RAL 6009
Garagekanteldeuren	Staal	Donkergroen - RAL 6009
Gevel-beplating	Werzalit Colorpan Selektta 155 of hout	Donkergroen kleurcode 609
Dakranden, -boeien en windveren	Hout	Crémewit - RAL 9001
Erker- en dakkapelboeien	Hout	Crémewit - RAL 9001

Door de voorgestelde inrichting van het gebied worden de bepalingen uit het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk in acht genomen:

- De bestaande zichtlijnen naar het Mieuwijd worden zo veel mogelijk in stand gehouden worden.
- De bestaande waterstructuur blijft gehandhaafd.
- Middels een 'ecologische zone' los van de oever wordt een goede landschappelijke en ecologische overgang bereikt naar het open landschap.
- Bouwvorm en materiaalgebruik sluiten aan op die in het bestaande dorp.

4.1

Rijksbeleid

4.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Met deze structuurvisie gooit het rijk het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De ruimtelijke ordening komt zo dichterbij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en op deze wijze komen burgers en bedrijven centraal te staan.

Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk ervan uit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen.

4.1.2

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wro biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, is op 30 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van enkele onderdelen. Op grond van het Barro zijn er geen nationale belangen gemoeid met het voorliggende bestemmingsplan.

4.2

Provinciaal beleid

4.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid

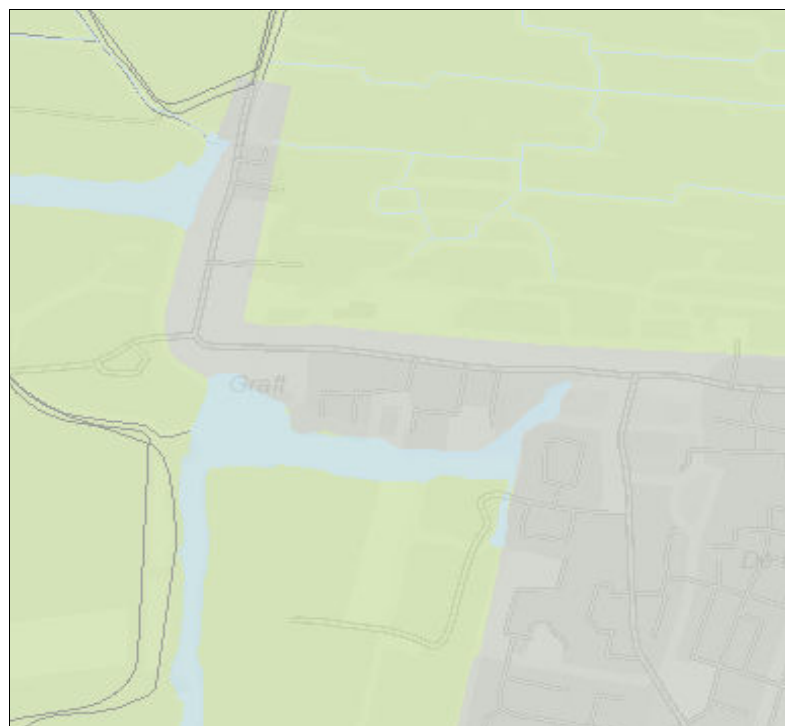
Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. De 1^e herziening is 23 mei 2011 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie (zie figuur 7).

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 7. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.



- Nationale landschappen van veenweide en droogmakerijen
- Kleine kernen binnen bestaand stedelijk gebied

Figuur 8. Uitsnede structuurvisiekaart Noord-Holland

4.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. Deze verordening is gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld en in werking getreden. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

BESTAAND BEBOUWD GEBIED

Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling van een nieuwe woonstraat die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past hierbinnen.



Figuur 9. Bestaand bebouwd gebied (roze) en aardkundig waardevolle gebieden (oranje)

4.3

Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

Op regionaal niveau is vooral de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 (2006) van belang. De woonvisie geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's. Het gezamenlijke woonbeleid van de gemeenten wordt in de regionale woonvisie voor de periode 2005-2015 geschetst. In deze periode bestaat de minimale bouwopgave voor het gebied uit 15.100 woningen.

Om een indruk te krijgen van de regionale woningbouwproductie in de periode 2005-2015 zijn de gemeentelijke bouwplannen geïnventariseerd. Dit heeft tot een totale realistische plancapaciteit voor alle gemeenten geleid. In de onderstaande tabel is die van de gemeente Graft-De Rijk weergegeven in vergelijking met het totaal van alle 8 gemeenten (Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer) in Noord-Kennemerland.

WONINGBOUWAANTALLEN
EN LOCATIES

Tabel 2. Realistische plancapaciteit voor Graft-De Rijk en Noord-Kennemerland

	Nieuwbouw 2005 -2015	Sloop	Nieuwbouw 2005 - 2009	Nieuwbouw 2010 - 2014	Binnen- stedelijk	Uitleg- gebieden
Graft-De Rijk	384	3	134	250	25%	75%
N-Kennemerland	18.423	843	11.860	6.563	55%	45%

De locaties die de regio voor woningbouw wil benutten, liggen voor ongeveer de helft in bestaand bebouwd gebied (de gemeente Graft-De Rijp wijkt hier met 25% in enige mate van af) en voor de helft (Graft-De Rijp: 75%) daarbuiten. Omdat in de gemeente Graft-De Rijp de mogelijkheden voor het benutten van inbreidingslocaties beperkt zijn, geldt deze gemeente dat 25% binnen de bestaande bebouwde kom moet worden gerealiseerd en 75% op uitbreidingslocaties.

BOUWEN VOOR STARTERS
EN OUDEREN

Uit een opgestelde woningmarktanalyse blijkt dat de gemeenten met een grote wijziging in de bevolkingssamenstelling te maken krijgen. Een nijpend tekort aan bouw mogelijkheden leidt ertoe dat er onvoldoende kan worden ingespeeld op de aankomende vergrijzing en de terugloop van het aantal inwoners, waardoor de leefbaarheid in het geding kan komen. Uit deze woningmarktanalyse is gebleken dat er komende jaren met name een opgave voor starters en ouderen ligt.

KWALITATIEF WONING-
BOUWPROGRAMMA

In de regio hanteert elke gemeente verschillende prijsniveaus bij de definities goedkoop, betaalbaar en sociaal. In de Regionale Woonvisie wordt daarom het inkomen als uitgangspunt genomen. Het inkomen is gekoppeld aan de mogelijkheid om een huur- of koopwoning te betrekken. Op deze manier kan helder worden gemaakt in hoeverre een woning bereikbaar is voor een bepaalde doelgroep en kan duidelijk worden gemaakt voor welke doelgroep gebouwd wordt.

Tabel 3. Inkomen in relatie tot woningprijs per 1 juli 2008

Cat.	Inkomen	Mogelijkheden in de koopsector	Mogelijkheden in de huursector	%
1.	< € 38.050,-	< € 158.850,-	> € 499,-	30
2.	€ 38.050,- tot € 47.100,-	€ 158.850,- tot € 209.300,-	€ 499,- tot € 631,-	10
3.	€ 47.100,- tot € 60.000,-	€ 209.300,- tot € 315.000,-	> € 631,-	60
4.	> € 60.000,-	> € 315.000,-	> € 631,-	60

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat een stagnerende woningmarkt huishoudens in categorie 1 het meest raakt. In de kleinere gemeenten hebben de huishoudens in categorie 2 ook moeite om een woning te vinden, omdat er weinig woningen met een prijs tot € 200.000,- worden aangeboden. Gemeenten concentreren hun beleid daarom op de huisvesting van deze groepen. Om te zorgen voor voldoende aanbod sturen de gemeenten in toenemende mate op nieuwbouw in categorie 1 en 2. Uit de inventarisatie blijkt dat tot 2015 ongeveer 5.000 woningen (± 30%) in categorie 1 en 2.500 woningen (± 15%) in categorie 2 kunnen worden toegevoegd.

Deze uitbreiding is nodig om de doelgroep van beleid (inkomen tot ± € 26.000,-) de komende jaren blijvend passend te huisvesten. Alle woningen die extra in categorie 1 beschikbaar komen, zijn bestemd voor de opvang van huishoudens met een inkomen tot € 36.000,-. De bouw van woningen in categorie 2 schept aanbod voor huishoudens met een inkomen rond de € 36.000,- zodat zij de overstap van huur naar koop kunnen maken. Om ervoor te zorgen dat de aantallen woningen in categorie 1 en 2 daadwerkelijk worden gebouwd, nemen de gemeenten de verplichting op zich om richting corporaties en projectontwikke-

laars het afgesproken percentage in de huur- of koopsector te realiseren. De genoemde 30% in categorie 1 is een regionale ondergrens.

Het plan Roelofsen voldoet in die zin aan de doelstellingen dat 6 van 14 woningen die op de markt komen voor de lagere inkomensgroepen worden gebouwd.

4.4

Gemeentelijk beleid

4.4.1

Toekomstvisie: “Focus op vitaliteit” (2001)

Het gemeentelijk beleid tot het jaar 2015 is vastgelegd in de toekomstvisie Focus op vitaliteit. De centrale opgave die gesteld wordt is om de condities te vinden die aanvaardbaar worden geacht voor een vitale gemeente.

De beleidsopties op hoofdlijnen spitsen zich toe op het zorgen van voldoende woningbouw voor de eigen bevolking door selectieve benutting van inbreidingslocaties, maar ook van enkele uitbreidingslocaties. De noodzaak tot een beperkte kleinschalige uitbreiding met woningbouw wordt breed gedragen. Uitbreidingslocaties worden mede gezien in relatie tot de mogelijkheden voor het in stand houden van het voorzieningenniveau. Er is een toenemende behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren en senioren. Tevens is er een brede roep om te zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, met name door het aanbieden van voldoende geschikte nieuwbouw en aanpassingen van bestaande woningen.

Bij inbreidingslocaties, uitbreidingen en vrijkomende agrarische percelen streeft de gemeente naar behoud van de rustige, prettige woon- en leefomgeving met voldoende woonmogelijkheden voor de hele bevolking, aandacht voor gebiedseigen architectuur en aanpasbare woningbouw.

4.4.2

Woonvisie Graft-De Rijk 2008-2015: “Focus op wonen” (2008)

In de gemeentelijke woonvisie wordt het achterliggende kader van de focus op het wonen en de huidige situatie in de gemeente geschetst. Voorts zijn beleidsdoelen voor de komende jaren opgenomen en de wijze waarop de gemeente hier uitvoering aan wil geven. Voor wat betreft de beleidsdoelen is in de woonvisie aansluiting gezocht bij de aanknopingspunten in diverse gemeentelijke beleidsnota's en beleidskaders van rijk, provincie en regio. Een aantal algemene woondoelen zijn hieruit voor Graft-De Rijk gedestilleerd:

Schaarse bouwmogelijkheden optimaal inzetten voor:

- opvang eigen behoefte als gevolg van natuurlijke aanwas;
- jonge huishoudens (vitaliteit), (koop)starters en wonen met zorg.

Aandacht voor de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad:

- gedifferentieerde en toekomstbestendige nieuwbouw;
- bevorderen doorstroming en evenwichtige verhouding koop/huur;
- verduurzamen bestaande voorraad.

Aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen:

- inzetten op specifieke mogelijkheden het woningaanbod bereikbaar te maken voor de doelgroep.

Inspelen op veranderde wensen van de bevolking:

- afstemmen van kwaliteit woningen en woonomgeving;
- inzetten op nieuwe woonconcepten (wonen/werken, wonen/zorg, wonen/dienstverlening).

Tevens dient het dorpse, landelijke woonmilieu in stand te worden gehouden met aandacht voor behoud van leefbaarheid in de kernen (kwaliteit woonomgeving en voorzieningen). Daarnaast is het doel de regierol van de gemeente te versterken.

In de woonvisie wordt het terrein Roelofsen genoemd als één van de toekomstige ontwikkelingen in het woningaanbod.

4.4.3

Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk (2008)

In het beeldkwaliteitsplan voor de gemeente Graft-De Rijk wordt het plangebied aangegeven als gebied waar herstructurering mogelijk is. De inzet voor een herstructureringsgebied is om met een nieuwe invulling een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie te realiseren. Het dient daarbij bij voorkeur een meerwaarde voor een dorp als geheel op te leveren. De verbetering kan bestaan uit een verbreding van het woonaanbod, een clustering van voorzieningen en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande kwaliteiten dienen gehandhaafd te worden en als uitgangspunt te dienen voor een nieuwe invulling. De volgende richtlijnen worden hiertoe genoemd:

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

- De nieuwe bebouwing in bouwhoogte, bouwvorm afstemmen op de bestaande aangrenzende bebouwing.
- De bebouwing in architectuur, kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de lokale architectuur en bouwstijl. Nabij de oude dorpslinten dient de afstemming in architectuur groot te zijn (historiserende bouw). Naarmate de afstand tot deze gebieden groter is, mag de afstemming in architectuur abstracter zijn en meer een moderne afgeleide zijn van de lokale bouwstijl.
- Indien het plangebied grenst aan het landelijk gebied, dient de relatie met de landschappelijke structuur versterkt te worden in de stedenbouwkundige opzet.
- Indien de bebouwing grenst aan het landschap, dient de bebouwing overwegend op het landschap georiënteerd te zijn.

- Bestaande zichtrelaties met het landschap handhaven en inzetten in de planvorming.
- Bestaande waardevolle groene elementen handhaven en inzetten in de planvorming. GROENSTRUCTUUR
- Indien sprake is van een overgang van bebouwing naar het landschap, deze met water met groene oevers en open opgaande beplanting (dat wil zeggen geen struikbeplanting, en dergelijke) uitvoeren. Eventueel mag deze overgang bestaan uit achtertuinen, mits deze zijn voorzien van groene erfafscheidingen.
- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap en open water. Alleen beplanting van inheemse soorten (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) toepassen als perceelafscheiding naar het open landschap.
- Bestaande waterstructuur handhaven en versterken en inzetten in de planvorming. WATERSTRUCTUUR
- Langs de oevers van de waterlopen enkel eenvoudige houten beschoeiingen toepassen, bestaande uit houten paaltjes en planken (= lokale verschijningsvorm).
- Gebruik maken van eenvoudige houten bruggen om gebieden met elkaar te verbinden. Bij voorkeur geen dammen en duikers toepassen.
- Oevers, en dergelijke grenzend aan het open landschap en gebieden met uitzicht op het open landschap, vormgeven als onbebouwde en openbare ruimte. ONTSLUITINGSSTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE
- Nieuwe invullingen dienen geen zichtbare, onaantrekkelijke achterzijden grenzend aan de openbare ruimte te bevatten.
- Parkeren dient ingepast te zijn in het ruimtelijke beeld.

4.4.4

Welstandsnota Graft-De Rijk (2008)

In de welstandsnota (vastgesteld in 2003 en herzien in 2008) worden de criteria die ten grondslag liggen aan de redelijke eisen van welstand, die gelden voor de gemeente, uitgewerkt, om zo het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving te behartigen.

Doel van het welstandsbeleid is het streven naar behoud van en versterken van de kwaliteit van het beeld in het beschermd dorpsgezicht en het landelijk gebied.

De gemeente is onderverdeeld in verschillende welstandsgebieden. Voor het plangebied zijn drie gebiedstypen van belang:

- bijzonder welstandsbeleid voor dorpslinten/-kernen (rood);
- regulier welstandsbeleid nieuwbouw aan dorpen (groen);
- bijzonder welstandsgebied voor het buitengebied (lichtroze).

Op de beeldkwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling is nader ingegaan in paragraaf 3.3 van de toelichting.



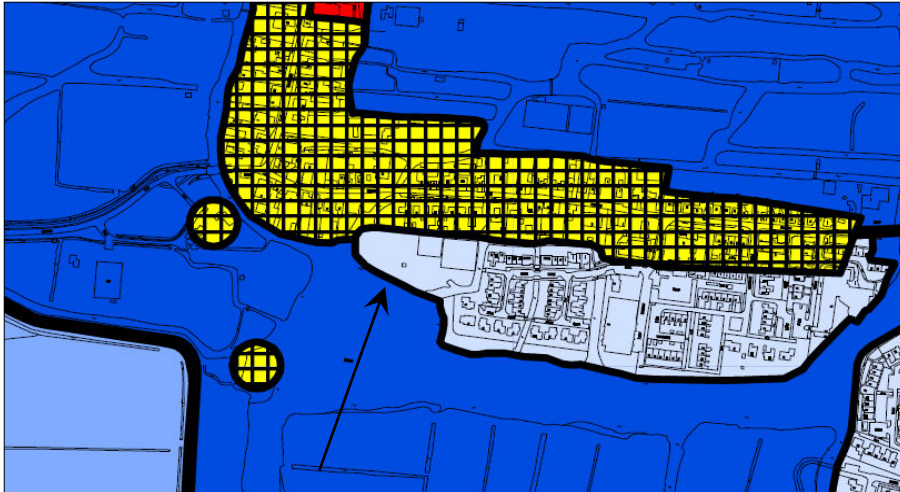
Figuur 10. Fragment welstandskaat

4.4.5

Beleidsnota Archeologie

De gemeente heeft op 26 juni 2008 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Er is inventarisatie uitgevoerd van de nog aanwezige archeologische waarden. Deze valt niet volledig te kennen, aangezien vindplaatsen verborgen liggen in de bodem.

Historische dorpskernen vormen een zelfstandige eenheid. Daarnaast is het totale onderzoeksgebied verdeeld in overige gebieden binnen de bebouwde kommen van de dorpen en het buitengebied. Op basis van bekende en verwachte archeologische waarden zijn archeologieregimes vastgesteld in een vijftal categorieën. Voor elk regime gelden interventiewaarden die aangeven vanaf welke planomvang en diepte van een bodemingreep nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De archeologische regimes zijn weergegeven op een zogenaamde beleidsbesliskaart (zie figuur 11).



Figuur 11. Detail kaart archeologiegebieden in de gemeente Graft-De Rijk

Voor de geelgeruitede gebieden geldt het advies een archeologisch onderzoek uit te voeren bij plannen die groter zijn dan 50 m² en waarbij dieper dan 35 cm gegraven wordt. Het plangebied Roelofsen is gelegen in het lichtblauwe gebied (zie figuur 11), dit betreffen gebieden met het lichtste regime; hier is alleen onderzoek nodig indien grote projecten (groter dan 10.000 m²) worden gerealiseerd. Het plangebied heeft een afmeting van 0,8 hectare. Op basis van het gemeentelijk beleid is archeologisch onderzoek niet nodig.

Bij het vaststellen van de archeologische regimes is rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van het gebied. De nadruk heeft wat dit betreft vooral op elementen gelegen die hun oorsprong vinden bij de veenontginningen, zoals huisterpen en oude kerkplaatsen en bij de waterstaatkundige geschiedenis, zoals dijken, molengangen en molenplaatsen.

4.4.6

Structuurvisie Graft-De Rijk (2009)

In mei 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Graft-De Rijk de gemeentelijke structuurvisie voorlopig vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente geformuleerd. De structuurvisie schept duidelijkheid over welke gebieden in de komende jaren ontwikkeld zullen worden en waarvoor. Tevens wordt hiermee vastgelegd waarom deze functies op in de betreffende gebieden worden beoogd.

Tot slot heeft de structuurvisie als doel die gebieden aan te wijzen waar het beleid gericht is op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

De structuurvisie is opgesteld in een dynamische periode, waarin een aantal projecten 'in de pijplijn' zitten; de besluitvorming hierover heeft al plaatsgevonden, maar de projecten zijn nog niet (volledig) uitgevoerd. De locatie Roe-

lofsen, waarvoor het voorliggende bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt, is één van deze projecten. De structuurvisie anticipeert op deze beoogde ontwikkeling, het plangebied valt onder de categorie 'bestaande woonbebouwing'.

Steiger- en botenhuizenbeleid gemeente Graft-De Rijk

Op 7 juli 2011 heeft de raad het 'Steiger en botenhuizenbeleid gemeente Graft-De Rijk' vastgesteld. Dit beleid betreft een beleidsregel in de zin van artikel 1.3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het steiger- en botenhuizenbeleid dient als afwegingskader in de gevallen waarbij het bestemmingsplan steiger- en botenhuizen niet bij recht toestaat of dat in het bestemmingsplan toepassing van het steiger- en botenhuizenbeleid wordt gevraagd.

In het 'steiger- en botenhuizenbeleid' zijn de volgende definities aan de orde:

- a. definitie steiger;
- b. definitie steeksteiger;
- c. definitie botenhuis;
- d. definitie landelijk gebied.

In het 'steiger- en botenhuizenbeleid' zijn de volgende beleidsregels aan de orde:

- a. plaatsing;
- b. afmetingen;
- c. locatie;
- d. doorvaartbreedte;
- e. rol monumentencommissie;
- f. redelijke eisen van welstand;
- g. aanvullende (locatie)eisen.

Milieu - en andere afwegingsaspecten

5

5.1

Milieu

5.1.1

Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat de “geluidsbelasting” op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder wordt voldaan.

Het plangebied is op circa 40 meter van de Dorpsstraat gelegen. Omdat het hele dorpsgebied van Graft als 30 km-zone is ingericht en geen sprake is van hoge verkeersintensiteiten in en om het plangebied, kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

5.1.2

Verkeer en parkeren

Zoals eerder aangegeven wordt het nieuwe woongebiedje ontsloten vanaf De Vleet. Aan het eind van de ontsluitingsweg is een keerlus opgenomen. Uitgaand van een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning resulteert een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen. Bij 12 woningen zijn parkeerplaatsen op eigen erf opgenomen, zodat 20 parkeerplaatsen in openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. Dit aantal wordt gerealiseerd door 5 parkeerplaatsen nabij de brug naar De Vleet te realiseren, 6 grenzend aan de keerlus en 9 langs de noordkant van de ontsluitingsweg (langsparkeren). Daarmee wordt ruimschoots in de parkeerbehoefte voorzien, omdat voor de starterswoningen in feite van een lagere parkeernorm mag worden uitgegaan (1,2-1,5) en omdat de erven van met name de vrijstaande woningen ruimte bieden voor meer dan één motorvoertuig.

5.1.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

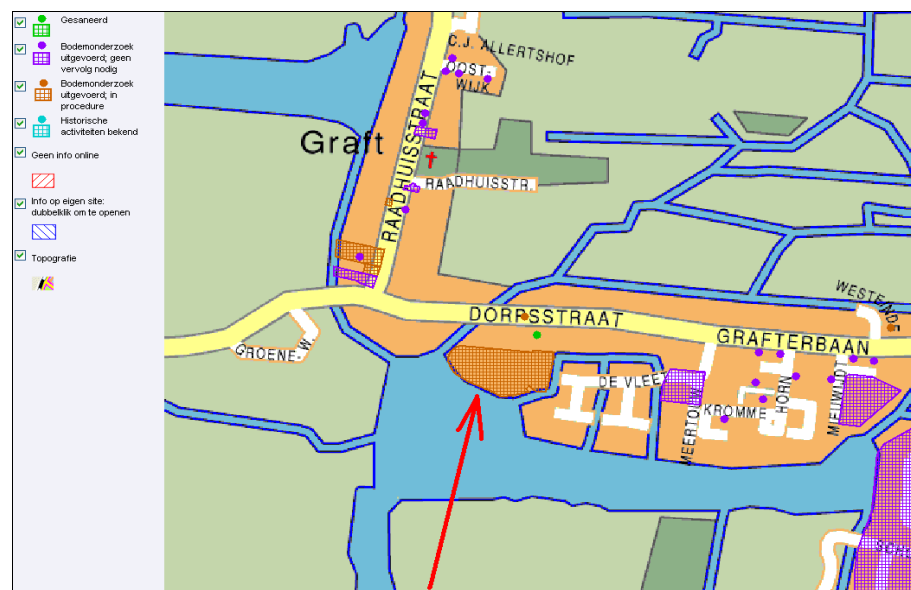
Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 16 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 6 ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 96 mvt/etmaal.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) worden overschreden. De toename vanwege het plan is echter lager dan 700 mvt/etm en daarmee de 1% norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.1.4

Bodem

Op de kaart van het Bodemloket is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Informatie uit verschillende bodemonderzoeken is hierin opgenomen. Ook zijn historische activiteiten die extra aandacht vragen op de kaart opgenomen. Bij het raadplegen van deze bodemkaart blijkt dat het plangebied geen verdachte locatie is voor bodemverontreiniging.



Figuur 12. Fragment plangebied Bodemadvieskaart (Bron: Bodemloket, 2008)

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging is een verkennend bodemonderzoek, conform de NEN 5740, noodzakelijk. Het uitvoeren van bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de bouwvergunning verleend kan worden. Door Verhoeve Milieu bv te Jirnsum zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd (Graft-De Rijk, Dorpsstraat, achter 29 t/m 43, Kadastrale percelen Graft-De Rijk, F, 821 en 940; projectnummer 257072).

In juli 2007 is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd met als doel vast te stellen of op de locatie een (geval van) bodemverontreiniging aanwezig is. Uit de rapportage blijkt dat de grond verontreinigd is met matige tot sterke metalenverontreinigingen in de bovengrond en een matig verhoogde nikkelconcentratie in het grondwater. Dit geeft, conform de Wet bodembescherming, aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Op basis hiervan kan de ernst en eventueel de saneringsspoed van het verontreinigingsgeval worden bepaald. Aangetroffen verhoogde EOX-gehalten geven daarentegen geen aanleiding tot aanvullend bodemonderzoek. Tijdens de locatie-inspectie is voorts asbestverdacht materiaal op het maaiveld aangetroffen. Daarom wordt in het verkennend bodemonderzoek eveneens aanbevolen de verontreinigingssituatie met asbest in de bodem door middel van een nader asbestonderzoek te laten bepalen.

VERKENNEND
BODEM-ONDERZOEK

In september 2007 is het nader asbestonderzoek in het plangebied uitgevoerd met als doel vast te stellen of op de locatie een (geval van) bodemverontreiniging met asbest aanwezig is. De onderzoeksstrategie hiertoe is gebaseerd op de Nederlandse Norm (NEN) 5707.

NADER ASBESTONDERZOEK

Uit de rapportage blijkt dat de grond in de bovenste bodemlagen antropogene bijmengingen bevat. Op het zuidelijke deel van de locatie is de laag met dergelijke bijmengingen relatief dik, lokaal minimaal één meter. De grond in de bovenste bodemlagen is over het algemeen niet verontreinigd met asbest. De puin- en afvalhoudende bodemlagen bevatten op het zuidelijke deel van de locatie plaatselijk asbest. De asbestgehalten liggen ver beneden de interventiewaarde.

Geconcludeerd wordt dat de verontreinigingssituatie met asbest in de bodem geen aandachtspunt hoeft te zijn bij de sanering en herontwikkeling van de locatie. Aangezien het uitgevoerde onderzoek een steekproef is en gezien de doorgaans heterogene aard van stortmateriaal, is niet uit te sluiten dat er zeer plaatselijk hogere asbestgehalten voorkomen dan tijdens het asbestonderzoek aangetroffen. Met deze mogelijkheid dient bij de uitvoering van een bodemsanering rekening te worden gehouden.

Voorts wordt aanbevolen de op het maaiveld aanwezige asbesthoudende platen, door middel van een zogenaamde 'handpick actie', te verwijderen en te voorkomen dat dit materiaal met de bodem vermengd raakt. Tevens dienen de asbestplaten, die plaatselijk als walbeschoeiing zijn gebruikt, te worden verwijderd.

AANVULLEND
BODEMONDERZOEK

In september 2007 is ook het aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd met als doel meer inzicht te verkrijgen in de ruimtelijke verdeling van de tijdens het verkennende bodemonderzoek aangetoonde verontreinigingen.

Het aanvullend bodemonderzoek heeft bestaan uit het separaat analyseren van deelmonsters, die tijdens het verkennend bodemonderzoek van de grond zijn genomen.

De bovengrond op de locatie bevat een diffuus verdeelde metalenverontreiniging. In het algemeen is sprake van een lichte verontreinigingsgraad. Op het noordoostelijke deel van de locatie is sprake van een matige verontreinigingsgraad, terwijl de bovengrond op het zuidwestelijke deel van de locatie sterk verontreinigd is. De metalengehalten nemen relatief snel af met de diepte in de ongeroerde ondergrond. De gemiddelde dikte van de sterk verontreinigde laag wordt op een halve meter geschat. De metalenverontreiniging is te karakteriseren als immobiel.

De grond is in een bodemvolume van minimaal 200 m³ sterk verontreinigd. Er is dus sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het kader van de herontwikkeling van de planlocatie zal derhalve een bodemsanering moeten plaatsvinden. Aangezien de metalengehalten op de gehele locatie de bodemgebruikswaarde voor de beoogde functie (wonen en intensief gebruikt groen) overschrijden, zal de sanering zich op de gehele locatie moeten richten. Saneringsmaatregelen worden afgestemd op de herinrichting van de locatie en dit betreft derhalve maatwerk.

MELDING UNIFORME
SANERING

Op d.d. 25 april 2008 is een melding uniforme sanering naar de provincie Noord-Holland uitgegaan. In een reactie heeft Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland per brief d.d. 26 mei 2008 laten weten dat deze melding in overeenstemming met de algemene regels van het Besluit Uniforme Saneringen en/of de Regeling Uniforme saneringen is. Op basis hiervan heeft zij dan ook haar goedkeuring aan het saneringsprogramma uitgesproken.

CONCLUSIE

Na de saneringswerkzaamheden worden geen belemmeringen voor wat betreft het aspect bodem verwacht ten aanzien van realisering van onderhavig project.

5 . 1 . 5

Externe veiligheid

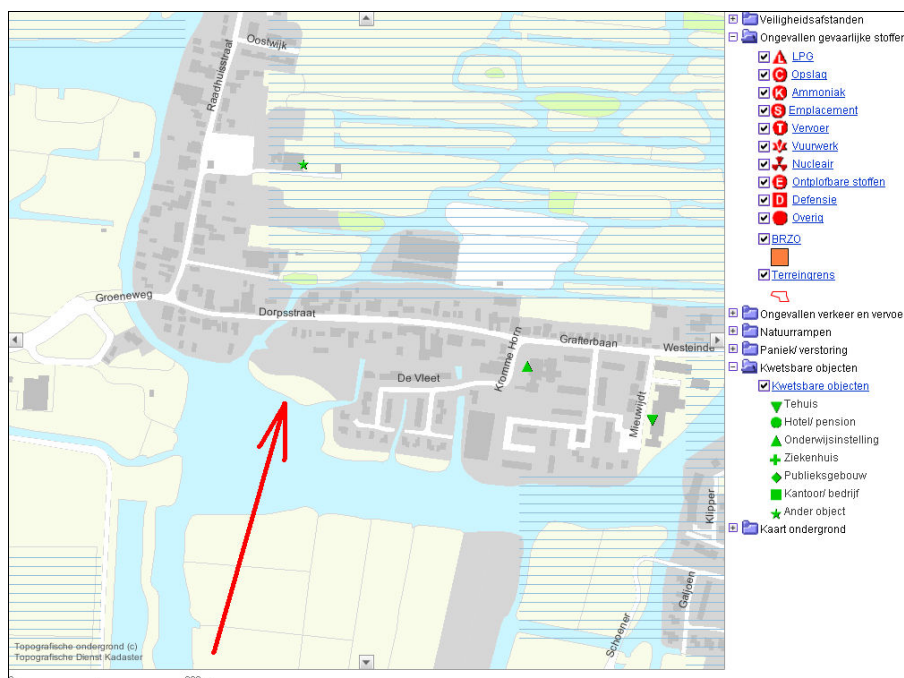
De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Beide vormen zullen omgezet worden in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. Inmiddels is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” vastgesteld. In dit besluit worden grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden gegeven.

Zoals van de risicokaart van de provincie Noord-Holland valt af te leiden, zijn er in het plangebied en in de directe nabijheid ervan geen risicovolle inrichtingen aangegeven. Voorts zijn er in de nabijheid van het plangebied geen gasleidingen gelegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 13. Fragment plangebied Risicokaart
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2009)

CONCLUSIE De locatie is niet gelegen in de directe nabijheid van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en/of een spoorlijn of waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hiervoor is dan ook geen onderzoek benodigd. Het plan kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

5.1.6

Bedrijvigheid

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

De projectlocatie is nabij een woongebied gelegen en zal als woongebied worden bestemd. Er vinden in de nabije omgeving van het plangebied geen noemenswaardige milieubelastende activiteiten in deze toekomstige hindergevoelige omgeving plaats. Eventuele beroepen aan huis in de omringende woonstraten zijn niet belemmerend voor de planuitvoering.

CONCLUSIE In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven die in hun bedrijfsvoering gehinderd kunnen worden door de geplande ontwikkelingen. Ook zijn er geen bedrijven in de nabije omgeving die hinderlijk zijn voor de toekomstige bewoners van de woningen op het terrein Roelofsen.

5.2

Water

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Uitgangspunt van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is dat de kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater op zijn minst niet verslechtert door het plan. Daarnaast moet voor schoon water worden gezorgd, door bij de inrichting zoveel mogelijk uit te gaan van maatregelen die natuurlijke processen bevorderen, zoals sloten met voldoende diepte, goede doorstroming, plasdras bermen en oevers met een flauw talud.

Ten behoeve van de voortgang voor het nieuwbouwplan op de locatie Roelofsen is op d.d. 19 mei 2008 overleg geweest tussen verschillende partijen en het hoogheemraadschap voor wat betreft de verschillende wateraspecten in het plan.

Het plangebied is in peilvak 04801-01 gelegen met een zomerpeil van 2,27 -NAP en een winterpeil van 2,29 -NAP. In het kader van de regionale waterhuishouding en het peilbeheer is het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier erop gericht om de aanleg van extra verhard oppervlak te compenseren door middel van de aanleg van nieuw oppervlaktewater. Voor de herontwikkelingslocatie geldt dat de hoeveelheid te realiseren extra oppervlaktewater 24,15% van het totale extra aan te leggen verhard oppervlak dient te zijn.

WATERKWANTITEIT

Het plangebied is in de huidige situatie voor een deel verhard. Deze verharding bestaat onder meer uit de beide kassen. Sloop van de huidige kassenbebouwing ten gunste van de bouw van de woningen betekent uiteindelijk dat er verhard oppervlak aan het plangebied zal worden toegevoegd.

Totale oppervlakte verharding nieuwe situatie	2.506 m ²
Totale oppervlakte perceelverhardingen (15% van 3.230)	+ 484 m ²
Totale oppervlakte bestaand (voormalig) verhard oppervlak	- <u>1.650 m²</u>
Toename verhard oppervlak	1.340 m²

De oppervlakte van het nieuw aan te leggen oppervlaktewater in het kader van de watercompensatie wordt hierdoor bepaald op 24,15% van 1.340 m² = **324 m²**

In het plan worden de twee bestaande watergangen (zuidoostelijk: 56 m² en zuidelijk: 25 m²) gedempt. Het hoogheemraadschap stelt dat het aantal vierkante meters te dempen watergang gecompenseerd moet worden door ergens anders binnen het plangebied weer een extra watergang te creëren.

ONTGRAVEN EN DEMPEN

Totale oppervlakte ontgraven	409 m ²
Totale oppervlakte dempen	- <u>81 m²</u>
Toename oppervlakte watergangen	328 m²

Om aan de watercompensatie van voldoende nieuw oppervlaktewater binnen de herontwikkelingslocatie te kunnen voldoen, wordt de noordelijk gelegen watergang verlengd, waardoor doorgaand water wordt gecreëerd, en verbreed.

BRUG	<p>De nieuwbouwlocatie wordt ontsloten via De Vleet. Een brug dient te worden opgericht tussen de nieuw aan te leggen weg en De Vleet om deze ontsluiting te kunnen realiseren. Het hoogheemraadschap stelt de volgende eisen bij het aanbrenge van een brug:</p> <ul style="list-style-type: none"> - doorvaartbreedte: 2,50 meter; - doorvaarthoogte: 1,10 meter.
WATERKWALITEIT	<p>In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige riole-ringssysteem van belang. Uitgangspunt van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is dat een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, of een rioolstelsel dat qua vuiluitworp gelijkwaardig is. Bij nieuwbouw wordt er naar gestreefd om (schoon) regenwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.</p>
CONCLUSIE	<p>Door de compensatiemaatregel ontstaat 328 m² nieuw oppervlaktewater, zodat kan worden voldaan aan de gestelde compensatie-eisen van het hoogheemraadschap. Aan de eisen van het hoogheemraadschap aangaande de realisatie van de brug zal worden tegemoetgekomen in het ontwerp en de uiteindelijke uitvoering van de brug. In de verdere planvorming zal voorts aan de eisen van het hoogheemraadschap voor wat betreft het aspect waterkwaliteit tegemoet worden gekomen. Aan alle door het hoogheemraadschap gestelde eisen zal in het plan worden voldaan. De watertoets is hiermee afgerond.</p>

5.3

Ecologie

De Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet verplichten tot respectievelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij het realiseren van bebouwing en het plaatsen of veranderen van functies dient nagegaan te worden of de ingreep negatieve effecten heeft op ecologische waarden.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van dit plan is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd. Het gebied is hiertoe door Koeman en Bijkerk bv ecologisch onderzoek en advies te Haren (rapport 2008-015) onderzocht, waarbij op 12 februari 2008 een veldbezoek aan het plangebied is gebracht. In het navolgende komen de gevolgen van de ingreep, de te treffen mitigerende maatregelen en conclusies aan bod.

SOORTENBESCHERMING	<p>Het plangebied is van weinig belang voor beschermde soorten. De enige beschermde soort, buiten de waargenomen vogels die in het gebied zijn aangetroffen, is de gewone pad. Dit betreft een soort van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet waarvoor een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen.</p>
--------------------	--

Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden alleen verwacht wanneer de kap van de aanwezige houtwallen en hagen plaatsvindt gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum. Aanbevolen wordt de opgaande vegetatie te inspecteren op broedgevallen vlak voor aanvang van de werkzaamheden.

Uiteraard geldt wel voor alle soorten binnen het plangebied de algemene zorgplicht, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dieren en plantensoorten. Dit houdt in dat bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden deze de gelegenheid dienen te krijgen om te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Om voor veel soorten goede mogelijkheden te creëren in de oeverzone rond het plangebied verdient het aanbeveling zowel langzaam oplopende, natuurlijke oevers te creëren, maar ook enkele plaatsen in te richten met de huidige, stenige oeverzone. Zodoende worden er voor de verschillende waterbewonende dieren en planten mogelijkheden geschapen.

Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden.

CONCLUSIE SOORTEN-
BESCHERMING

Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat eventuele nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd is het derhalve niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora en faunawet.

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

GEBIEDSBESCHERMING

5.4

Cultuurhistorie en archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met na-

me de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures. In deze ruimtelijke onderbouwing is hiermee rekening gehouden.

Als handreiking hiervoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd (www.noord-holland.nl/chw). Op deze kaart zijn onder andere de locaties aangegeven waarvan waardevolle archeologische vondsten bekend zijn en welke historisch-geografische en archeologische waarden in een gebied van belang zijn. Figuur 14 geeft een detail van deze kaart weer, voor het plangebied.

CONCLUSIE Het plangebied wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie niet aangeduid als een terrein van waarde voor wat betreft archeologie en historische geografie. Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt op basis hiervan dan ook geen belemmering voor uitvoering van het plan.



Figuur 14. Fragment plangebied Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Holland, 2009)

Juridische uitvoerbaarheid



6.1

Bestemmingsplanprocedure

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) (in werking getreden 1 januari 2010) toegepast.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

De SVBP2008 maakt onderdeel uit van de RO-standaarden die op 1 januari 2010 in werking zijn getreden. De STRI2008 en de IMRO2008, als onderdeel van de RO-standaarden, hebben betrekking op de digitale inrichting van het bestemmingsplan. De RO-standaarden waarborgen de uniformiteit van het bestemmingsplan. Vaak zal er nog wel een analoog exemplaar van het bestemmingsplan beschikbaar zijn, maar het digitale bestemmingsplan is het leidende plan (alleen aan het digitale plan mogen rechten worden ontleend). Het digitale bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen die digitaal met elkaar verbonden zijn en worden vervat in een GML (de verbeelding van het digitale bestemmingsplan). De GML is opgebouwd uit een bestemmingenkaart, toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen). Ook het vaststellingsbesluit wordt aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het digitale plan moet worden aangemeld bij RO-online (de landelijke database voor alle vigerende digitale bestemmingsplannen).

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het ontwerpbestemmingsplan is reeds met de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties besproken. Daarnaast zijn belanghebbenden tijdens een

inloopavond op 14 december 2009 in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan alvorens de formele procedure wordt opgestart.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

6.2

Inhoud van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

De regels in dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan Kleine kernen van de gemeente.

6.3

Toelichting op de regels

Dit bestemmingsplan is ingedeeld in een aantal bestemmingen. Binnen deze bestemmingen is de systematiek gehanteerd, die is voorgeschreven door de SVBP2008. Concreet betekent dit dat elke bestemming is opgebouwd uit een aantal leden, waarvan de volgorde en de benaming zijn voorgeschreven door de SVBP2008. Aan de hand van de gehanteerde werkwijze binnen de diverse bestemmingen die zijn opgenomen in de regels, wordt kort besproken hoe de regels kunnen worden toegepast.

Elke bestemming begint met het omschrijven van de bestemming. De bestemmingsomschrijving geeft weer wat er binnen de bestemming is toegestaan. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om aan de hand van voorkomende functies vast te stellen wat de aard van de bestemmingsomschrijving is. De bestemmingsomschrijving richt zich op het gebruik van gronden voor een bepaald doel en scheidt tevens het kader voor de bestemming met de bijbehorende regels. Het maakt duidelijk wat er op de gronden binnen de bestemming is toegestaan en begrenst daarmee het gebruik van de gronden.

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

De bouwregels zijn opgesteld voor bouwwerken die binnen een bestemming zijn toegestaan. Per bestemming is aangegeven welke soorten bouwwerken zijn toegestaan. De bouwregels zijn verdeeld naar soort bouwwerken (één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap). Het uitgangspunt van de bouwregels is dat de bouwwerken worden gestuurd ten aanzien van de plaatsing op het bouwperceel. De bouwregels geven tevens sturing aan de maatvoering van de toegestane bouwwerken.

BOUWREGELS

In bijna alle bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Nadere eisen bieden de mogelijkheid om sturing te geven aan de plaats en de omvang van bouwwerken. Door in de regels een aantal voorwaarden op te nemen waaraan kan worden getoetst, kunnen nadere eisen de mogelijkheid bieden om tot een goede afstemming te komen met de omgeving.

NADERE EISEN

In veel bestemmingen is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om af te wijken van de bouwregels. Het betreft een in het plan opgenomen afwijking, wat betekent dat het slechts een afwijking van geringe omvang mag zijn. Het afwijken van de bouwregels ziet op de maten die zijn opgenomen in de bouwregels dan wel op hetgeen verboden is te bouwen. Burgemeester en wethouders kunnen van de afwijkingsbevoegdheid gebruik maken.

AFWIJKEN VAN DE
BOUWREGELS

In iedere bestemming is een bepaling opgenomen die bepaald gebruik van gronden en gebouwen verbiedt. Het algemene gebruiksverbod, dat inhoudt dat er sprake is van strijdigheid met de bestemmingsomschrijving, is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, artikel 7.10. Iedere bestemming bevat een op die bestemming afgestemd aantal specifieke genoemde gebruiksverboden. Om on-

SPECIEFIEKE GEBRUIKSREGELS

duidelijkheden te voorkomen is een zo volledig mogelijke wijze van het woord 'gebruiken' opgenomen, maar de opsomming is niet volledig. Onder gebruiken wordt tevens verstaan: 'laten gebruiken' of 'in gebruik geven'. In de bestemmingsregels is een aantal situaties opgenomen waarin er sprake kan zijn van afwijken van de gebruiksregels. In aansluiting op de gekozen systematiek bij het afwijken van de bouwregels is ook in deze bepaling een koppeling gemaakt met voorwaarden waaraan de aanvraag tot afwijking van de gebruiksregels moet worden getoetst.

ALGEMENE REGELS

In het bestemmingsplan zijn een aantal algemene regels opgenomen. Deze algemene regels gelden voor elke bestemming die is opgenomen in het bestemmingsplan. De algemene procedureregels hebben bijvoorbeeld betrekking op de ontheffingsbevoegdheden en nadere eisen die het plan zijn opgenomen.

6.4

Toelichting op de bestemmingen

De gronden in het plangebied zijn voorzien van verschillende bestemmingen, weergegeven op de verbeeldingskaarten die bij dit bestemmingsplan horen. Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van de bij het bestemmingsplan behorende bestemmingen:

Verkeer - Verblijf

Alle wegen met als hoofdfunctie de ontsluiting van aanliggende gronden vallen onder de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Hier vallen ook de bermen, fietspaden en bijvoorbeeld bushaltes onder. Op enkele plaatsen staan garageboxen die ook binnen deze bestemming begrepen zijn.

Water

De bestemming is gericht op het aanwezige water met een functie voor het scheepvaartverkeer, de waterhuishouding en de waterrecreatie. In de bestemming mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld steigers), worden gerealiseerd. Wel is er voor het bouwen een afwijkingsmogelijkheid in de bestemming opgenomen. Het betreft een afwijking die ziet op het bouwen van boothuizen, steigers en oeververdedigingswerken. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend als de waterbeheerder om advies wordt gevraagd. Onder de bestemming vallen ook rietkragen en oevers. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - rietkraag" dient een rietkraag te worden gerealiseerd. Dit is een voorwaarde voor het in gebruik nemen van de woningen.

Wonen

De in het plangebied aanwezige woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De maatvoering van woningen is opgenomen op de verbeeldingskaart in twee categorieën:

- 1 bouwlaag met een kap;

- 2 bouwlagen met een kap.

Ook is in de bouwregels de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bepaald. In de bestemming is het uitoefenen van een aan-huisverbonden beroep toegestaan. Mantelzorg is toegestaan binnen de bestaande bebouwing, indien hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen als de rietkraag is gerealiseerd.

6.5

Gewijzigde vaststelling

Vanaf 25 december 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Publicatie in het huis-aan-huisblad 'De Uitkomst' heeft plaatsgevonden op 22 december 2009 en publicatie in de Staatscourant op 24 december 2009. Tevens is de aankondiging met de bijbehorende stukken (digitaal) op de gemeentesite gepubliceerd. Gedurende de ter inzage termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (d.d. 22 december 2009) is naar aanleiding van overleg en ingediende zienswijzen aangepast. De aanpassingen houden in dat:

1. De sloot aan de noordzijde van het plangebied zal een minimale breedte hebben van 6 meter. Dit is afgesproken met de bewoners van de bestaande woningen aan de Dorpsstraat. Het ontwerpbestemmingsplan voldeed hier niet volledig aan. Waar nodig is de bestemming 'Water' op de plankaart uitgebreid tot een breedte van 6 meter.
2. Om rietstroken mogelijk te maken aan de zuidzijde van het plangebied is aan de bestemming 'Water' in de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat hier rietstroken dienen te worden gerealiseerd. Dit is een voorwaarde voor het in gebruik nemen van de woningen.
3. In het plangebied zijn zes huurwoningen opgenomen.
4. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast aan het nieuwe vigerende beleid van de gemeente.
5. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast aan de nieuwe geldende wet- en regelgeving.

Het gewijzigde plan zal, na ondertekening van een exploitatieovereenkomst, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen omtrent vaststelling zullen het besluit met de bijbehorende stukken binnen twee weken na de vaststelling op grond van artikel 3.8 leden 3 en 4 van de Wro gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden worden gedurende deze terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld om beroep in stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State. De beantwoording van de zienswijzen treft u aan in de bijlage bij deze toelichting.

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt uitgevoerd door een particuliere initiatiefnemer. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De gebruikelijke kosten voor de gemeente worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Op 30 mei 2012 is er tussen de gemeente Graft-De Rijp en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Gelet op voorgaande kan het plan dan ook economisch uitvoerbaar worden geacht.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende toelichting vormt een ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Het plan is reeds met de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties besproken. Daarnaast hebben belanghebbenden tijdens een inloopavond op 14 december 2009 de gelegenheid gehad kennis te nemen van het plan. Daarna is het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben gehad om een zienswijze op het plan kunnen indienen.

B i j l a g e

R e a c t i e n o t a

REACTIENOTA n.a.v. zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Graft – Locatie Roelofsen.

Door HSB Ontwikkeling B.V. te Volendam is op 22 december 2009 een ontwerp bestemmingsplan ingediend voor de locatie Roelofsen te Graft ex. artikel 3.1 (en verder) van de Wet ruimtelijke ordening.

Het college heeft op 11 november 2009 besloten om in te stemmen met het bouwplan van HSB Ontwikkeling B.V. voor de bouw van 16 woningen op de locatie Roelofsen te Graft en de raadscommissie ROM voor te stellen hiervoor de benodigde bestemmingsplanprocedure te starten.

Medewerking is onder voorbehoud dat:

1. Het onderhoud aan de rietkraag voor 15 jaar wordt afgekocht.
2. De opmerkingen van de welstandscommissie in het plan worden verwerkt.
3. De sloot aan de noordkant van het terrein minimaal 6 meter breed wordt.
4. Er vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad:
 - schriftelijk akkoord is van HHNK over alle wateraspecten.
 - een door HSB en gemeente ondertekende exploitatieovereenkomst is.
5. er zes woningen in koopgarant regeling worden gerealiseerd.

De zienswijzenprocedure is gestart middels publicatie in het huis-aan-huisblad de Uitkomst van 22 december 2009 en de Staatscourant van 24 december 2009. Tevens is de aankondiging met de bijbehorende stukken (digitaal) op de gemeentesite gepubliceerd.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. De provincie Noord-Holland heeft via e-mail een reactie gegeven.

Op 29 december 2009 heeft de provincie laten weten vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren te hebben tegen het ontwerp bestemmingsplan Graft – Locatie Roelofsen.

“Vanwege de specifieke landschappelijke situatie wordt wel verzocht om speciale aandacht te besteden aan de zichtlijnen en aan een natuurvriendelijke inrichting van de oever (dus bij voorkeur ook geen schuttingen en andere ontsierende elementen).”

Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen bedraagt o.g.v. artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken. Voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van een schriftelijke zienswijze is artikel 6:9 van die wet van overeenkomstige toepassing. De termijn liep tot en met 5 februari 2010. Voor zover per post ontvangen, dan wel persoonlijk overlegd, geldt de vaststelling dat alle zienswijzen tijdig (d.w.z. binnen de gestelde termijn) zijn ontvangen en ontvankelijk zijn.

Zienswijzen inhoudelijk

Indiener zienswijze	Pnt	Zienswijze (korte weergave)	Reactie
1			
	1)	<p>Onze bezwaren zijn dat de geplande woningen te dicht achter onze woningen komen te staan, zodat onze vrijheid achteruit gaat. En dat de waarde van onze woning daardoor zal verminderen. We hebben al eerder aangegeven dat wij graag zicht op de Mieuwijdts willen behouden. In de nieuwe plannen is daar geen rekening mee gehouden. Ook is niet bekend hoe breed de doodlopende sloot gaat worden.</p> <p>De hoogte van de nieuwe woningen vinden wij te hoog. En daarom wordt ons en dat van eventuele bewoners erg beperkt. De plaats langs het water vinden wij voor starters ook geen moeten. Als de woningen gedraaid worden is dat veel minder belastend voor alle betrokkenen.</p>	<p>Tussen de huidige percelen aan de zuidzijde van de Dorpsstraat in Graft en plan Roelofsens komt een sloot van 6m. Hierdoor ontstaat een buffer en een duidelijke afscheiding tussen het woningbouwplan en de bestaande bebouwing. De afstand tussen de woningen (Dorpsstraat – plan Roelofsens) ligt gemiddeld ruim boven de 20m.</p> <p>Indien reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning door het plan zal verminderen, staan daartoe de daarvoor bedoelde rechtsmiddelen open.</p> <p>Door de realisatie van het plan zal vanaf de woningen aan de Dorpsstraat het zicht op de Mieuwijdts beperkt zijn. Dit is momenteel ook al het geval doordat op het perceel kassen staan met omringende beplanting.</p> <p>De welstandscommissie heeft in haar advies van 20-9-2007 het volgende aangegeven: de commissie behandelt het plan nogmaals als preadvies en constateert dat aan een aantal opmerkingen tegemoet is gekomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de doorzichten - de vormen van de kap - de wijziging van de type indeling. <p>In het plan komt geen doodlopende sloot. De sloot aan de noordzijde van het plan krijgt een breedte van 6m.</p> <p>Volgens het ontwerpbestemmingsplan komen achter Dorpsstraat nr. 41 woningen van 1 bouwlaag met een kap. Dit zal veranderingen opleveren t.a.v. het uitzicht vanaf perceel Dorpsstraat 41.</p> <p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gekozen voor een bebouwingsrichting in oost-west richting. Deze vorm sluit het beste aan op huidige aanwezige structuren in de (directe) omgeving.</p>
2			
	1)	Tot onze grote verbazing wordt er in het huidige ontwerp bestemmingsplan geen tot zeer weinig rekening gehouden met de zichtlijnen van de bewoners aan de Dorpsstraat te Graft. In een reactie op de brief van Tius Zweep namens de fractie van de PvdA d.d. 2 oktober 2006 (uw kenmerk: 2006-2055) geven burgemeester en wethouders aan dat het waarborgen van de zichtlijnen vanuit de achtertuinen van	<p>Zie: zienswijze 1 onder punt 1).</p> <p>De sloot die grenst aan de achtertuin van reclamanten wordt 6m breed. Voor een sloot is dat relatief breed. Om deze reden kunnen aan weerszijden van de sloot boten liggen en blijft er ruimte over om elkaar te passeren. Het ontwerp bestemmingsplan geeft mogelijkheden tot het aanleggen van steigers.</p>

	<p>Dorpsstraat 29 t/m 43 oneven naar hun mening een redelijk uitgangspunt is voor de verdere planvorming. Helaas zien wij hier weinig tot niets van terug in het huidige plan.</p> <p>Verder wordt er in het plan een zeer smalle sloot grenzend aan onze achtertuin getekend. De exacte breedte schijnt niet bekend te zijn. Tevens wordt er aangegeven dat alle woningen van het plan een eigen aanlegsteiger krijgen. Waar kunnen wij dan onze boot kwijt en hoe kan er door de sloot gevaren worden als er aan beide kanten bootjes liggen? Naar onze mening wordt dit een groot probleem. Wij willen onze vrijheid behouden en ten alle tijden met onze boot kunnen varen. Dus een brede sloot is van groot belang.</p> <p>Een derde punt dat onze verbazing schetst, is de omgang met de vervuilde grond van het terrein. Vooral oudere bewoners van de Dorpsstraat hebben al meerdere malen aangegeven dat de grond zeer vervuild is, omdat het terrein vroeger gebruikt werd als vuilnisbelt. Alles werd er gedumpt van huis- tot chemisch afval. In de huidige maatschappij waar alles draait om milieu en gezond leven kunnen toch geen mensen gaan wonen op een vuilnisbelt (zeer vervuilde grond)?!</p> <p>Het huidige ontwerpbestemmingsplan zal onze vrijheid belemmeren en de waarde van ons huis verminderen. Wij kunnen niet meer rustig in de achtertuin zitten. Er zal geluidsoverlast ontstaan en vanuit de woningen kunnen bewoners bij ons in de tuin kijken. Tevens kunnen wij niet meer genieten van de prachtige flora- en fauna in de polder (het land van Roelofsen en de Mieuwijd) en onze eigen tuin. Diverse bijzondere vogels, zoals spechten, rietkip, diverse vinken, koolmezen, pimpelmezen, merels, Vlaamse gaaien, roodborstjes en lijsters vliegen dagelijks door onze tuin. Dit zal verdwijnen als alle flora op het terrein verloren gaat. En even gaan varen met onze boot zal niet kunnen met een zeer smalle sloot.</p> <p>Wij hopen dat u in het plan alsnog rekening kunt houden met ons en onze buurtgenoten.</p>	<p>Dit hoeft echter niet te betekenen dat elke woning hier ook (optimaal) gebruik van maakt.</p> <p>Op pagina's 26 t/m 28 van de toelichting is te lezen dat er in 2007 verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het blijkt dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodemsanering is vastgesteld.</p> <p>Op 25 april 2008 is een melding uniforme sanering naar de provincie Noord-Holland uitgegaan. In een reactie heeft Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland per brief van 26 mei 2008 laten weten dat deze melding in overeenstemming met de algemene regels van het Besluit Uniforme Saneringen en/of de Regeling Uniforme saneringen is. Op basis hiervan heeft zij dan ook haar goedkeuring aan het saneringsprogramma uitgesproken. Na de saneringswerkzaamheden worden geen belemmeringen voor wat betreft het aspect bodem verwacht ten aanzien van realisering van onderhavig project.</p> <p>Op pagina 33 van de toelichting staat dat er geen noodzaak bestaat tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden.</p> <p>Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat eventuele nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd is het derhalve niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora en faunawet.</p>
3		
	<p>1) Door de dichte bebouwing achter ons erf neemt onze privacy sterk af. De geplande oriëntatie van het blok rijtjeshuizen met de achterzijde naar onze tuin zorgt voor inkijk in onze tuin. Na realisatie kan en zal de inkijk nog veel groter worden. Het zijn nl. starterswoningen. Hier zullen jonge mensen intrekken die een gezin willen stichten dan wel (jonge) kinderen hebben. De woningen zijn niet groot waardoor de mensen vergroting van hun woonruimte zullen</p>	<p>Zie: zienswijze 1 onder punt 1).</p> <p>Het plan voldoet t.a.v de hoogtes aan de welstandscriteria, zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Het betreft nieuwbouw. Daarbij is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's variërend van 1-2 bouwlagen; hoger is vooral uitzondering. Onderhavig plan voldoet hieraan.</p>

	<p>willen realiseren d.m.v. het bouwen van dakkapellen. Door de dakkapellen zal een nog grotere inkijk in onze tuin ontstaan resulterend in een verdere afname van onze privacy.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan van de gemeente wordt aangekondigd dat de nieuwbouw zoveel mogelijk aangepast zal worden aan de omringende bestaande bouw. De geplande rijtjeshuizen hebben een sterk afwijkende goothoogte van de rest van het plan, en van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat en grenzend aan het plan Roelofsen en de aansluitende bebouwing in de Vleet heeft een goothoogte van ongeveer 3 meter. Het geplande blok rijtjeshuizen heeft een veel hogere goothoogte van naar wij schatten 7 meter. Deze hoogte vinden wij niet passen en daar maken wij hierbij bezwaar tegen.</p> <p>De geplande rij huizen is een massief blok dat verder niet in de omgeving voorkomt. Het blok is door zijn hoogte en breedte niet in harmonie met de omgeving. Ook de zichtlijn schuin achter ons erf wordt door dit hoge en massieve blok minder. Het slecht aansluiten en verminderen van onze zichtlijn vermindert ons woongenot.</p> <p>Wij hebben bezwaar tegen de geplande, nog te graven sloot achter Dorpsstraat 29-31. In de huidige inrichting is onze grondsituatie grenzend aan plan Roelofsen stabiel. Indien er een sloot grenzend aan ons erf gegraven wordt dan is de grondsituatie niet meer zo stabiel als hij nu is. Dat heeft serieuze consequenties voor onze niet onderheide schuur waar zware hobby machines in staan en waar de geplande sloot vlak achter moet gaan lopen. Door het graven van de sloot zal onze schuur verzakken. Hier hebben wij de gemeente al in 2006 op gewezen (zie onze brief d.d. 14-09-2006).</p> <p>Tevens is onze carport aan de achterzijde van het erf gesitueerd. Door de huidige stabiele grond situatie treden verzakkingen door het gewicht van de auto niet op. Indien daar een sloot vlak achter komt, neemt de kans op verzakking toe.</p> <p>De geplande sloot zorgt ook voor hogere onderhoudskosten aan ons erf. De geplande sloot is langer en zeer waarschijnlijk dieper dan de huidige situatie. Dit houdt in dat wij een grotere en diepere beschoeiing zullen moeten onderhouden dan nu. Dat is kostbaarder.</p> <p>Verder zorgt de geplande sloot ervoor dat wij ons recht van kade, zoals vastgelegd in ons koopcontract, niet meer uit kunnen oefenen.</p> <p>Verder zorgt de te graven sloot ervoor dat wij</p>	<p>Het merendeel van de woningen in de Vleet en de Meertouw bestaat uit 2 bouwlagen met kap. Het toepassen van 1 woonblok van 2 bouwlagen met kap is hierdoor in de omgeving geen vreemd element en kan daarom ook in onderhavig plan toegepast worden. Doordat de overige bebouwing uit 1 bouwlaag met kap bestaat, ontstaat er afwisseling en dit zorgt tevens voor aansluiting met de bestaande bebouwing in de (directe) omgeving.</p> <p>Door de realisatie van het plan zal het uitzicht vanaf perceel Dorpsstraat 31 veranderen. Momenteel wordt uitgekeken op kassen met omringend groen.</p> <p>Voorafgaand aan en na de bouwwerkzaamheden zullen door of in opdracht van HSB Ontwikkeling B.V. opnames worden gemaakt van omliggende gebouwen en directe omgeving. Indien er schade ontstaat door de bouwwerkzaamheden is de ontwikkelaar c.q. exploitant verantwoordelijk voor het herstel van deze schade of de vergoeding hiervan.</p> <p>Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal door de ontwikkelaar geïnventariseerd worden of de bestaande beschoeiing voldoet. Wanneer die niet voldoet zal de beschoeiing mogelijk vervangen worden. Dit zal met de bewoners overlegd worden.</p> <p>Zie: zienswijze 2 onder punt 1).</p>
--	--	--

	<p>meer drukte achter ons erf krijgen. Nu gaat daar geen enkele vorm van verkeer door. Als de sloot wel gegraven wordt, zal de rust afnemen. De geplande breedte van 5 meter volgens het rapport van de afdeling Ruimtelijke Ordening over Bouwplan Roelofsen, zal zeker niet zorgen voor een vlotte doorstroming. Zeker als daar ook nog bootjes in liggen van de geplande bebouwing in het plan. De geplande sloot vermindert de rust in onze tuin, wat ons woongenot aantast.</p> <p>Wij houden ons het recht voor onze zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.</p> <p>Naar aanleiding van onze zienswijze verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</p>	
4		
1)	<p>Gezien de bestaande kern in de Dorpsstraat hebben deze huizen een gemiddelde dakgoothoogte van 3 meter. Als we kijken naar het bestemmingsplan Roelofsen dan wordt dat beduidend hoger, wat naar ons inziens veel inbreuk maakt op onze privacy. Het tast op deze manier het gezicht van de oude kern aan. Wij wonen al vanaf 1982 op Dorpsstraat 35 te Graft en hebben altijd onze vrijheid en rust gehad. Dit wordt abrupt afgebroken door veel te hoge woningen en autoverkeer. Tevens staan de huizen veel te dicht bij de bestaande woningen.</p>	<p>Zie: zienswijze 3 onder punt 1).</p> <p>In de Wet geluidshinder is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone behoudens;</p> <ul style="list-style-type: none"> - wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied; - wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. <p>Het plangebied is op circa 40 meter van de Dorpsstraat gelegen. Omdat het hele dorpsgebied van Graft als 30 km-zone is ingericht en geen sprake is van hoge verkeersintensiteiten in en om het plangebied, kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.</p>
2)	<p>Ik lees uit de stukken dat de starterswoningen een vlonder krijgen van 3 meter, met gevolg dat daar in de nabije toekomst bootjes gaan komen. Uit het ontwerpbestemmingsplan maken wij op dat de sloot 6 meter wordt. Wij zijn van mening dat dit veel te smal is, aangezien de bewoners aan weerskanten van de sloot een bootje zullen neerleggen. Op deze manier zal het niet mogelijk zijn om elkaar op een veilige manier te passeren als 2 boten elkaar tegemoet varen.</p>	<p>Zie: zienswijze 2 onder punt 1).</p>
3)	<p>Kijken we naar de artikelen van de organisatie "eigen huis" dan zijn wij van mening dat dit een verkeerd beleid is om starterswoningen te bouwen. Na verloop van tijd zullen starters de woningen verlaten. Kijkend naar de afnemende bevolkingsgroei is er in de toekomst meer behoefte aan woningen voor senioren i.p.v. starterswoningen. Uit eerder berichtgeving hebben wij vernomen dat de starterswoningen rond de € 200.000,- komen te liggen. Wij zijn van mening dat dit voor een starter bijna niet te betalen is. Wij zouden willen dat de bestemming</p>	<p>Het bouwplan gaat uit van de bouw van zes vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en zes rijenwoningen. Hiermee ontstaat diversiteit aan woningen binnen het plan.</p> <p>Starterswoningen in lagere prijsklassen zullen in grootschaligere woningbouwprojecten binnen de gemeente gerealiseerd worden.</p>

		<p>ingevuld wordt met mooie eengezinswoningen waar zeker in de toekomst meer behoefte aan is.</p> <p>Ik houd mij het recht voor mijn zienswijzen in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.</p> <p>Naar aanleiding van mijn zienswijzen verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan (niet vast te stellen) (gewijzigd vast te stellen).</p>	
5			
	1)	<p>Reclamanten merken op dat de locatie die straks ingericht gaat worden met 16 woonhuizen gelegen is aan de zuidzijde van hun woningen. Dat wordt door hen ervaren als een forse aantasting van hun privacy en de uitholling van hun wooncomfort.</p> <p>Sinds jaar en dag heeft de bestemming agrarische doeleinden, waarop op grond van het vigerende bestemmingsplan uit 1984 alleen kassen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen mogen worden opgericht.</p>	Zie: zienswijze 1 onder punt 1).
	2)	<p>Er bestaat nu zicht op het aangrenzende meertje gelegen aan de zuidkant van Graft, het Mieuwijd.</p> <p>Het dorp Graft wordt over het algemeen gekenmerkt door lintbebouwing, dit ontwerpbestemmingsplan zal hier een doorbreking van zijn.</p>	<p>Zie: zienswijze 1 onder punt 1).</p> <p>Door de komst van het bouwplan wordt het lint niet doorbroken, maar aangedikt. Doordat aan de noordzijde een sloot van 6m gegraven wordt, komt het plan los te staan van het lint.</p>
	3)	<p>Het plan lijkt een kleinschalig plan, maar er moet wel bedacht worden dat de woningvoorraad van het dorp Graft niet groter is dan 337 woningen. Dat betekent dat een uitbreiding van 16 woningen op dit aantal een uitbreiding betekent van bijna 5% op een oppervlakte van slechts 0,8 hectare: een enorme afwijking van het principe van lintbebouwing en van speciaal voor de dorpslinten vastgestelde Welstandsnota, waarin expliciet bepaald is dat gebouwen met de voorgevel georiënteerd moeten zijn op de straat, waarbij er zoveel mogelijk gebouwd moet worden in de bestaande voorgevelrooilijn.</p>	Zie: zienswijze 3 onder punt 1).
	4)	<p>Het plan dat door dit ontwerp bestemmingsplan tot stand gaat komen, voldoet niet aan de criteria en kan daar ook nooit aan voldoen, omdat het geprojecteerd staat op grond, liggend achter de lintbebouwing.</p> <p>Het nu bestaande doorzicht op het landschap wordt hierdoor verstoord, terwijl het voor deze locatie geldende bijzondere welstandsregime hier juist veel waarde aan hecht.</p>	<p>Zie: zienswijze 1 onder punt 1).</p> <p>Zie: zienswijze 3 onder punt 1).</p>
	5)	<p>In het ontwerp wordt aangegeven hoe de ontsluiting van het gebiedje gaat plaatsvinden: vanaf de vleet met een keerlus aan het eind van de ontsluitingsweg. De parkeerdruk, die in Graft</p>	<p>De parkeerdruk in Graft zal door onderhavig plan niet (significant) toenemen, omdat voor het plan is uitgegaan van een parkeernorm van 2 per woning (zie paragraaf 5.1.2 van de toelichting</p>

		<p>toch al erg groot is en het afwikkelen van verkeer van en naar deze woningen zal fors toenemen, hetgeen de luchtkwaliteit ter plaatse onder druk zet.</p> <p>De indieners van zienswijzen zijn van mening dat het college de verkeersdruk en de achteruitgang van de luchtkwaliteit erg bagatelliseren.</p>	<p>van het ontwerp bestemmingsplan).</p> <p>Zie paragraaf 5.1.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
	6)	<p>Ook zijn de indieners van zienswijzen van mening dat de voorstelling van het college om binnen het plangebied een extra watergang te creëren niet erg realistisch is: het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft is een klein compact gebied waarin de gestelde 328 m² toevoeging van wateroppervlak niet echt realiseerbaar lijkt.</p>	<p>Door de compensatiemaatregel ontstaat 328 m² nieuw oppervlaktewater, zodat kan worden voldaan aan de gestelde compensatie-eisen van het hoogheemraadschap. (zie paragraaf 5.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan).</p>
	7)	<p>Tenslotte hebben de indieners van zienswijzen geconstateerd dat er geen grondexploitatieplan voorafgaand aan het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Het ontwerp merkt daarover op dat de gebruikelijke kosten voor de gemeente in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer, waarbij er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten zal worden.</p> <p>Dat is vooralsnog – naar de mening van de indieners van zienswijzen – in strijd met het bepaalde in artikel 6.12 van de wet Ruimtelijke Ordening, die voorschrijft dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen. Hiervan kan – onder omstandigheden worden afgeweken, maar de indieners van zienswijzen zien niet dat en hoe het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Het aangaan van een exploitatieovereenkomst in de toekomst lijkt hiervoor onvoldoende onderbouwing.</p>	<p>Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Graft – locatie Roelofsen, zal een (anterieure) exploitatieovereenkomst worden ondertekend volgens artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Partijen hierbij zijn HSB Ontwikkeling B.V. en de gemeente Graft-De Rijk. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.</p>
	8)	<p>Gelet op het vorenstaande verzoeken de indieners van zienswijze het ontwerpbestemmingsplan zoals dit er nu ligt niet vast te stellen.</p>	<p>De gemeenteraad van Graft-De Rijk zal uiteindelijk een besluit nemen t.a.v. de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>

Conclusies n.a.v. de ingediende zienswijzen

De plankaart van het ontwerp bestemmingsplan (d.d. 22 december 2009) zal n.a.v. overleg en ingediende zienswijzen worden aangepast. De aanpassing houdt in dat de sloot aan de noordzijde van het plangebied overal 6m breed wordt op de plankaart.

Het gewijzigde plan zal, na ondertekening van een exploitatieovereenkomst, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen omtrent vaststelling zullen het besluit met de bijbehorende stukken binnen twee weken na de vaststelling op grond van artikel 3.8 leden 3 en 4 van de Wro gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd.

Belanghebbenden worden gedurende deze terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld om beroep in stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Verkeer - Verblijf	13
Artikel 4	Water	15
Artikel 5	Wonen	17

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 9	Algemene procedureregels	26

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10	Overgangsrecht	31
Artikel 11	Slotregel	32

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan Graft - Locatie Roelofsen van de gemeente Graft-De Rijp;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0365.BPlocatieroelofsen-GVS2 met bijbehorende regels;
- c. **aanbouw:**
een gebouw dat zich als afzonderlijk bouwvolume vertoont aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. **aan-huis-verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning, een woonschip of woonark wordt uitgeoefend, waarbij de woning, het woonschip of de woonark in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- g. **afhankelijke woonruimte:**
een woonruimte die niet beschikt over een:
 - eigen (afsluitbare) toegangsdeur;
 - eigen badkamer (minimaal voorzien van een toilet en douche, en/of
 - eigen kookgelegenheid (aanrecht, aan- en afvoer van water en ten minste één aansluitpunt voor koken op (openbaar) gas of elektriciteit);
- h. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- i. **bed & breakfast:**
een onderkomen dat is gevestigd in bestaande bebouwing, ingericht voor recreatief verblijf met een kortstondig karakter en ondergeschikt aan de woonfunctie;
- j. **beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- k. **bestaand:**
de vergunde situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
- l. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- m. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- n. **bijgebouw:**
een vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- o. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- p. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- q. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, vliering en zolder;
- r. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- s. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;

- t. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- u. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- v. **druiplijn:**
onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft;
- w. **één bouwlaag met kap:**
onder het maatvoeringsvereiste “één bouwlaag met kap” voor hoofdgebouwen wordt verstaan:
 1. hoofdgebouwen met een goothoogte van niet meer dan 4 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 2. hoofdgebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- x. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- y. **hogere grenswaarde:**
een maximale waarde voor de geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
- z. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- aa. **kampeermiddel:**
een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- bb. **kap:**
een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden;

- cc. mantelzorg:
langdurige zorg die op vrijwillige basis buiten organisatorisch verband wordt aangeboden aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
- dd. mobiel en/of demontabel kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een (kleinschalig) kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;
- ee. natuurtoets:
een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo door het daarvoor aangewezen bevoegd gezag op grond van de Flora- en faunawet en/of een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, indien vereist, kan worden afgegeven;
- ff. onderkomens:
voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken - voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;
- gg. peil:
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. indien in of op het water wordt gebouwd de hoogte van het waterniveau ter plaatse van het geldende peilgebied dat door middel van een Peilbesluit voor het betreffende peilgebied is vastgesteld;
- hh. rietkraag:
een strook langs de oever begroeid met riet;
- ii. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

- jj. standplaats:
een afgebakend terrein van beperkte omvang waarop ten hoogste één kampeermiddel en twee bijzettentjes voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;
- kk. steeksteiger:
een bouwwerk staande op eigen fundatie of gekoppeld dan wel vastgebonden aan de wal dat zich bevindt direct aan of in een waterloop en direct aanliggend aan een botenhelling dat gaat dienen voor één of meer hierna genoemde doelen om:
- een vaartuig aan te leggen;
- als opstapplaats voor een vaartuig;
- geleiding van een boot tijdens het hellingen.
- ll. steiger:
een bouwwerk staande op eigen fundatie of gekoppeld dan wel vastgebonden aan de wal dat zich bevindt direct aan of in een waterloop dat gaat dienen voor één of meer hierna genoemde doelen om:
- een vaartuig aan te leggen;
- als opstapplaats voor een vaartuig;
- als terrasuitbreiding.
- mm. twee bouwlagen met kap:
onder het maatvoeringsvereiste “twee bouwlagen met kap” voor hoofdgebouwen wordt verstaan:
1. hoofdgebouwen met een goothoogte van niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
2. hoofdgebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- nn. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- oo. vast kampeermiddel:
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
- pp. voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidshinder;

- qq. vliering:
bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;
- rr. weg:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
- ss. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- tt. woonark:
een niet van origine varend (woon)schip bestaande uit een betonnen casco met een daarop aanwezige opbouw;
- uu. woonschip:
 1. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
 2. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder 1. in aanbouw;
 3. een casco dat tot vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. kan worden opgebouwd;
 4. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht. Toegelaten zijn aan-huis-gebonden beroepen. Hieronder wordt verstaan: een dienstverlenend beroep dat in een woonschip of woonark wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
 5. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. tot en met 4. dat is ingegraven, aangeaard, op de wal getrokken of door andere oorzaak niet onmiddellijk kan varen of drijven;
 6. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. tot en met 5;
- vv. zolder:
de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 2 m wordt overschreden.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Verkeer – Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden en het doorgaande verkeer;
- b. parkeren,

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. water,

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bruggen, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes e.d. zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Bij de toepassing van nadere eisen worden de regels als gesteld in artikel 9 onder b in acht genomen.

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en materialen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

Artikel 4

Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met een functie voor het scheepvaartverkeer, de waterhuishouding en de waterrecreatie;
- b. een rietkraag, met dien verstande dat de bestemming op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - rietkraag" is gericht op realisatie en behoud van een rietkraag,

met de daarbij behorende:

- c. oeverstroken, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken;
- d. bruggen, dammen, taluds, duikers en steigers;
- e. rietstroken.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
 2. bruggen ter plaatse van de aanduiding "brug" dienen een doorvaarhoogte van ten minste 2 m te hebben;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. er mogen geen steigers en oeververdedigingswerken worden gebouwd.

4.3 Nadere eisen

Bij de toepassing van nadere eisen worden de regels als gesteld in artikel 9 onder b in acht genomen.

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- het uitzicht van woningen;

- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en b in acht genomen, voor zover van toepassing.

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, sub a, voor het bouwen van boothuizen, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlaktewaterbeheerder wordt betrokken het verlenen van de afwijking bij een omgevingsvergunning;
 - 2. de afwijking bij een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien wordt voldaan aan het bepaalde in het Steigerbeleid zoals besloten door het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2011.

- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, sub b, onder 4 voor het bouwen van steigers en oeververdedigingswerken, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlaktebeheerder wordt betrokken bij het verlenen van de afwijking bij een omgevingsvergunning;
 - 2. de afwijking bij een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien wordt voldaan aan het bepaalde in het Steigerbeleid zoals besloten door het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2011, met daarin onder meer de volgende regels:
 - a. een steiger mag maximaal 1 m uit de oeverlijn steken;
 - b. een steeksteiger mag maximaal 8 m uit de oeverlijn steken;
 - c. de breedte van een steeksteiger mag maximaal 1 m bedragen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als ligplaats voor woonschepen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen,

en tevens voor:

- b. recreatief medegebruik in de vorm van bed & breakfast,

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. als hoofdgebouwen mogen vrijstaande, dubbele en geschakelde woningen worden gebouwd;
 3. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;
 4. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 5. hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding:
 - a. "specifieke bouwaanduiding - 1 bouwlaag met kap" dienen te worden gebouwd in één bouwlaag met een kap;
 - b. "specifieke bouwaanduiding - 2 bouwlagen met kap" dienen te worden gebouwd in twee bouwlagen met een kap;
 6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, met uitzondering van aaneengebouwde zijden van het hoofdgebouw.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt:
 - bij bouwpercelen waarvan de oppervlakte minder dan 500 m²: ten hoogste 75 m² per bouwperceel;
 - bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m²: ten hoogste 100 m² per bouwperceel;met dien verstande dat niet meer dan 50% van het deel van het bouwperceel dat buiten een bouwvlak is gelegen, mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer 5 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Bij de toepassing van nadere eisen worden de regels als gesteld in artikel 9 onder b in acht genomen.

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en b in acht genomen, voor zover van toepassing.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 6 voor het bouwen van woningen tot op de zijdelingse perceelgrens;
- b. het bepaalde in lid 5.2, sub b, onder 3 voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte anders dan voor mantelzorg;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van woningen ten behoeve van recreatieve bewoning;
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 45 m²;
- f. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en materialen;
- g. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- h. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het in artikel 5.1 omschreven gebruik zonder dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - rietkraag" zijn ingericht als rietkraag, zoals aangegeven op de documentenlijst: '16 woningen Roelofsen te Graft-De Rijp' (Van Geemen & Zn BV) + bijbehorende tekeningen (dd. 24 mei 2011, projectnr. 110137, versie 3).

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en b in acht genomen, voor zover van toepassing.

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5 voor het gebruik van bebouwing voor afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - 1. bewoning van bebouwing voor afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waarbij deze noodzaak dient te zijn aangetoond door een onafhankelijke deskundige instantie;
 - 2. de afhankelijke woonruimte qua maatvoering binnen de vigerende regeling inzake de bestaande bebouwing wordt ingepast.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 6

Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7

Algemene afwijkingsregels

Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en b in acht genomen, voor zover van toepassing.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast waaronder de aanleg van rotondes en kruisingen e.d. is inbegrepen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van lichtmasten, antennemasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 8

Algemene wijzigingsregels

Bij de toepassing van algemene wijzigingsregels worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en c in acht genomen, voor zover van toepassing.

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen en bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke wordt geactualiseerd. De wijziging wordt uitsluitend toegepast, indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt. Een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaires, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen, indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

Artikel 9

Algemene procedureregels

- a. Een besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of een besluit tot wijziging kan uitsluitend worden verleend of toegepast, indien:
1. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid,
 2. voor zover van toepassing/noodzakelijk een beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van een Natuurtoets en deze beoordeling is betrokken bij het besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijzigingsbesluit;
 3. voor zover de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' een archeologisch onderzoek dient te zijn uitgevoerd, waarbij de resultaten van de beoordeling zijn betrokken bij het besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijzigingsbesluit;
 4. voor zover van toepassing/noodzakelijk vóór toepassing van de besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid overleg met de oppervlaktewaterbeherende instantie is gepleegd en de resultaten van dat overleg worden betrokken bij het besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijzigingsbesluit;
 5. voor zover van toepassing/noodzakelijk uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevel(s) minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld, worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk d.d. 17 maart 2008.

- b. Op de voorbereiding van een besluit voor het opleggen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:
1. een ontwerpbesluit tot nadere eisen ligt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
 2. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
 3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

4. gedurende de onder 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot nadere eisen.
- c. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.
- d. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 10

Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. In het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

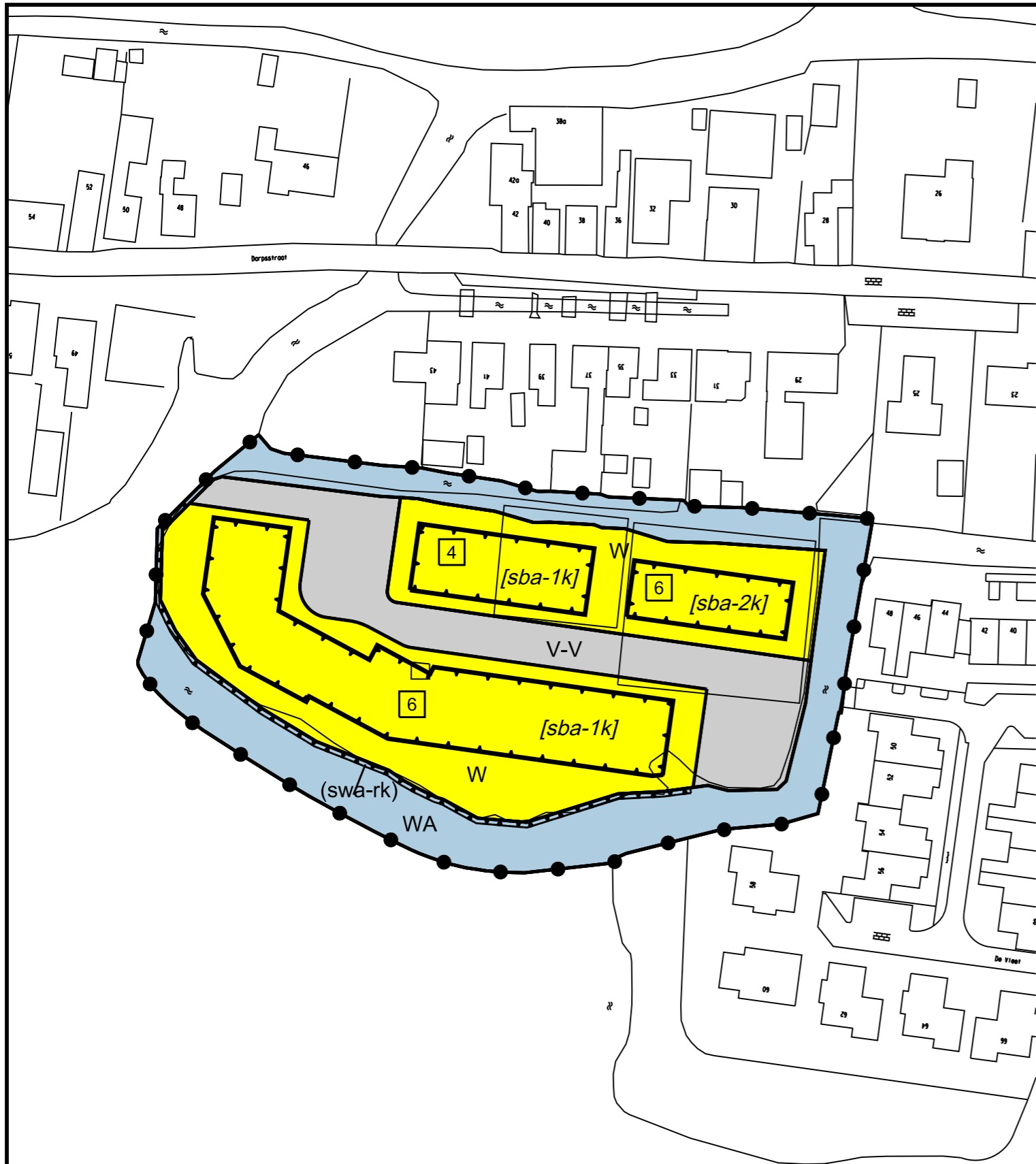
Artikel 11
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan Graft - Locatie Roelofsen’.

Aldus gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van

De raadsgriffier,

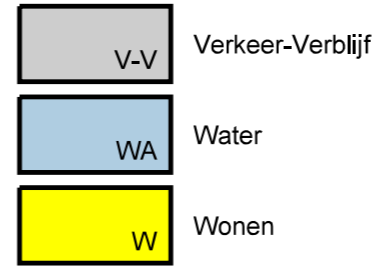


Legenda

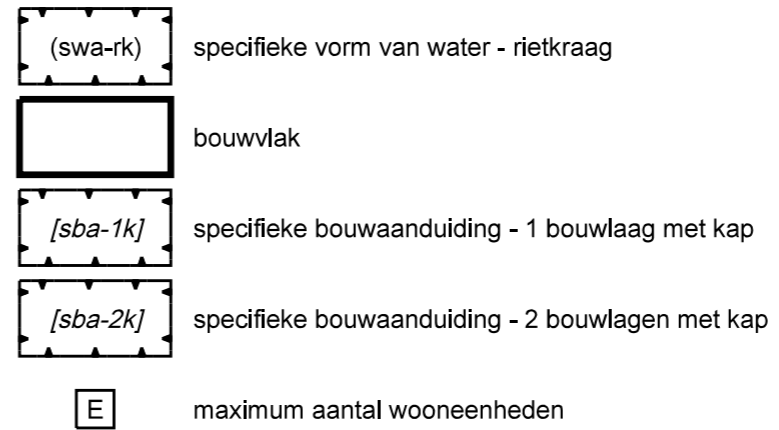
Plangebied



Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaring



Gemeente Graft-De Rijp

Bestemmingsplan Graft - Locatie Roelofsen

Verbeelding

datum: 05-06-2012
 schaal: 1 : 1000
 papierformaat: A3
 status: vastgesteld
 projectnr.: 106.12.00.05.02.00
 gezien: NML
 NL.IMRO.0365.BPLocatieRoelofsen-GVS2



BügelHajema
 Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
 Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
 E leeuarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

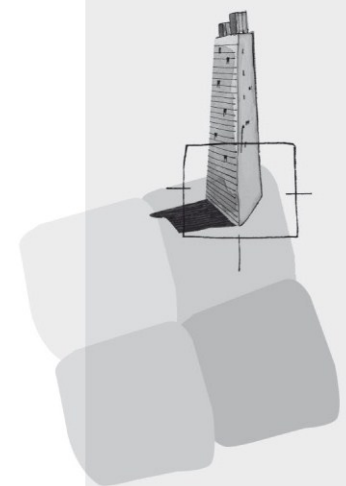
Opdrachtgever
HSB

Contactpersoon
De heer R. van Zwieten

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
106.12.00.05.02



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort