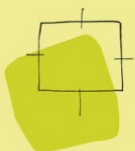


## Bestemmingsplan Kleine kernen



Gemeente Graft-De Rijk

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

## Bestemmingsplan Kleine kernen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

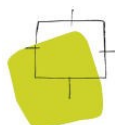
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

13 augustus 2012

Projectnummer 106.00.02.01.02



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Doel	5
1.2	Achtergronden	6
1.3	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Hedendaagse ontwikkeling	8
2.3	De kernen	9
2.3.1	Markenbinnen	9
2.3.2	Noordeinde	11
2.3.3	Oost-Grafdijk	13
2.3.4	West-Grafdijk	15
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	20
3.2.2	Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie	22
3.2.3	Ruimte voor Ruimte	24
3.2.4	Nationaal landschap Laag Holland	25
3.2.5	Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam	26
3.2.6	Uitvoeringsprogramma Stelling van Amsterdam 2009-2013	27
3.3	Regionaal beleid	28
3.4	Gemeentelijk beleid	30
<b>4</b>	<b>Planologische randvoorwaarden</b>	<b>45</b>
4.1	Archeologie en cultuurhistorische waarden	45
4.2	Ecologie	47
4.2.1	Parkeerterrein + speelterrein en Natura 2000-gebieden in Noordeinde	48
4.3	Externe veiligheid	51
4.4	Hinder	53
4.5	Waterparagraaf	54
4.6	Luchtkwaliteit	55
4.7	Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland	56
4.8	Bodem	58

<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	61
5.1	Bestemmingsplanprocedure	61
5.2	Inhoud van het bestemmingsplan	63
5.3	Toelichting op de regels	63
5.4	Toelichting op de bestemmingen	67
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	75
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
6.2	Economische uitvoerbaarheid	75

## **Bijlagen**

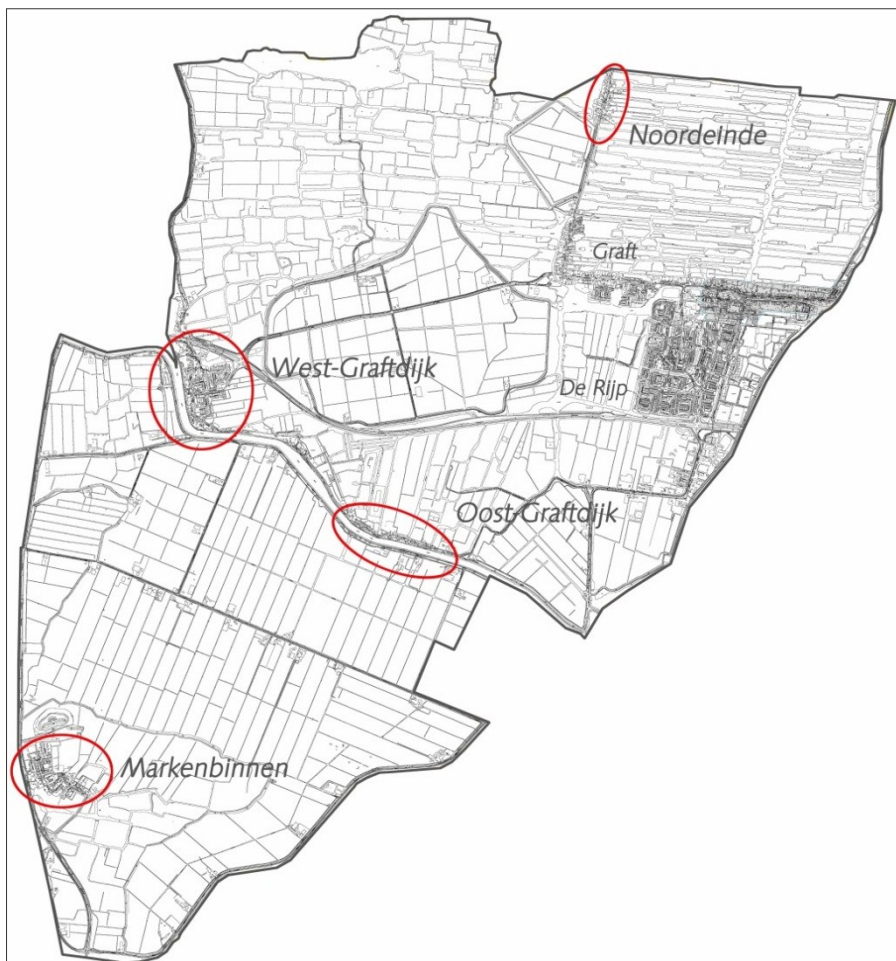
# Inleiding



## 1.1

### Doel

Voorliggend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan voor de dorpen Markenbinnen, Noordeinde, Oost-Graftdijk en West-Graftdijk. Dit zijn de kleinere dorpen in de gemeente Graft-De Rijk. Het bestemmingsplan bestaat uit één planboekje met een toelichting en planregels. Daarnaast is iedere kern verbeeld op een eigen verbeeldingskaart (plankaart).



Figuur 1. Gemeente Graft-De Rijk en de ligging van de vier kleine kernen

## 1.2

### Achtergronden

De gemeente Graft-De Rijk wil voor de zes kernen in de gemeente nieuwe bestemmingsplannen opstellen. Als voorbereiding hierop is in 2008 de Uitgangspuntennota dorpskernen Graft-De Rijk opgesteld. Deze is in december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In de nota is de basis gelegd voor de structuur en de opzet van de op te stellen bestemmingsplannen.

Door de gemeente Graft-De Rijk worden voor alle kernen in de gemeente in totaal twee bestemmingplannen opgesteld (zie tabel 1). Deze bestemmingsplannen bieden een nieuw kader voor de ruimtelijke ordening in de dorpen. De bestemmingsplannen zijn gericht op het bestaande bebouwde gebied van de dorpen. Voor grote ruimtelijke ontwikkelingen worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.

Tabel 1. Indeling van de bestemmingsplannen voor de kernen in de gemeente Graft-De Rijk

Fase	Plantitel	Kernen
1.	Bestemmingsplan Kleine kernen Graft-De Rijk	<ul style="list-style-type: none"><li>- Markenbinnen</li><li>- Noordeinde</li><li>- Oost-Graftdijk</li><li>- West-Graftdijk</li></ul>
2.	Bestemmingsplan Graft en De Rijk	<ul style="list-style-type: none"><li>- Graft</li><li>- De Rijk (inclusief het beschermd dorpsgezicht)</li></ul>

Na de inwerkingtreding van de bestemmingsplannen is voor alle dorpen overeenkomstig beleid van toepassing. Hiermee is voor de inwoners en de gemeente duidelijk wat de geldende regels zijn voor de gronden in de betreffende gebieden.

De bestemmingsplannen worden opgesteld overeenkomstig de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent onder andere dat de bestemmingsplannen digitaal te raadplegen zijn.

## 1.3

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie in de vier plangebieden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid van de gemeente, de provincie en het rijk puntsgewijs uiteen gezet. Hoofdstuk 4 bespreekt de planologische randvoorwaarden. Een juridische toelichting op het bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Tot slot wordt kort ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in hoofdstuk 6.

# Bestaande situatie

# 2

## 2.1

### Ontstaansgeschiedenis

Het grondgebied van de gemeente Graft-De Rijk maakt onderdeel uit van een groter veengebied waar men vanaf de 10e eeuw begon met de veenontginning. De ontginning had een inklinking van de gronden tot gevolg waardoor tijdens stormvloedden het land geleidelijk aan veranderde in een eilandenrijk. Op deze wijze zijn de meren Beemster, de Purmer, de Schermer en de Starnmeer ontstaan. 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 zeewerende functie, ze boden bescherming voor de achter de dijken gelegen nederzettingen.

Naast het karakteristieke veenweidegebied kent Graft-De Rijk een aantal droogmakerijen; de Sapmeerpolder, Polder de Graftermeer, Polder Kamerhop en de Starnmeerpolder. De Sapmeerpolder is vrij klein. De andere droogmakerijen zijn groter of maken deel uit van een groter geheel. Drie kleinere polders, de Kogerpolder; Markerpolder en Oostwouderpolder zijn alle drie nabij de Starnmeer gelegen. Het Kamerhop blijkt vanouds te horen bij de Starnmeer, maar deze is apart bedijkt om zodoende de vaarroute van en naar Alkmaar te kunnen behouden. De droogmakerijen zijn vrijwel allemaal in gebruik als grasland.

DROOGMAKERIJEN



Figuur 2. Aanzicht van West-Graftdijk



De invloed van het water is doorslaggevend 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. Naast de aanleg van dijken betreft het de aanleg van vaarwegen, sluisen, molens en gemalen.

#### BEBOUWING

De bebouwing van dit gebied was oorspronkelijk geheel op en langs de dijken gesitueerd. Alle dorpen in de gemeente zijn derhalve te typeren als dijkdorpen. De enige uitzondering vormt het dorp Markenbinnen. Dit dorp is ontstaan op een voormalige kreekkrug en heeft daardoor een grilliger lintstructuur dan de overige dorpen.

De dijkdorpen kennen allen hun eigen ontstaansgeschiedenis. De vier dorpen in dit bestemmingsplan kennen een agrarische oorsprong.

## 2.2

### Hedendaagse ontwikkeling

Tot eind 19e, begin 20e eeuw hebben de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Graft-De Rijk zich vooral afgespeeld binnen de dorpen. Dat resulteerde vooral in een verdergaande verdichting en betrekkelijk geringe uitbreiding van de bestaande linten en een geleidelijke toename van niet-agrarische bebouwing (woonhuizen, winkels en voorzieningen). In de 20e eeuw is in de meeste kernen op verhoudingsgewijs grote schaal woningbouw toegevoegd aan de dorpskernen.

De bedrijven in de dorpen zijn veelal uit de woonomgeving verplaatst naar het bedrijventerrein De Volger in De Rijk. De meeste winkels zijn geclusterd in het winkelcentrum Het Boegbeeld, eveneens in De Rijk, of ze zijn gestopt. De laatste jaren is er beperkt belangstelling om opnieuw winkeltjes in de historische linten te starten.



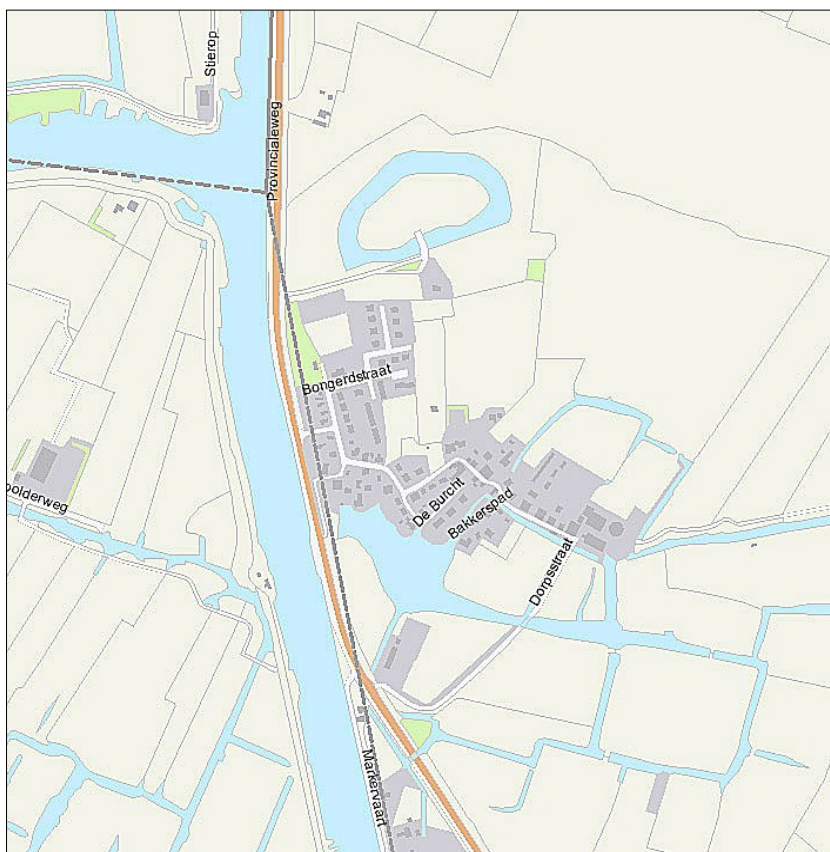
Figuur 3. Straatbeeld Oost-Graftdijk

## 2.3

### De kernen

#### 2.3.1

#### Markenbinnen



Paspoort Markenbinnen	
woningaantal	129
inwonertal	313
ontstaan	begin 12 <sup>e</sup> eeuw
historische activiteit	rolrederij

Figuur 4. De dorpskern Markenbinnen

Markenbinnen is gelegen in het zuidelijke deel van de gemeente. Het dorp heeft een historische dorpskern met grillige vormen. Een deel van het dorp grenst direct aan de Markervaart, wat een mooie, abrupte overgang creëert naar het open landschap aan de andere zijde van de vaart.

Ten noorden van Markenbinnen is het Fort Marken-Binnen gelegen (buiten het plangebied), dat onderdeel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam.

In Markenbinnen is een gebiedje gelegen aan de Schakelstraat uit het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan gehaald. De gemeente is voornemens om binnen de planperiode van het voorliggende bestemmingsplan voor dit perceel een woningbouwplan tot ontwikkeling te brengen. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit houdt in dat slechts zeer geringe ontwikkelingen mogelijk zijn op grond van het bestemmingsplan. Mogelijke ontwikkelingen die gericht zijn op de toekomst, zijn, gezien de uitgangspunten van het plan, niet in het bestemmingsplan opgenomen. Op moment dat de

gemeente voornemens is een woningbouwplan voor de betreffende locatie tot ontwikkeling te brengen, zal daarvoor dan ook een aparte planologische procedure worden gevoerd.

### Beeld



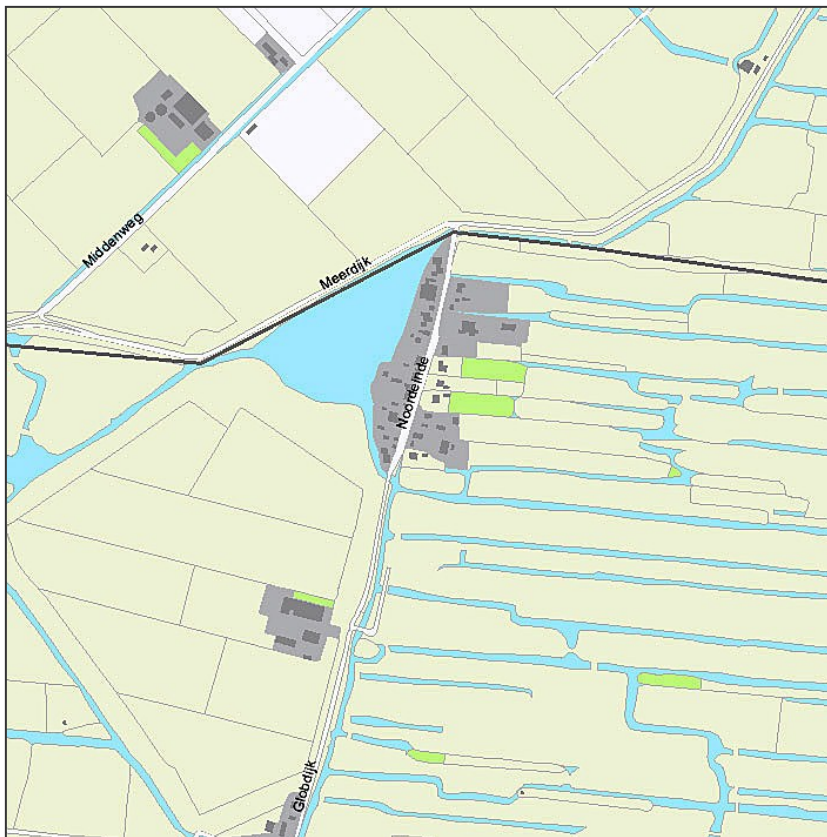
Figuur 5. Nieuwbouw in Markenbinnen



Figuur 6. Straatbeeld Markenbinnen

### 2.3.2

#### Noordeinde



Paspoort Noordeinde	
woningaantal	36
inwonertal	89
ontstaan	begin 12 <sup>e</sup> eeuw
historische activiteit	touwslagerij

Figuur 7. De dorpskern Noordeinde

Noordeinde is het kleinste dorp in de gemeente en is gelegen langs de noordelijke gemeentegrens. Het historische dorpslint is grotendeels intact gebleven en er zijn geen nieuwbouwbuurtten gerealiseerd bij het dorp.

De ligging aan het open water 't Meertje (aan de westzijde) en in de Eilandspolder met de vele waterlopen biedt een bijzondere ruimtelijke situering.

Het dorp bestaat uit slechts één straat (Noordeinde), die aan het einde van het dorp overgaat in de Meerdijk.

## Beeld



Figuur 8. Straatbeeld Noordeinde



Figuur 9. Aanzicht van Noordeinde vanaf de Meerdijk  
(Bron: Google Earth)

### 2.3.3

#### Oost-Graftdijk



Paspoort Oost-Graftdijk	
woningaantal	73
inwonertal	344
ontstaan	tweede helft 16 <sup>e</sup> eeuw
historische activiteit	hennep- / vlasverwerking

Figuur 10. De dorpskern Oost-Graftdijk

Oost-Graftdijk is een langgerekt lint gelegen pal langs de dijk van het Noordhollandsch Kanaal. De bebouwing van Oost-Graftdijk wordt hoofdzakelijk gevormd door kleinschalige woningen. Er staat weinig (verstorende) nieuwbouw. De woningen worden ontsloten via het smalle weggetje Oost-Graftdijk. Hierdoor staat het merendeel van de bebouwing tussen twee wegen in (de Oost-Graftdijk en Kanaaldijk).

Ten noordwesten van Oost-Graftdijk is het recreatiegebied vakantie- en villapark De Rijk gelegen. Dit is niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat het onder de bepalingen van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gemeente Graft-De Rijk' valt.

**Beeld**



Figuur 11. Gevarieerde bebouwing en rooilijnen in Oost-Graftdijk

#### 2.3.4

### West-Graftdijk



Paspoort West-Graftdijk	
woningaantal	287
inwonertal	710
ontstaan	tweede helft 16 <sup>e</sup> eeuw
historische activiteit	hennep- / vlasverwerking

Figuur 12. De dorpskern West-Graftdijk

West-Graftdijk is gelegen in het westen van de gemeente. Het is een van de grotere kernen en bestaat naast het historische dorpslint ook uit een ruim opgezette nieuwbouwwijk. De relatie met het water is in West-Graftdijk sterk. De kern is gelegen langs het Noordhollandsch Kanaal en heeft een eigen (buiten)haventje. Door middel van een in de kern gelegen sluisje kan men in het lager gelegen achterland komen.



**Beeld**



**Figuur 13. Nieuwbouw in West-Graftdijk**



**Figuur 14. De buitenhaven met aangelegene woningen in West-Graftdijk**

In dit hoofdstuk is punt voor punt het voor de dorpen Markenbinnen, Noordeinde, Oost-Grafdijk en West-Grafdijk van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid uiteengezet.

## 3.1

### Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

- Alle dorpen in de gemeente Graft-De Rijk liggen in het Nationaal Landschap Laag Holland. De belangrijkste waarden van dit gebied zijn:
  - de grote openheid;
  - het geometrisch inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
  - strokenverkaveling.
- Het gebied Laag Holland is aangewezen vanwege de uitgestrekte veenweidegebieden, de zeer laaggelegen polders in combinatie met veel water. Het gebied wordt ook genoemd vanwege de dijk- en lintdorpen met hun typerende bouwstijl.
- Een deel van de gemeente ligt in het Nationaal Landschap de Stelling van Amsterdam (deze is bovendien opgenomen op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO). Alleen Markenbinnen, met daarbij het fort ten noorden van Markenbinnen, maakt deel uit van dit nationaal landschap. De andere dorpen liggen hierbuiten.
 

De belangrijkste waarden van dit gebied zijn:

  - samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
  - groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
  - relatief grote openheid.
- Voor de Nationale Landschappen geldt dat ruimte geboden wordt voor ten hoogste migratiesaldo 0 (dit betekent dat er in principe geen toename van het aantal inwoners is. Alleen voor vertrekkende inwoners mogen nieuwe terugkomen). De provincie maakt hierover afspraken met de gemeente.
- In de nota wordt ingezet op revitalisering, herstructurering en transformatie, náást de ontwikkeling van uitleglocaties.
- In de nota wordt gezocht naar de balans tussen de 'rode' functies en de 'groene' en 'blauwe' functies zoals parken, groengebieden en sportterreinen.



Figuur 15. Het Nationaal Landschap Laag Holland

#### AMvB Ruimte

- Omdat op 1 juli 2008 de nieuwe Wro in werking is getreden, moet aandacht besteed worden aan de doorwerking van de wet op het nationale ruimtelijke beleid. Iedere overheidslaag moet zijn belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Daarom worden de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'AMvB Ruimte'.
- Dat deel van het rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden zal onder de nieuwe Wro geborgd worden, door middel van het instrument algemene maatregel van bestuur (AMvB).
- De AMvB Ruimte (nu nog in de ontwerpfasen), heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.
- De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente.
- Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

- Ook kan in zo'n AMvB aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de AMvB in een provinciale verordening verder uit te werken. Dit worden de getrapte regels uit de AMvB genoemd.

#### **Natuurbeschermingswet**

- De Eilandspolder is aangewezen als Vogelrichtlijngebieden en een kleiner deel als Habitatrichtlijngebied (zie figuur 16).
- De Starnmeer grenst in het oosten aan het Vogelrichtlijngebied Wormeren Jisperveld (zie figuur 17).
- In het kader van Natura 2000 worden beide Vogel- en Habitatrichtlijngebieden samengevoegd tot één Natura 2000-gebied. De definitieve aanwijzing van het Natura 2000-gebied moet echter nog plaatsvinden.



Figuur 16. Het Natura 2000-gebied Eilandspolder  
(Bron: Ministerie LNV)



Figuur 17. Het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld  
(Bron: Ministerie LNV)

## 3.2

### Provinciaal beleid

#### 3.2.1

##### Structuurvisie Noord-Holland 2040

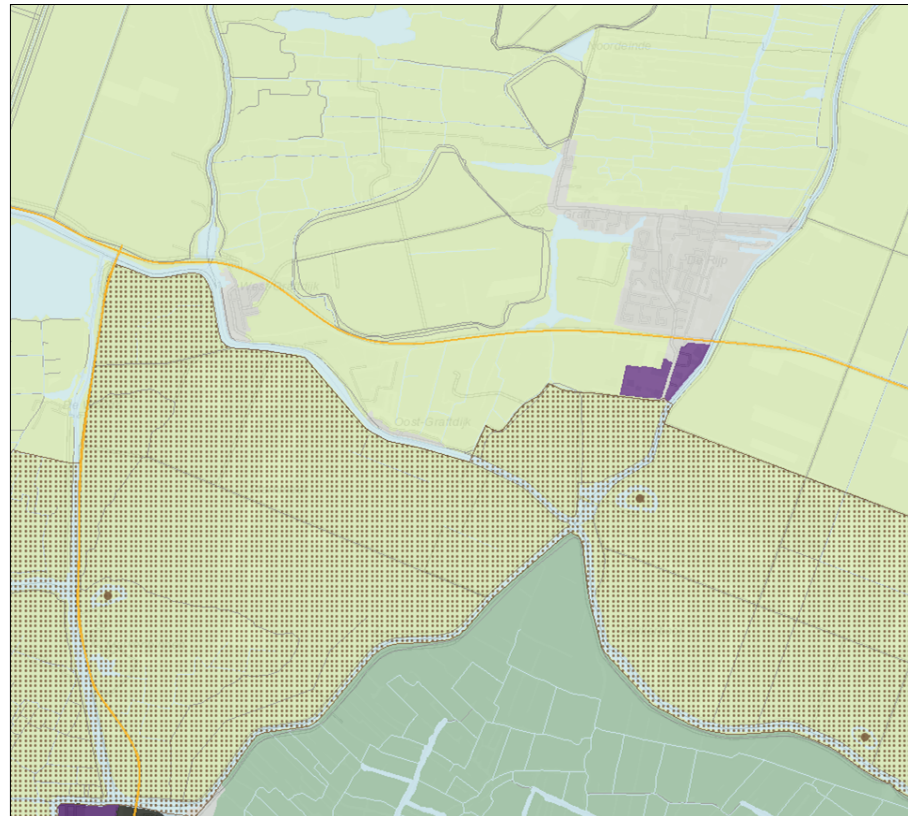
Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening 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 18).

<b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>Duurzaam ruimtegebruik</b>	<b>Klimaatbestendigheid</b>
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 18. 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
- Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen
- Kleine kernen binnen bestaand stedelijk gebied
- Vastgesteld of bestaand bedrijventerrein of kantoorlocatie
- Regionaal wegennet
- Stelling van Amsterdam

Figuur 19. Uitsnede structuurvisiekaart Noord-Holland

### 3.2.2

#### **Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie**

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie 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.

Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Vrijwel het gehele plangebied maakt deel uit van het bestaand bebouwd gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden hier echter niet voorzien.

BESTAAND BEBOUWD  
GEBIED



Figuur 20. Bestaand bebouwd gebied (roze), aardkundig waardevolle gebieden (oranje) en nationaal landschap Stelling van Amsterdam (arcering)

In de provincie Noord-Holland zijn verschillende aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden. Deze aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten dat middels de Provinciale Milieuverordening wel zijn. De provincie vraagt daarom aan de gemeenten de aardkundig waardevolle gebieden te beschermen door middel van het bestemmingsplan. Ook in de gemeente Graft-De Rijk komen aardkundig waardevolle gebieden voor. In het plangebied komt dit ook voor in Noordeinde. Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die schade zouden kunnen toebrengen aan het aardkundig waardevolle gebied.

AARDKUNDIG  
WAARDEVOL GEBIED



### 3.2.3

#### **Ruimte voor Ruimte**

De provinciale Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland is eind 2007 geïntroduceerd als toevoeging op het bestaande beleidsinstrumentarium. De 'ruimte voor ruimte'-regeling is een provinciale regeling die gericht is op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Buiten het bestemmingsplan om kan gebruik worden gemaakt van deze regeling. Bij het toepassen van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling kan in de vorm van extra woningbouw compensatie voor de sloop van storende en/of niet passende bebouwing of functies worden toegestaan, als ook compensatie in de vorm van hervestiging van (agrarische) bedrijven. Dit levert een landschappelijke winst op voor de oude locatie door sloop en eventuele herinrichting en een versterking van de beeldkwaliteit op de nieuwe locatie, door een goede keuze van de aard en omvang van de compenserende woonbebouwing en inpassing in het landschap. Vrijwilligheid van de eigenaar van de bebouwing en de gemeente staat hierbij voorop.

De regeling richt zich op bebouwing en/of functies die:

- een negatieve invloed heeft/hebben op te beschermen en/of te ontwikkelen landschaps- en natuurwaarden, zoals open ruimten en die bijvoorbeeld functieveranderingen voor natuur, recreatie en waterberging niet of minder goed mogelijk maken;
- vanuit milieu en verkeerstechnisch oogpunt nadelige effecten heeft/hebben voor de verkeersveiligheid, geluidsbelasting van de omgeving en dergelijke.

In overeenstemming met het provinciaal beleid dient een compensatielocatie voor woningen primair te worden gezocht in het landelijke gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Deze compensatielocaties hoeven niet per definitie in dezelfde gemeente te liggen, maar kunnen in beginsel in de hele provincie worden gezocht. Indien echter blijkt dat compensatie niet of in onvoldoende mate mogelijk of wenselijk is, kan compensatie plaatsvinden op de te saneren locatie. Door de gemeente wordt deze keuze gemotiveerd en aan de provincie voorgelegd. De gemeente is bereid om maatwerk te leveren, dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid. De provincie toetst de voorgestelde keuze aan de hand van het beleid, de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte en het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan dient aan te geven op welke wijze en onder welke voorwaarden compensatie leidt tot beeldkwaliteitswinst. Indien voor het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt geen of slechts een beperkt kader voor beeldkwaliteit aanwezig is, wordt voor de betreffende ontwikkeling en het gebied een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze voorwaarde is opgenomen in de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid.

Uitgaande van een maximaal haalbare ruimtelijke kwaliteitswinst met de 'ruimte voor ruimte'-regeling is ervoor gekozen om niet te toetsen aan vooraf concreet gestelde kwantitatieve normen. Uitgangspunt is echter wel om een

zogenaamde “ontstening” van het landelijk gebied te bewerkstelligen. Dit betekent dat het in de bedoeling ligt om minder bebouwing terug te bouwen dan dat er gesaneerd wordt.

In de onderhavige beleidsregel wordt het ‘voor wat, hoort wat’-principe gehanteerd. De aanvrager moet slopen en zorgen voor een (ruimtelijk) aantoonbare kwaliteitswinst, maar moet ook in staat zijn de kosten daarvan terug te verdienen. Dit kan door middel van de opbrengsten uit de nieuwbouw waaraan de overheden dan medewerking verlenen.

Om de dekking van de sanering in de vorm van het benodigde aantal compensatiewoningen te kunnen beoordelen, zorgt gemeente respectievelijk de initiatiefnemer voor de opstelling van een wederzijds gedragen exploitatieopzet. Hierin worden alle toerekenbare kosten en opbrengsten van zowel de sanering-slocatie als van de compensatielocatie transparant gemaakt.

#### **3.2.4**

#### **Nationaal landschap Laag Holland**

De streekplanherziening Nationaal Landschap Laag Holland heeft als aanleiding de aanwijzing van het Nationaal Landschap in de Nota Ruimte. In de herziening wordt het gebied begrensd, worden kernkwaliteiten van het gebied beschreven en worden ruimtelijke doelstellingen geformuleerd. Met de provinciale uitwerking voor het Nationaal Landschap is tevens het regionaal beleid, dat is vastgelegd in Nationaal Landschap Laag Holland, op dit onderwerp niet meer het maatgevende beleid.

Als kernkwaliteiten worden in de streekplanherziening geformuleerd:

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

Vanuit deze kernkwaliteiten worden de ruimtelijke doelstellingen geformuleerd:

- het open houden van het veenweidelandschap;
- behoud van de veenweidegebieden;
- het behoud en ontwikkeling van ecologisch belangrijke gebieden vooral de gebieden die onder de Habitatrictlijn vallen;
- het behoud van het cultuurhistorische karakter van het gebied. Het gaat hierbij om de bouwstijl en structuur van de dorpen in het gebied maar ook het traditionele verkavelingspatroon van de droogmakerijen en de veenweidegebieden;

- het vergroten van de toegankelijkheid van het nationaal landschap door realisatie van toeristische verbindingen en voorzieningen (bijvoorbeeld fiets- en kanoverhuur);
- realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden;
- een duurzaam watersysteem dat de gebruiksfuncties ondersteunt;
- schaalvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.

In aanvulling op het vastgelegde streekplan is beleid geformuleerd ten aanzien van wonen, grootschalige functies en het Beeldkwaliteitsplan. De provincie gaat in het Nationaal Landschap uit van een migratiesaldo 0. Voor de regio 'overig Laag Holland' waar Graft-De Rijp een onderdeel van is, is de mogelijkheid opgenomen om 2700 woningen te realiseren. Grootschalige functies zijn in beginsel niet toegestaan. Indien het projecten van nationaal belang betreft kan hier, mits compensatie plaatsvindt, van worden afgeweken.

### **3.2.5**

#### **Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam**

De Stelling van Amsterdam is als eind 19<sup>e</sup>-eeuws verdedigingswerk een uniek landschappelijk element in het steeds verder verstedelijkend gebied van de provincie Noord-Holland. Het behoud hiervan dient verder te gaan dan alleen het bewaren van de militaire objecten: het gaat om het gehele systeem van de Stelling in samenhang met het cultuurlandschap waarin deze is ingebed. Hiertoe is het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam opgesteld als een handreiking voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van en rond de Stelling. Richtlijnen zijn hierin opgesteld om de Stelling te behouden als drager voor de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke herkenbaarheid. Dit is alleen mogelijk als er een concrete inhoudelijke gebiedsvisie en een toetsingskader ligt. Het Beeldkwaliteitsplan beoogt hierin te voorzien.

De Stelling is in 1996 toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst van de UNESCO en is aangewezen als Nationaal Landschap. De provincie is verantwoordelijk voor het behoud en de ontwikkeling van de Nationale Landschappen. Dit is mede een belangrijke aanleiding geweest tot het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan. Bovendien bevindt de Stelling zich in een stedelijke regio met veel dynamiek, waar ook in de toekomst nog veel ontwikkelingen plaats zullen vinden. Met het oog op een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat bestaat bijvoorbeeld de wens om de open en groene ring rond de Stelling voor de toekomst te versterken. Daarnaast moet het beleid voor de Stelling ook doorwerken op lokaal niveau. Met dit Beeldkwaliteitsplan kan de doorwerking van het beleid naar gemeenten toe beter worden verzekerd. De gemeenten geven met betrekking tot de Stelling van Amsterdam uitvoering aan het provinciale beleid via eigen initiatieven en projecten in samenwerking met de provincie. Dit wordt via bestemmingsplannen vastgelegd.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn de voor de herkenbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving bepalende elementen van de Stelling benoemd. Daarnaast zijn voor 11 deelgebieden de landschappelijke kwaliteiten beschreven waar toetsing zich op zou moeten richten. Het Beeldkwaliteitsplan inventariseert ook de kansen, mogelijke knelpunten en instrumenten voor uitvoering. Onderscheid wordt gemaakt in verschillende schaalniveaus:

- De Stellingzone: Het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en landschap (voormalige inundatiegebieden maken hier ook deel van uit).
- De Kernzone: Tot 100 meter aan beide zijden van de hoofdverdedigingslijn (inclusief de schootscirkels rondom de forten).
- De Monumentenzone: hart van de Stelling met hoofdverdedigingslijn en forten.

In de gemeente Graft-De Rijp is in het Beeldkwaliteitsplan omschreven deelgebied 8, Krommeniedijk gelegen. Kenmerkend van dit deelgebied is het zicht aan de buitenzijde van de Stelling over het waterrijke veenweidegebied rond het Alkmaardermeer. De hoofdverdedigingslijn is in de veenweidepolders niet als zodanig herkenbaar. In de Starnmeer is de hoofdverdedigingslijn een speciaal aangelegde kade, die door vergravingen echter niet goed herkenbaar is. De forten (aan de Ham, Krommeniedijk en Markenbinnen) hebben een losse, opvallende positie in het landschap. Toetsing in dit deelgebied gaat vooral over het behoud van openheid in de schootsvelden en behoud/versterking van de herkenbaarheid van de hoofdverdedigingslijn.

Het fort Spijkerboor is gelegen buiten het plangebied. Doch een deel van het schootsveld van het fort met de daarbij behorende hoofdverdedigingslijn ligt wel binnen de grenzen van het plangebied. Ook voor dit schootsveld geldt het behoud van de openheid en het behoud/versterking van de herkenbaarheid van de hoofdverdedigingslijn.

Voor de realisering van de ambities wordt langs meerdere sporen gewerkt. Het eerste (stimulerings)spoor krijgt met name gestalte in de gebiedsprogramma's voor de Stelling van Amsterdam en de uitvoeringsprogramma's die voor het Nationaal Landschap zijn opgesteld.

### **3.2.6**

#### **Uitvoeringsprogramma Stelling van Amsterdam 2009-2013**

In 2005 hebben Provinciale Staten het eerste integrale uitvoeringsprogramma (gebiedsprogramma) voor de Stelling van Amsterdam voor de periode 2005-2008 vastgesteld. In deze periode zijn tal van activiteiten in gang gezet en gerealiseerd. Als vervolg hierop heeft door Provinciale Staten van Noord-Holland op 21 april 2009 de vaststelling van het nieuwe 'Uitvoeringsprogramma Stelling van Amsterdam 2009-2013' plaatsgevonden. Dit uitvoeringsprogramma bouwt logischerwijs voort op de activiteiten uit het eerste uitvoeringsprogramma.

De provincie is zowel regisseur als initiatiefnemer in het behoud en de ontwikkeling van Nationaal Landschap en UNESCO-Werelderfgoedmonument de Stelling van Amsterdam. De speerpunten in het uitvoeringsprogramma zijn:

- vergroten publieke toegankelijkheid, recreatie en toerisme;
- restauratie en behoud;
- ruimtelijke samenhang en landschappelijke herkenbaarheid;
- economische benutting;
- communicatie en marketing.

Het laatstgenoemde punt is toegevoegd aan de oude speerpunten van het uitvoeringsprogramma uit de periode 2005-2008.

In het uitvoeringsprogramma staan per speerpunt de geplande projecten voor de periode 2009-2013 genoemd. De provincie Noord-Holland werkt ten behoeve van de Stelling van Amsterdam nauw samen met de provincie Utrecht, fortengenaren, fortbeheerders, vrijwilligersgroepen, gemeenten, waterbeheerders, Stichting Herstelling en Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland.

### **3.3**

#### **Regionaal beleid**

##### **Toekomst veen(weide)gebied Noord-Hollands Midden**

- In deze notitie worden keuzevoorstellen gedaan voor het toekomstige gebruik van het veenweidegebied Noord-Hollands Midden.
- Het bebouwd gebied wordt in de notitie niet betrokken, wel wordt gesteld dat 'de stad' belangrijk is voor de toekomst van het gebied; 'gedacht kan worden aan adoptie van het landelijk gebied door de stad vanuit het besef dat de ruimte voor de stedeling nodig is. De problematiek wordt daarmee een gezamenlijk probleem van platteland en stad'.

##### **Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015**

- De woonvisie presenteert het gezamenlijke beleid van de gemeenten in Noord-Kennemerland op het gebied van wonen en woningbouw.
- Door de ligging in het uitsluitingsgebied zijn de bouw mogelijkheden voor de gemeente beperkt. Naast één grotere woonuitbreiding bij De Rijp (waarover in het kader van de structuurvisie keuzes zullen worden gemaakt) is uitbreiding alleen mogelijk indien er ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit, zoals verwoord is in het Beeldkwaliteitsplan, wordt versterkt.
- De gemeente heeft onvoldoende mogelijkheden om de lokale woningbehoefte op te vangen en krijgt derhalve te maken met aankomende vergrijzing en terugloop van bewoners, waardoor de leefbaarheid van de dorpen in het geding komt.
- Uit de woningmarktanalyse is gebleken dat er met name een bouwopgave ligt voor starters en ouderen.

- De gemeente heeft tussen 2005 en 2015 een woningbouwopgave van 384 woningen.

#### **Regiovisie Noord-Kennemerland**

- De regio Noord-Kennemerland bestaat uit acht gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer.
- De colleges van de acht gemeenten hebben de regiovisie op 10 juni 2008 vastgesteld.
- De regio Noord-Kennemerland streeft naar een complete en vitale regio waar wonen, werken en recreëren met elkaar in balans zijn. De inwoners uit de regio moeten in grote mate met plezier kunnen wonen, recreëren én werken in Noord-Kennemerland.
- Om meer balans te vinden in wonen en werken binnen de regio dient er meer werk, met name voor hoogopgeleiden, gecreëerd te worden. De regio wil bedrijven aantrekken en hoogopgeleide jongeren vasthouden.
- Noord-Kennemerland wil de leefbaarheid van de regio waarborgen en verbeteren door de kwaliteit van de leefomgeving voorop te zetten. Het bouwen aan de randen van in uitsluitingsgebieden gelegen stedelijke gebieden, dient onder voorwaarden mogelijk te zijn.
- De regio wil met de provincie in het kader van de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet' de discussie aangaan. De regio vindt dat er meer 'decentraal kan' en wil voor bepaalde onderwerpen zelf de verantwoordelijkheid nemen.
- Voor de thema's werken, voorzieningen, bouwen in uitsluitingsgebieden, wonen, bereikbaarheid, land- en tuinbouw, milieu en duurzaamheid, recreatie en toerisme, natuur, landschap en cultuurhistorie en water wordt uiteengezet hoe de regio een vitale en complete regio, gezamenlijk met de provincie, wil bereiken.

#### **Strategienota Land van Leeghwater (2009-2013)**

Het Land van Leeghwater bestaat uit de gemeenten Beemster, Graft-De Rijk en Schermer. Het beleid van de drie gemeenten is gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid, de economische vitaliteit en het (cultuur-) landschap met monumentale bouwwerken. Het bevorderen van recreatie en toerisme is een middel om dit te kunnen realiseren.

De activiteiten van het samenwerkingsverband Land van Leeghwater concentreren zich daarom op het realiseren van de volgende doelstellingen:

- Het versterken van de identiteit van Land van Leeghwater.
- Het vergroten van de informatieve toegankelijkheid.
- Behoud en versterking van het recreatieve en toeristische aanbod.
- Het vergroten van de fysieke toegankelijkheid.

### **Nota toeristische verblijfsrecreatie Land van Leeghwater (2008)**

In het gezamenlijke beleidsstuk 'Verblijfsrecreatie Land van Leeghwater' wordt inzichtelijk gemaakt wat de (ruimtelijke) mogelijkheden en beperkingen zijn voor de toeristische verblijfssector binnen de drie gemeenten, Beemster, Schermer en Graft-De Rijk. De (beleids)keuzen uit de strategienota en de nota verblijfsrecreatie zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Dit leidt in het voorliggende bestemmingsplan tot het volgende:

- Op bouwvlakken bestemd voor woondoeleinden, dan wel agrarische bedrijven mag maximaal één recreatiewoning worden gebouwd, met inachtneming van maximale bebouwingspercentages/-oppervlakten ten aanzien van de bijgebouwenregeling van de betreffende bestemming, zoals genoemd in de regels.
- In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' kan middels een afwijking van het bestemmingsplan een recreatiewoning worden gerealiseerd.

### **3.4**

#### **Gemeentelijk beleid**

##### **Structuurvisie Graft-De Rijk**

Op 24 september 2009 heeft Graft-De Rijk de 'Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020' vastgesteld. Hierin worden de ontwikkelingen voor de komende tien jaar uiteengezet.

Graft-De Rijk streeft naar het realiseren en in stand houden van een vitale én een mooie woon- en recreatiegemeente. Bij het verder ontwikkelen van de gemeente wordt het volgende hoofduitgangspunt steeds gehanteerd: de missie van gemeente Graft-De Rijk is het vitaal houden van het landelijk gebied en de historische kernen: behoud door ontwikkeling.

Vitaliteit heeft vooral te maken met het in stand houden en zo nodig aanpassen van bestaande voorzieningen in verband met veranderingen in de bevolkingsomvang, de bevolkingssamenstelling en maatschappelijke behoeften.

Bovenstaand hoofduitgangspunt is in de structuurvisie als volgt uitgewerkt:

1. Er zal onderscheid worden gemaakt tussen de dorpen op basis van het in stand houden van het voorzieningenniveau:
  - a. De Rijk en Graft worden wat voorzieningenniveau betreft als één gebied beschouwd: hoog voorzieningenniveau;
  - b. West-Graftdijk en Markenbinnen: gemiddeld voorzieningenniveau;
  - c. Noordeinde, Oost-Graftdijk en Starnmeer: laag voorzieningenniveau.
2. Op basis van deze klassering streeft de gemeente naar de instandhouding van het volgende voorzieningenniveau:
  - a. Voor het gezamenlijke woongebied van De Rijk en Graft wordt gestreefd naar een aantrekkelijke woonplaats met een hoog voorzieningenniveau.

- b. Voor West-Graftdijk en Markenbinnen streeft Graft-De Rijk naar een aantrekkelijke woonplaats met een gemiddeld voorzieningenniveau. Met betrekking tot West-Graftdijk wordt ingezet op de instandhouding van:
- de basisschoolvoorziening;
  - de peuterspeelzaal;
  - de buitenschoolse opvang;
  - het bibliotheekservicepunt in de school.

Met betrekking tot Markenbinnen wordt gestreefd naar de instandhouding van:

- het dorps huis;
- het bibliotheekservicepunt.

Om bij West-Graftdijk en/of Markenbinnen de noodzakelijke voorzieningen in stand te houden, zullen zo nodig nieuwe woningen worden gerealiseerd. De schaal van de uitbreiding zal daarbij nadrukkelijk in het oog worden gehouden in relatie tot de omvang van het dorp. Ook kan de gemeente meewerken aan het realiseren van één of enkele incidentele woningen.

- c. Voor Noordeinde, Oost-Graftdijk en de Starnmeer streeft de gemeente naar een aantrekkelijke woonplaats, waarbij weinig maatschappelijke voorzieningen zijn voorzien. Wat er in de kernen aan bestaande maatschappelijke voorzieningen is dient behouden te worden. Graft-De Rijk zet zich in voor het in stand houden van een goede ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte (groenbeheer, beheer bestratingen en speelplaatsen e.d.). Verdere uitbreiding door middel van woningbouw wordt niet nagestreefd. Incidenteel kan één of enkele woningen worden toegevoegd. Dit moet passen binnen de stedenbouwkundige structuur en in lijn zijn met de gemeentelijke Welstandsnota.

Algemeen: voor alle kernen geldt dat woningbouw op inbreidingsplekken en in verband met kleine reconstructies mogelijk wordt geacht.

Voor West-Graftdijk worden daarnaast mogelijkheden gezien voor het versterken van waterrecreatie. West-Graftdijk is via het Noordhollandsch Kanaal en de Markervaart verbonden met het Alkmaardermeer, dat van belang is voor de grotere watersport. Het recreatietoernet wordt steeds belangrijker. In dat licht is het te overwegen om in West-Graftdijk passantenplaatsen te realiseren en ruimte te bieden aan horeca die onder meer op watersport is gericht. Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Wanneer er sprake is van concrete initiatieven op dit vlak, zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

RECREATIEVE ONTWIKKELINGEN



Ook de Stelling van Amsterdam biedt recreatieve mogelijkheden. Door de erkenning als UNESCO-werelderfgoed bezoeken veel cultuurtoeristen de stelling, die bestaat uit forten, (kunstmatige) accessen, inundatiegebieden, stuwen, watergangen en schootsvelden. Het acces tussen het fort Marken-Binnen en Spijkerboor was in het verleden volledig via een onverhard pad begaanbaar. Een kort stuk is inmiddels nauwelijks meer herkenbaar in het veld. Het is te overwegen om dit pad te herstellen zodat het als struin- of wandelpad dient kan doen.

#### **Toekomstvisie Focus op Vitaliteit**

- Het gemeentelijk beleid tot het jaar 2015 is vastgelegd in de toekomstvisie Focus op vitaliteit.
- De gemeente wil mogelijkheden voor woningbouw in uitbreidingsgebieden in De Rijp en (zeer beperkt) in West-Graftdijk benutten voor een natuurlijke aanwas. Door nieuwbouw en aanpassing van bestaande woningen wil de gemeente er voor zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Bij inbreidingslocaties, uitbreidingen en vrijkomende agrarische percelen wil de gemeente nadrukkelijk rekening houden met de gebiedseigen architectuur.
- De gemeente wil de cultuurhistorische identiteit versterken door behoud van de huidige zichtbare en onzichtbare cultuurhistorische waarden.
- Gestreefd wordt naar het behoud van de bedrijven en winkelvoorzieningen in de gemeente.
- Daarnaast streeft de gemeente naar behoud van de bestaande sociale voorzieningen, in het bijzonder de basisscholen, in de kernen.
- De gemeente gaat uit van een verdere promotie van het regionaal samenhangend recreatief concept met landschap, historische kernen, Eilandspolder, Schermer, Beemster en de Stelling van Amsterdam. Hiermee wordt verder ingespeeld op recreatie en toerisme, waarbij ook agrariërs verder worden betrokken. Hieraan gerelateerd wil de gemeente meer recreatief gebruikmaken van het water en de gemeentehaven.
- Ook zet de gemeente in op een verbetering van de verkeersveiligheid. Het terugdringen van verkeershinder, bevorderen van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, maar ook het voorkomen van parkeerproblemen zijn daarin kernonderwerpen.

#### **Cultuurnota Graft-De Rijp, vol van cultuur en historie**

- De cultuurnota vormt het gemeentelijk beleidskader voor cultuurontwikkeling. De visie op cultuur in Graft-De Rijp is als volgt geformuleerd: *“Graft-De Rijp wil zich verder ontwikkelen als gemeente vol cultuur en historie, met de authentieke kernen als decor én podium voor allerlei culturele activiteiten. De aard, schaal en intensiteit van deze culturele activiteiten blijft passen binnen het karakter van onze gemeente. De gemeentelijke rol richt zich vooral op het stimuleren en faciliteren van nieuwe culturele initiatieven, als ook de samenwerking tussen betrokken organisaties in de gemeente en de regio. Een effectieve gezamen-*

*lijke promotie moet de identiteit van Graft-De Rijk als cultuurgemeente versterken. Dit alles draagt bij aan een aantrekkelijker toeristisch product, waardoor bezoekers met belangstelling voor cultuurhistorie langer in de regio blijven.”*

- In de Uitvoeringsnota cultuur 2010-2014 wordt de aandacht vooral gericht op:
  1. behoud van de huidige culturele infrastructuur met continue aandacht voor verbetering en vernieuwing;
  2. Het dorp als decor en podium, met aandacht voor de historische kwaliteit van de dorpen;
  3. De promotie van Graft-De Rijk als “culturele gemeente”.

#### **Welstandsnota Graft-De Rijk**

- In de welstandsnota 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.
- Voor de overige kernen geldt dat de historische karakteristieken zo goed mogelijk beschermd dienen te worden en dat nieuwe ontwikkelingen voortbouwen op wat reeds aanwezig is.
- De gemeente is onderverdeeld in verschillende welstandsgebieden. Voor de dorpskernen zijn 3 gebiedstypen van belang:
  - Beschermd dorpsgezicht De Rijk;
  - Bijzonder welstandsbeleid voor dorpslinten/-kernen;
  - Regulier welstandsbeleid nieuwbouw aan dorpen.

#### **Beeldkwaliteitsplan**

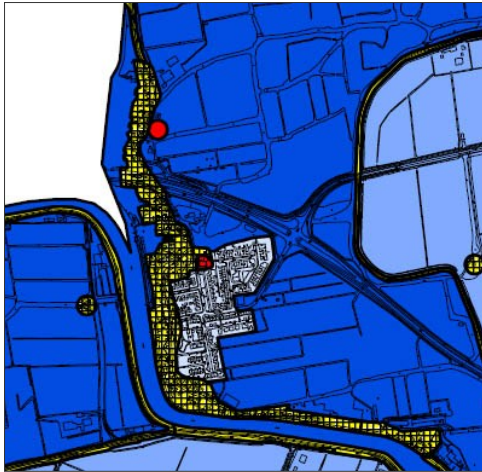
- Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Graft-De Rijk dateert van mei 2008.
- In het BKP wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, alsmede de karakteristieken van de bestaande bebouwing.
- Het Beeldkwaliteitsplan dient als kader bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen, bij herstructurering van verouderde bebouwing en bij inbreidingsplannen. Het geeft de richtlijnen aan voor de nieuwe bebouwing, voor de groen- en waterstructuur en voor de ontsluitingsprincipes.

#### **Totaallijst monumenten**

- In de ‘totaallijst monumenten’ heeft de gemeente alle monumentale objecten opgenomen.

### **Beleidsnota Archeologie**

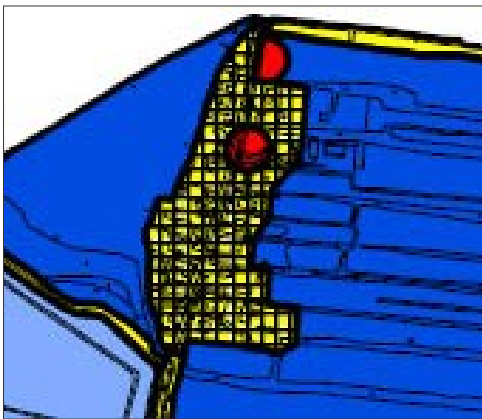
- De gemeente heeft op 26 juni 2008 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld.
- Er is inventarisatie uitgevoerd van de nog aanwezige archeologische waarden. Deze valt niet volledig te kennen, aangezien vindplaatsen verborgen liggen in de bodem.
- Historische dorpskernen vormen een zelfstandige eenheid. 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 afbeeldingen 21 t/m 24).
- 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.
- Uitgangspunt van het beleid is om de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren. Als er versterking van die waarden optreedt, dienen de archeologische gegevens door middel van onderzoek te worden gedocumenteerd. In die gevallen waarbij rekening dient te worden gehouden met archeologische waarden, wordt steeds, eventueel na vooroverleg met een deskundige, eerst archeologisch bureauonderzoek verricht, op basis waarvan zo nodig vervolgstappen kunnen worden ondernomen.
- De dorpskernen West-Grafdijk, Oost-Grafdijk, Noordeinde en Markenbinnen zijn gelegen binnen 3 verschillende regimes. De rode en geelgegruite gebieden adviseren een archeologisch onderzoek bij het uitvoeren van respectievelijk alle plannen (ongeacht de grootte) dan wel plannen die groter zijn dan 50 m<sup>2</sup> en waarbij dieper dan 35 cm gegraven wordt. De lichtblauwe gebieden betreffen gebieden met het lichtste regime; hier is alleen onderzoek nodig indien zeer grote projecten (groter dan 10.000 m<sup>2</sup>) worden gerealiseerd.



Figuur 21. West-Graftdijk



Figuur 22. Oost-Graftdijk



Figuur 23. Noordeinde



Figuur 24. Markenbinnen

### Woonschepenbeleid

- De gemeente heeft het beleid met betrekking tot woonschepen vastgelegd in de notitie “Woonschepenbeleid Graft-De Rijp”. In het gemeentelijk beleid is aandacht besteed aan woonschepen en -arken. Dit beleid is in 2008 vastgesteld.
- Het beleid is sterk reactief. Er wordt gereageerd op voorkomende situaties, om die zoveel als mogelijk in goede banen te leiden.
- Er is een begripsbepaling vastgesteld waarin een omvangrijke beschrijving wordt gegeven van een woonschip. Daarbij zijn zogenoemde ‘historische woonschepen’ en ‘woonschepen of -arken onderscheiden.
- De notitie omschrijft een aantal ruimtelijke criteria en toetst vervolgens of het op de bestaande locaties wenselijk is dat de gronden gebruikt worden als ligplaats voor woonschepen. Voor de onderhavige plangebieden betreffen dat alleen locaties in West-Graftdijk.

Tabel 2. Bestaande woonschepen en hun wenselijkheid in West-Graftdijk

Locatie	Situatie	Acceptabel	Opmerking
Haven	Woonschip	J	type niet afgestemd op context
	2 x woonark	N	
Kanaaldijk in NH-kanaal bij haven	3 x woonschip	J	
Kom (bij N244)	4 woonarken	J	
Vuile Graft	2 woonarken	J	Buitengebied

- Een aantal locaties worden geschikt geacht voor woonschepen en/of woonarken: in of nabij de historische dorpskern West-Graftdijk (voor zover afstemming op de omgeving mogelijk is) en in de randen van het dorp (kom nabij Provinciale Weg en Vuile Graft). Op het kaartbeeld in figuur 25 zijn de bewuste locaties aangegeven. Voor deze locaties is een (blijvende) verankering in het bestemmingsplan gewenst. Als donkerblauw staan de locaties nabij West-Graftdijk aangemerkt die geschikt zijn voor woonschepen. Als lichtblauw staan de locaties aangemerkt die geschikt zijn voor woonschepen en/ of woonarken.



Figuur 25. Woonschepen bij West-Graftdijk

- Ten aanzien van de vormgeving van woonarken en -schepen worden ook eisen gesteld. Als hoofduitgangspunt geldt dat in een historische omgeving en langs bestaande dijken en kaden enkel woonschepen zijn toegestaan. Op de overige locaties zijn arken tevens toegestaan. Ter concretisering en gerelateerd aan bovenstaande kaartbeelden zijn in de notitie specifieke richtlijnen opgenomen.

- Bestaande plaatsen die niet overeenkomen met de genoemde criteria worden onder het overgangsrecht geplaatst. NB voor de woonarken Kanaaldijk 104 en 104a is dit niet van toepassing vanwege de verleende vergunningen.
- Bij het afmeren van woonschepen moet zijn voldaan aan de voorwaarden van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

#### **Steiger- en botenhuizenbeleid gemeente Graft- De Rijk**

Op 10 mei 2011 heeft het college het steiger- en botenhuizenbeleid vastgesteld als beleidsregel in de zin van artikel 4.81 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

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.

#### **Woonvisie Graft-De Rijk, "Focus op Wonen" 2008-2015**

- De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2008.
- De gemeenterol bij het beleidsveld wonen verschuift meer naar de regiovoering.
- De Woonvisie geeft een beleidslijn die resulteert in concrete en haalbare doelstellingen voor 2008-2015.
- Omdat ontwikkelingen op de woningmarkt dynamisch zijn, zal door de gemeente jaarlijks een "jaarverslag wonen" opgesteld worden.
- In het woningbouwbeleid wordt rekening gehouden met trends zoals een groeiende markt van doorstromers en een vraag naar andersoortige woningen.
- De Woonvisie gaat zeer gedetailleerd in op de vraag naar woningen in verschillende categorieën: starters, ouders, zorgwoningen, et cetera.

### **Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011**

- Op 29 januari 2009 is door B&W de beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 vastgesteld.
- Het hoofddoel van externe veiligheid is het beheersen van risico's die voor de burgers ontstaan bij de besluitvorming omtrent ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en chemicaliën, over de weg, water, spoor en door buisleidingen aan de orde is en de kans op incidenten te beperken.
- Uit de inventarisatie van de gemeente is gebleken dat er geen situaties in de gemeente aanwezig zijn waar een onaanvaardbaar extern risico speelt.
- Voor de gemeente Graft-De Rijk is het nemen van beheersmaatregelen, om het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de eigen gemeentegrenzen in goede banen te leiden, gezien het bescheiden risicoprofiel van de gemeente niet direct noodzakelijk. Het wettelijke kader, zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) biedt voldoende basis.
- Door Graft-De Rijk loopt één tracé voor een hogedrukaardgasleiding. Over de consequenties voor bestaande en nieuwe bebouwing is nog geen duidelijkheid. Er zal onderzoek moeten plaatsvinden door de leidingbeheerder (Gasunie) om te bezien in hoeverre de aanwezigheid van de leiding consequenties heeft voor de bestaande omgeving en mogelijke nieuwe ontwikkelingen.
- Voor de vaarwegen Noordhollandsch Kanaal en Markervaart is geconcludeerd dat er geen relevante overschrijding van het Plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico is op het vaarwegtracé binnen de gemeente.
- Bij nieuwe initiatieven, ruimtelijke ontwikkelingen (dichter bouwen op bestaande infrastructuur) en/of de vestiging van bedrijven die een toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg met zich meebrengen, moeten de consequenties daarvan op de veiligheid van de burger bezien worden.
- Het is een bestuurlijke keuze om het restrisico te accepteren, waarbij alle belangen integraal afgewogen dienen te worden/zijn. De gemeente heeft een gebiedsgericht ambitieniveau opgesteld met betrekking tot het accepteren van restrisico's in de vorm van een risicomatrix:

	Overschrijding grenswaarde PR (10 <sup>-6</sup> ) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10 <sup>-6</sup> ) voor beperkt kwetsbare objecten	Toename Groepsrisico	Overschrijding oriënterende waarde (OW) Groepsrisico
<b>Woonwijken</b>	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk situatie verbeteren	Niet wenselijk. Resteffecten meewegen	Niet acceptabel; saneringsbeleid ontwikkelen
<b>Lintbebouwing</b>	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk situatie verbeteren	Niet wenselijk. Resteffecten meewegen	Niet acceptabel; saneringsbeleid ontwikkelen
<b>Bedrijfsterreinen</b>	Niet acceptabel	Acceptabel onder voorwaarden (zwaarwegende redenen)	Acceptabel onder voorwaarden. Planontwerp optimaliseren	Acceptabel onder voorwaarden.
<b>Buitengebied</b>	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk situatie verbeteren	Niet wenselijk; zoveel mogelijk beperken.	Niet wenselijk, zoveel mogelijk beperken
<b>Transportzone</b>	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk situatie verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden. Planontwerp optimaliseren	Acceptabel onder voorwaarden. Planontwerp optimaliseren

Figuur 26. Risicomatrix

### Integraal handhavingsbeleid omgevingsrecht

Het document 'Integrale handhaving omgevingsrecht' is op 23 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Graft-De Rijk. Deze nota biedt het beleidsmatige kader voor de sturing van de uitvoering van de handhaving van het omgevingsrecht.

De gemeente kiest voor programmatisch handhaven. In een programmatische aanpak wordt beleidsvaststelling gevolgd door uitvoering. De uitvoering wordt steeds in de gaten gehouden, geëvalueerd en bijgesteld. Deze fasen maken deel uit van een zich herhalend, cyclisch proces.

Het is niet mogelijk dat de gemeente continu en overal op de naleving van alle regels toeziet. Daarom moeten keuzes worden gemaakt. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij de handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit risicoanalyse naar voren komen.

Graft-De Rijk zet in op het verder verbeteren van de handhaving in de gemeente. De aanpak die de gemeente kiest bestaat uit een mix van preventieve en repressieve handhavinginstrumenten. De basis voor het gemeentelijk optreden is beschreven in deze nota. Benadrukt wordt tevens dat burgers, bedrijven en instellingen ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente is stringenter wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt.

Ter uitwerking van de nota wordt jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld. In het programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en wel-



ke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Uitgangspunt is dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. De meeste inspanning wordt gericht op de onderwerpen met een hoge en gemiddelde prioriteit. Tevens wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

Tenslotte wordt erop gewezen dat voor het bevorderen van het naleefgedrag van burgers en bedrijven een consistente en consequente aanpak nodig is. Geconstateerde overtredingen moeten een vervolg krijgen. Een eenmaal ingezet handhavingstraject wordt afgerond.

### **Beleidsnotitie mantelzorgwoningen**

Vanuit het samenwerkingsverband De Verbinding is de 'Beleidsnotitie mantelzorgwoningen, nieuw beleid voor mantelzorgwoningen' (2009) opgesteld. Deze notitie is door het college als ontwerp vastgesteld en heeft voor de inspraak ter inzage gelegen. De beleidsnotitie mantelzorg is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011. Het beleid biedt ruimte voor zowel de plaatsing van een mobiele mantelzorgwoning en flexibele zorgkamer, dan wel de aanwezigheid van mantelzorg in aan-, uit- en/of bijgebouwen. In het onderstaande overzicht is het mantelzorgbeleid op onderdelen weergegeven.

#### **Mobiele woongelegenheden**

#### **MOBIELE MANTEL- ZORGWONINGEN**

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen aan de plaatsing van een mobiele mantelzorgwoning in het kader van mantelzorg, onder de volgende voorwaarden:

- De plaatsing van de mobiele mantelzorgwoning wordt alleen toegestaan voor de duur van de behoefte/zorgindicatie voor mantelzorg.
- De mobiele mantelzorgwoning dient te worden geplaatst bij de woning van de mantelzorgverlener.
- De mobiele mantelzorgwoning dient te worden bewoond door de zorgbehoevende.
- De mobiele mantelzorgwoning dient te worden geplaatst op het achtererf, of, tenzij het niet anders kan, op het zijerf op minimaal 4 m achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning, tenzij van bovenstaande gemotiveerd afgeweken kan worden.
- De oppervlakte van de mobiele mantelzorgwoning mag maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen.
- De bouwhoogte van de mobiele mantelzorgwoning mag maximaal 3,5 m bedragen.
- Als gevolg van de plaatsing van de mobiele mantelzorgwoning mag niet meer dan 60% van het erf aan de zij- en achterkant van de bestaande woning worden bebouwd, tenzij hiervan gemotiveerd afgeweken kan worden.
- Door de plaatsing van de mobiele mantelzorgwoning dient geen onevenredige toename van de parkeerdruk in de nabije omgeving van het betreffende perceel te ontstaan; het parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen erf plaats te vinden.

- De plaatsing van de mobiele mantelzorgwoning mag niet leiden tot beperking van bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven c.q. aantasting van in het geding zijnde belangen van omwonenden.
- Ten behoeve van de plaatsing van de mobiele mantelzorgwoningen mogen op dat perceel geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan vanwege percelen van derden c.q. dienen bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden te zijn opgeheven.

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen aan de plaatsing van een flexibele zorgkamer in het kader van mantelzorg, onder de volgende voorwaarden:

FLEXIBELE ZORGCAMERS

- Het moet gaan om een onzelfstandige woonruimte.
- Tenzij de plaatsing van de flexibele zorgkamer passend is binnen de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan, dient de plaatsing van de flexibele zorgkamer plaats te vinden, zolang er een behoefte/zorgindicatie geldt voor mantelzorg.
- De flexibele zorgkamer dient te worden geplaatst aan de woning van de mantelzorgverlener.
- De flexibele zorgkamer dient te worden gebruikt door de zorgbehoevende.
- De flexibele zorgkamer dient te worden geplaatst op het achtererf, of, tenzij het niet anders kan, op het zijerf op minimaal 4 m achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning, tenzij van bovenstaande gemotiveerd afgeweken kan worden.
- De oppervlakte van de flexibele zorgkamer mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.
- De bouwhoogte van de flexibele zorgkamer mag maximaal 3,5 m bedragen.
- Als gevolg van de plaatsing van de flexibele zorgkamer mag niet meer dan 60% van het erf aan de zij- en achterkant van de bestaande woning worden bebouwd, tenzij hiervan gemotiveerd afgeweken kan worden.
- Door de plaatsing van de flexibele zorgkamer dient geen onevenredige toename van de parkeerdruk in de nabije omgeving van het betreffende perceel te ontstaan; het parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen erf plaats te vinden.

#### **Niet-mobiele woongelegenheden**

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen aan het verlenen van mantelzorg in een hoofdgebouwbuitbreiding of bestaande dan wel te realiseren uit- of aanbouw van een woning, onder de volgende voorwaarden:

HOOFDGEBOUW  
UITBREIDING/  
AANBOUW/  
UITBOUW VAN WONING

- Het mag zowel een zelfstandige als onzelfstandige woonruimte betreffen.
- Indien het een zelfstandige woonruimte in een aan-/uitbouw betreft, mag hiervan sprake zijn, zolang er een behoefte/zorgindicatie geldt voor mantelzorg.

- De hoofdgebouwwitbreiding, aan- of uitbouw dient te worden gebouwd aan de woning van de mantelzorgverlener.
- De hoofdgebouwwitbreiding, aan- of uitbouw welke voor mantelzorg in aanmerking komt, dient te voldoen aan de bestaande bouw- en gebruiksregels in het vigerende bestemmingsplan. Gemotiveerd kan het college hiervan afwijken, en zodoende toestaan dat mantelzorg wordt verleend in een aan- of uitbouw wat met een ontheffing mogelijk wordt/is gemaakt.
- Bij het verlenen van mantelzorg in een bestaande aan-/uitbouw dient de aan/uitbouw te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen.
- Door de mantelzorgwoning in een hoofdgebouwwitbreiding/aanbouw/uitbouw dient geen onevenredige toename van de parkeerdruk in de nabije omgeving van het betreffende perceel te ontstaan; het parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen erf plaats te vinden.
- Het verlenen van mantelzorg in een hoofdgebouwwitbreiding, aan- of uitbouw mag niet leiden tot beperking van bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven c.q. aantasting van in het geding zijnde belangen van omwonenden.
- Met betrekking tot het verlenen van mantelzorg in een hoofdgebouwwitbreiding, aan- of uitbouw mogen op dat perceel geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan vanwege percelen van derden c.q. dienen bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden te zijn opgeheven.

BESTAANDE DAN WEL TE  
REALISEREN BIJGEBOUWEN

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen aan het verlenen van mantelzorg in een bestaande dan wel te realiseren bijgebouw bij een woning, onder de volgende voorwaarden:

- Het mag zowel een zelfstandige als onzelfstandige woonruimte in het bijgebouw betreffen.
- Het gebruik van het bijgebouw voor bewoning in het kader van mantelzorg wordt alleen toegestaan voor de duur van de behoefte/zorgindicatie voor mantelzorg.
- Mantelzorg mag plaatsvinden in zowel een vrijstaand als een aan het hoofdgebouw grenzend bijgebouw.
- Het bijgebouw dient te worden gebouwd bij de woning van de mantelzorgverlener.
- Het bijgebouw welke voor mantelzorg in aanmerking komt, dient te voldoen aan de bestaande bouwregels in het vigerende bestemmingsplan. Gemotiveerd kan het college hiervan afwijken, en zodoende toestaan dat mantelzorg wordt verleend in een bijgebouw wat met een ontheffing mogelijk wordt/is gemaakt.
- Bij het verlenen van mantelzorg in een bijgebouw dient het bijgebouw te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen.
- Door de mantelzorgwoning in het bijgebouw dient geen onevenredige toename van de parkeerdruk in de nabije omgeving van het betreffende perceel te ontstaan; het parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen erf plaats te vinden.

- Het verlenen van mantelzorg in een bijgebouw mag niet leiden tot beperking van bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven c.q. aantasting van in het geding zijnde belangen van omwonenden.
- Met betrekking tot het verlenen van mantelzorg in een bijgebouw mogen op dat perceel geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan vanwege percelen van derden c.q. dienen bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden te zijn opgeheven.

Het college van burgemeester en wethouders handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

**Notitie Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan Kleine Kernen gemeente Graft-De Rijk.**

Op grond van de genoemde notitie is door de gemeente een keuze gemaakt wat voor de regels van het voorliggende bestemmingsplan de inhoudelijke gevolgen zijn van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het volgende is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt:

- a. Flexibiliteit ten aanzien van maatvoering hoofdgebouwen.  
Bij collegebesluit is besloten een maatvoering voor de bouwlagen van woningen op te nemen. Ook is voor een aantal begrippen eenduidige definities opgenomen. Hierbij betreft het onder meer vliering, zolder en onderbouw.
- b. De noodzakelijke aanpassingen aan de Wabo zijn verwerkt. Het betreft onder meer de werkafpraak SVBP2008 en de terminologie in het bestemmingsplan. Zie hiervoor ook paragraaf 5.1 van de toelichting.
- c. In alle bestemmingsregelingen is opgenomen dat buiten het bouwvlak een perceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd met bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde).
- d. Al dat wat omgevingsvergunningvrij ex artikel 2 bijlage II Bor gerealiseerd kan worden, is niet in het bestemmingsplan opgenomen, met uitzondering van de maatvoering voor erf- en terreinafscheidingen en de bestaande verwijzingen naar omgevingsvergunningvrij bouwen binnen het bestemmingsplan.
- e. Ten aanzien van recreatieve nachtverblijven kunnen op grond van art. 3 bijlage II van het Bor geen omgevingsvergunningvrije recreatieve nachtverblijven worden gebouwd, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in recreatieve bestemmingen en daarmee recreatief gebruik niet toestaat.
- f. De bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk' zijn aangevuld met het gebruik van gronden voor sport- en speeltoestellen tot een bouwhoogte van 4 m, functionerend met behulp van zwaartekracht of fysieke kracht van een mens.

- g. Voor wat betreft een zwembad, whirlpool, jacuzzi en vijver ex artikel 3 bijlage II Bor is door de gemeente gekozen voor de lijn dat deze zijn toegestaan. In de bestemmingsregelingen is geen nadere regeling opgenomen. Voor een zwembad, whirlpool, jacuzzi en vijver moet de regeling als opgenomen in artikel 3 bijlage II Bor worden toegepast.
- h. De bestemming 'Tuin' is ingetekend aan de hand van de welstandsnota; bijzonder welstandsgebied tuin op 3 m achter de voorgevel, regulier welstandsgebied tuin op 1 m achter de voorgevel. Zie hiervoor ook paragraaf 5.3 van de toelichting.
- i. Op grond van de bestemmingsregels is het niet mogelijk om plat afgedekte bijbehorende bouwwerken te bouwen tot een bouwhoogte van 5 m, als bedoeld in artikel 3 lid 1 bijlage II Bor. Voor elk toegestaan gebouw is een goothoogte opgenomen in de bestemmingsregels.
- j. Voor voeder- en mestsilos zijn bouwregels in de bestemmingsregels van de agrarische bestemming opgenomen, dit is in overeenstemming met de ruimte die artikel 3 bijlage II Bor biedt. Immers, de regeling op grond van de bestemmingsregels gaat voor op de regeling in artikel 3 bijlage II Bor.

# Planologische randvoorwaarden

# 4

## 4.1

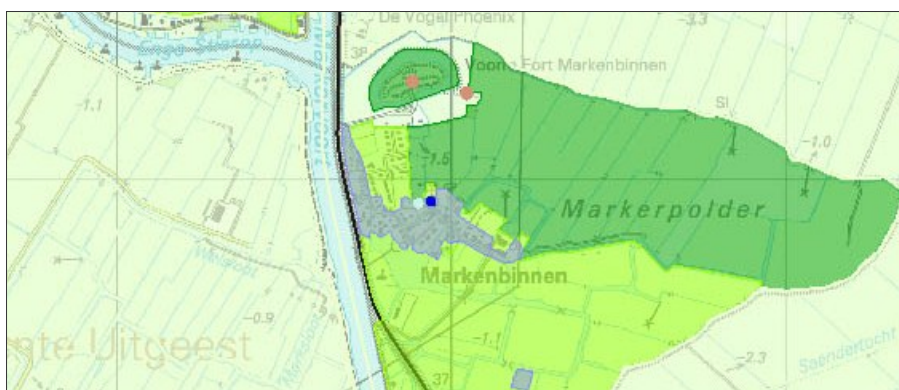
### Archeologie en cultuurhistorische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

WET- EN REGELGEVING

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Hierop is informatie opgenomen over archeologische waarden. Uit de informatie blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied archeologische waarden bekend zijn of worden verwacht.

ONDERZOEK



Figuur 27. Cultuurhistorische kaart voor Markenbinnen

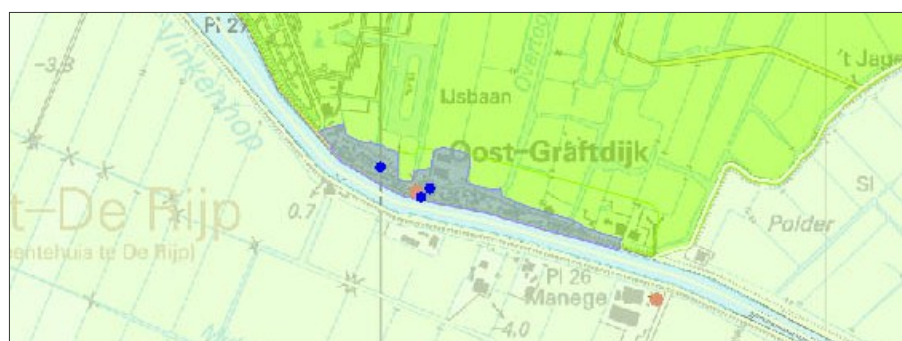
MARKENBINNEN Voor Markenbinnen geeft de cultuurhistorische kaart aan dat het een historische dorpskern betreft. De directe omgeving van de kern wordt aangegeven als historische geografische vlakken van zeer hoge waarde (donkergroen) en van hoge waarde (lichtgroen). Het betreft hier respectievelijk de onregelmatige opstreckende strokenverkeveling en de onregelmatige blokverkeveling van de Markerpolder.

NOORDEINDE De cultuurhistorische kaart voor Noordeinde toont de historische dorpskern. Enkele gebouwen zijn geregistreerd als rijksmonument. De Eilandspolder, waar Noordeinde in gelegen is, is aan de oostzijde aangeduid als een zeer waardevol historisch geografisch vlak. Het betreft hier de regelmatige strokenverkeveling van deze polder.



Figuur 28. Cultuurhistorische kaart voor Noordeinde

OOST-GRAFTDIJK Voor Oost-Graftdijk is op de kaart aangegeven dat het een lineaire nederzetting betreft langs de dijk. Het ten noorden gelegen gebied betreft een historisch geografisch vlak van waarde. Enkele gebouwen zijn aangeduid als monument.



Figuur 29. Cultuurhistorische kaart voor Oost-Graftdijk

WEST-GRAFTDIJK Voor West-Graftdijk is opgenomen dat het een historische dorpskern betreft. Het noordelijke deel van de kern wordt op de kaart aangeduid als een archeologisch gebied van waarde. Het dorp is een lineaire nederzetting langs de dijk. De Ringvaart, waar West-Graftdijk aan de noordzijde langs gesitueerd is, is aangeduid als een historische lijn van grote waarde. De omliggende open gebieden betreffen historische geografische vlakken van waarde.



Figuur 30. Cultuurhistorische kaart voor West-Grafdijk

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan, waarbinnen geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Indien ontwikkelingen worden beoogd, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande historische waarden in het gebied, zoals deze op de cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Holland zijn opgenomen.

CONCLUSIE

In de dorpskernen is sprake van veel historische bebouwing. Deze zijn met het voorliggende plan zo zorgvuldig mogelijk bestemd door een vrij strakke manier van bouwvlakken tekenen. Panden die vanuit cultuurhistorisch oogpunt bijzondere kenmerken vertonen, zijn voorts als “karakteristiek” aangeduid. Terzijde is opgemerkt dat de rijksmonumenten op grond van de Monumentenwet voldoende bescherming genieten.

Door de gemeente is een beleidsnota archeologie opgesteld, die is behandeld in paragraaf 3.4. In de nota worden verschillende beschermingsregimes geïntroduceerd. Deze regimes zijn vertaald naar het juridische kader van dit bestemmingsplan. Op deze regeling wordt ook ingegaan in hoofdstuk 5.

## 4.2

### Ecologie

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).



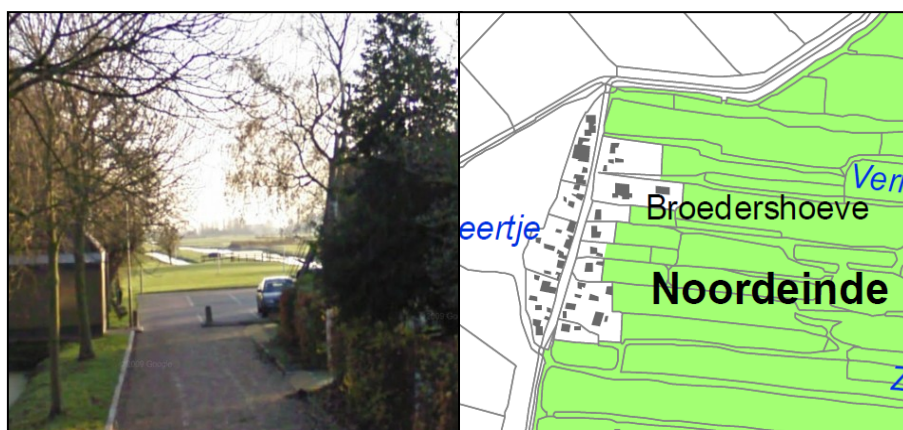
In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Als aan de voorwaarden voor de verlening van die ontheffingen kan worden voldaan, moet voor de aanvang van de werkzaamheden een ontheffing zijn verleend. Daartoe moet tijdig een aanvraag worden ingediend via de Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

De onderhavige plangebieden voorzien echter niet in nieuwe ontwikkelingen. Ecologisch onderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

#### 4.2.1

### **Parkeerterrein + speelterrein en Natura 2000-gebieden in Noordeinde**



Figuur 31. Indruk van de inrichting van de gronden achter Noordeinde 22 en 24 en kaartbegrenzing inhoudende de begrenzing Natura 2000-gebied Eilandspolder

In Noordeinde ligt achter de bebouwing aan Noordeinde 22 en 24 een deels verhard en deels voor groen ingericht terrein. Het verharde deel van het terrein was oorspronkelijk een verhard speelterrein. De grond is in eigendom van de gemeente Graft-De Rijp. Aan de gronden is de bestemming 'Recreatie(s)' toegekend in bestemmingsplan 'Noordeinde' uit 1977, wat betekent dat de gronden zijn bestemd voor speelterreinen. De gemeente heeft in het verleden vrijstelling verleend voor het gebruik van het verharde speelterrein als parkeerterrein. Deze vrijstelling voor het gebruik als parkeerterrein is verleend ten behoeve van de sociaal-culturele bijeenkomsten in de Voormalige kerk Noordeinder Vermaning. In de loop der tijd is de parkeerdruk in Noordeinde verder toegenomen. Om de parkeerdruk deels op te kunnen vangen in de openbare ruimte is door de gemeente in 2007 een artikel 19 lid 2 WRO procedure gevoerd. De procedure zag op het algemeen openbaar toegankelijk maken van het parkeerterrein. Tegen de artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Orde-

ning (WRO) procedure is beroep bij de Raad van State aangetekend. Het beroep heeft ertoe geleid dat het artikel 19 lid 2 Wro besluit door de Raad van State is vernietigd, wegens het ontbreken van een 'Verklaring van geen bezwaar' van de provincie Noord-Holland. De 'Verklaring van geen bezwaar' had door de gemeente moeten worden aangevraagd omdat het parkeerterrein deels in het Vogel- en Habitatrichtlijngebied was gelegen (nu: Natura 2000-gebied Eilandpolder). Door de vernietiging van het vrijstellingsbesluit mag het parkeerterrein niet als algemeen openbaar parkeerterrein worden gebruikt.

De speelweide en het parkeerterrein zijn afgescheiden door middel van een heg. De speelweide en het achterliggende stuk weiland zijn afgescheiden door een hek.

Het vrijstellingsbesluit d.d. 4 december 2007 en de uitspraak van de Raad van state d.d. 4 november 2009 zijn als bijlage 3 en 4 bij de toelichting opgenomen.

Op grond van het vrijstellingsbesluit d.d. 4 december 2007 en de uitspraak van de Raad van state d.d. 4 november 2009 kan worden gesteld dat de ruimtelijke onderbouwing voor het toestaan van het gebruik van het parkeerterrein als algemeen openbaar parkeerterrein gebaseerd mag zijn op het volgende:

- a. Vrijstellingsbesluit d.d. 4 december 2007 (bijlage 3);
- b. Rapportages Habitattoets parkeerterrein Noordeinde 22 en 24 (bijlage 5);
- c. Rapportage Noordeinde 22 en 24 te Noordeinde, toetsing Flora- en faunawet (bijlage 6).

De in bijlage 4 opgenomen uitspraak van de Raad van State geeft in overweging 2.8.1. en 2.8.2. aan, dat het voorgenomen gebruik van het terrein als algemeen openbaar parkeerterrein slechts ziet op een beperkte uitbreiding van het reeds verharde deel. Er is sprake van een geringe inbreuk op het bestaande planologisch regime. In deze gevallen kan aan een ruimtelijke onderbouwing minder zware eisen worden gesteld. De ruimtelijke onderbouwing op grond van de ecologische rapportage is door de Raad van State voldoende bevonden, zie overweging 2.8.5. van bijlage 4. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan wordt het parkeerterrein bestemd als 'Verkeer - Verblijf' en daarmee een algemeen openbaar parkeerterrein gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing rust op het bovenstaande, wat door de Raad van State als voldoende is beoordeeld.

In het kader van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het parkeerterrein aan het Noordeinde is ecologisch onderzoek verricht, om te kunnen voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing bij het vrijstellingsbesluit. Het ecologisch onderzoek heeft als plangebied zowel het parkeerterrein (verhard deel) als het speelterrein (onverhard deel). Wat betreft het speelterrein is geen sprake van een gewijzigd gebruik. Zowel uit het onderzoek op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 als uit het onderzoek op grond van de Flora en faunawet blijkt dat het gebruik van

de gronden op basis van de genoemde wet- en regelgeving doorgang kan vinden. De rapportages zijn in het geheel als bijlage 5 en bijlage 6 opgenomen bij de toelichting.

Beide rapportages zijn opgesteld in 2007. Aan de hand van de conclusies in de rapportage moet worden vastgesteld of de rapportages nog kunnen dienen als ruimtelijke onderbouwing bij het voorliggende bestemmingsplan voor het bestemmen van de gronden voor algemeen openbaar parkeerterrein. Als algemeen uitgangspunt wordt een geldigheidstermijn van 5 jaar gehanteerd, tenzij er strikt beschermde soorten in het plangebied zijn aangetroffen. De geldigheidstermijn is afgeleid uit de Handreiking Flora- en faunawet. Gezien de aangetroffen soorten en de voorziene plannen en activiteiten, zoals die in de genoemde rapportages zijn opgenomen, zijn de rapporten 5 jaar geldig voor een wettelijke of juridische procedure. Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert. In het voorliggende geval van het toestaan van een algemeen openbaar parkeerterrein is hiervan geen sprake. Toch is een actualisering van de rapporten als genoemd in bijlage 5 en 6 uitgevoerd. De geactualiseerde rapporten zijn toegevoegd aan bijlage 5 en 6. De rapportages leiden niet tot andere conclusies.

De gebiedsbescherming is gewaarborgd op grond van de rapportage met betrekking tot de Habitattoets. De Eilandspolder is op grond van het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder aangewezen als Natura 2000-gebied. Op grond van de instandhoudingsdoelstellingen van het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder kan worden gesteld dat de instandhoudingsdoelen van het gebied niet zijn gewijzigd ten aanzien van het gestelde in de rapportage. Het betreft hier zowel de beschermde soorten en de habitattypen. Gezien de conclusies in de rapportage en de ongewijzigde instandhoudingsdoelen van het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder bestaat geen aanleiding het rapport te actualiseren. Ten aanzien van de gebiedsbescherming voldoet de rapportage als ruimtelijke onderbouwing. Het is aan het bevoegd gezag deze stellingname te bevestigen.

De soortenbescherming is gewaarborgd op grond van de rapportage met betrekking tot de toetsing Flora- en faunawet. Gezien de conclusies in de rapportage kan de algemene geldigheidstermijn voor deze rapportage worden gehanteerd. Ten aanzien van de soortenbescherming voldoet de rapportage als ruimtelijke onderbouwing.

#### **Aanvullende motivering**

In het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder is aangegeven dat bestaande bebouwing, tuinen, erven en verhardingen geen deel uitmaken van het op de kaart aangewezen gebied. Het betreft hier de algemene exclaveringsformule. Uit de toelichting, paragraaf 3.4 bij het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilands-

polder, blijkt dat daar waar de kaart en de nota van de toelichting niet overeenstemmen, de tekst van de paragraaf doorslaggevend is. In de tekst staat te lezen dat voor de begrenzing van Natura 2000-gebieden de algemene exclaveringsformule geldt voor: bestaande bebouwing, tuinen, erven, verhardingen en hoofdspoorwegen aangewezen gebied, tenzij daarvan in de toelichting van het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder wordt afgeweken. Van de laatstbedoelde afwijking is geen sprake.

Erven in de zin van het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder zijn gronden, die onmiddellijk zijn gelegen aan een woning of ander gebouw en daarbij behorende en in gebruik zijnde terreinen. Het speelterrein grenst onmiddellijk aan de woningen in Noordeinde en is in gebruik als (speel)terrein ten behoeve van de woningen in Noordeinde. Bovendien is sprake van een gebruik als speelterrein voor bijna 30 jaar. Er staan 2 doelen op het speelterrein en het speelterrein is afgeschermd door middel van een hek. Ook bestaande verhardingen van kunstmatige aard, zoals wegen, pleinen, parkeervoorzieningen en steenglooiingen behoren feitelijk niet tot de begrenzing van het Natura 2000-gebied.

Het bestemmen van het speelterrein voor 'Groen' is niet in strijd met het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder. Ook het bestemmen van het parkeerterrrein voor 'Verkeer - Verblijf' is niet in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Eilandspolder. Temeer omdat ecologisch onderzoek ten grondslag ligt aan de wijze van bestemmen.

Op basis van de exclaveringsformule van het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder, is ervoor gekozen om de bestaande erven en terreinen bij woningen en andere gebouwen aan het oostelijke deel van Noordeinde te exclaveren. Door het toepassen van de tekstuele exclaveringsformule, wordt recht gedaan aan het feitelijke gebruik van de gronden. De bedoelde gronden aan het oostelijke deel van Noordeinde zijn direct gelegen aan woningen en andere gebouwen. Bovendien zijn de gronden in gebruik ten behoeve van die woningen of andere gebouwen. Op grond hiervan kunnen de gronden worden aangemerkt als erven in de zin van het ontwerp-aanwijzingsbesluit Eilandspolder en mag gebruik worden gemaakt van de exclaveringsformule.

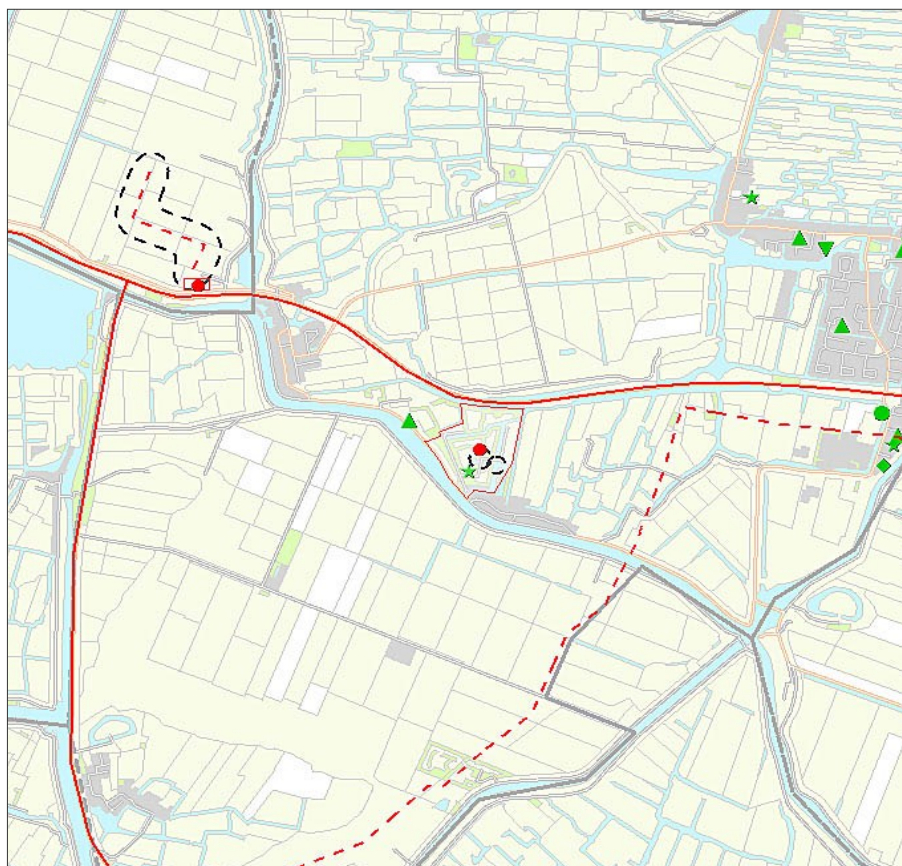
Het bestemmen van de grond achter Noordeinde 22 en 24 voor 'Verkeer - Verblijf' en 'Groen' is uitvoerbaar op grond van datgene wat is beschreven in paragraaf 4.2.1.

### **4.3**

## **Externe veiligheid**

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn op enkele locaties functies aangegeven die een verhoogd risico kunnen vormen voor de omgeving, in

het geval van een calamiteit. Ook staan op de kaart de functies aangeduid die gezien worden als kwetsbare functies (zoals scholen).



Figuur 32. Detail risicokaart gemeente Graft-De Rijp

#### VOORZIENINGEN AARDGAS

Aan de noordwestzijde van West-Graftdijk is een gasstation gesitueerd, met een in noordwestelijke richting lopende aardgastransportleiding. Deze zijn beide echter op voldoende afstand van de kern West-Graftdijk gesitueerd en vormen voor de kern geen verhoogd risico.

In de gemeente is tevens een hoofdaardgastransportleiding van Gasunie gelegen. Deze passeert de kern Oost-Graftdijk aan de oostzijde. De afstand tussen de kern en de leiding is echter dermate groot, dat er geen sprake is van een verhoogd risico.

#### PROPAANGAS

Aan de noordwestzijde van Oost-Graftdijk ligt het recreatiepark De Rijp. Op het terrein is een bovengrondse gastank gesitueerd. De risicocontour van deze tank ligt echter binnen de grenzen van het recreatieterrein. Voor de kern Oost-Graftdijk geldt daarom geen verhoogd risico.

#### WEGTRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN

De N244 (gelegen ten noorden van West-Graftdijk) en de N246 (gelegen ten westen van Markenbinnen) zijn aangeduid als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Hier geldt een verhoogd risico indien een ongeval op de weg plaatsvindt. De betreffende wegen zijn op de risicokaart niet voorzien van een risicozone.

Om meer informatie te verkrijgen over de risico's door het transport van gevaarlijke stoffen op deze wegen, is de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geraadpleegd. Deze atlas levert informatie over de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen, en kan derhalve gebruikt worden voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid. Resultaat in de atlas is een kaart waarop de wegen in Nederland staan afgebeeld waarvoor een plaatsgebonden risicocontour geldt. Afhankelijk van de hoeveelheid en intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen is de contour groter of kleiner. Voor beide wegen in en in directe nabijheid van het plangebied geldt dat de plaatsgebonden risicocontour (de  $10^{-6}$  contour) op de as van de weg gelegen is. Het plaatsgebonden risico drukt de kans per jaar uit dat een persoon overlijdt ten gevolge van een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op een bepaalde route. De norm ligt op  $10^{-6}$  per jaar (kans van 1 op 1.000.000 per jaar). Voor nieuwe situaties is dit een grenswaarde, voor bestaande situaties een streefwaarde. Ook reikt het invloedsgebied van de wegen niet tot binnen het plangebied. Voor de bestaande woningen in de kernen creëren de wegen N244 en N246 derhalve geen verhoogd risico.

#### 4.4

### Hinder

In de plangebieden en in de directe omgeving zijn enkele bedrijven gesitueerd. Het betreft namelijk twee agrarische bedrijven (Dorpsstraat 61 en 65), een beautyfarm (Dorpsstraat 51) en een restaurant (Dorpsstraat 60-62) in Markenbinnen, een cadeauwinkel (Zuiderstraat 14), een café (Zuiderstraat 5), een kapsalon (Zuiderstraat 100) en een adviesbureau (Zuiderstraat 100) in West-Grafdijk, twee bouwbedrijven (Groenedijk 2 en Oostgraftdijk 60) in Oost-Graftdijk en een restaurant (Noordeinde 41b) in Noordeinde. De functies zijn naar aard en schaal passend in de bestaande situatie, en er is voor zover bekend geen sprake van hindersituaties binnen de dorpskernen. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met de binnen de dorpskernen aanwezige functies. Beroepen-aan-huis zijn niet in deze lijst opgenomen.

HINDER VAN BEDRIJVEN

De gemeente Graft-De Rijp is een landelijke gemeente, het merendeel van de wegen in de gemeente is bedoeld voor bestemmingsverkeer en is ook als zodanig ingericht. Evengoed liggen twee provinciale wegen in het plangebied die beiden ook nabij de plangebieden gelegen zijn; het betreft de N244 ten noorden van West-Grafdijk en de N246 ten westen van Markenbinnen.

WEGVERKEERSLAWAAI

De woningen in de dorpskernen zijn gelegen op nabije afstand van de wegen. Het betreffen hier bestaande situaties. Indien nieuwe woonsituaties beoogd worden nabij deze wegen (of andere wegen waar harder dan 30 km per uur gereden mag worden), dan dient rekening gehouden te worden met mogelijke geluidhinder door wegverkeer. Een akoestisch onderzoek kan hierover dan meer informatie verschaffen. De gemeente heeft anno 2009 nieuwe verkeersstellingen uit laten voeren die voor benodigde onderzoeken gebruikt kunnen worden.

## 4.5

### **Waterparagraaf**

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is als waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer in het noordelijk deel van Noord-Holland. Ook de gemeente Graft-De Rijp valt onder het bestuur van het Hoogheemraadschap. Dit richt zich op zowel het water als de dijken en waterkeringen.

Het Hoogheemraadschap stelt het op prijs dat veranderingen van het grondgebruik, de inrichting of bij het realiseren van bouwwerken waarbij het belang van het hoogheemraadschap in het geding kan zijn, de vergunning verlenende overheid (i.c. de gemeente) in voorkomende gevallen daar op wijst. Verder is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het plangebied zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Wanneer gronden worden bebouwd of voorzien van een gesloten verharding, dient het verlies van dit stukje capaciteit te worden gecompenseerd.

#### **Waterbeheersplan 4**

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' (WBP 4) beschrijft het HHNK de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoonwater. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatsverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

De missie van het HHNK is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheerbaar houden.
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- Het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen.
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk.

- Alle inwoners van het beheergebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier.
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan.
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan.
- Niet alles kan overal.
- Samenwerking staat centraal.
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

#### **Keurbeleid van het HHNK**

De 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009' is een speciale verordening van het hoogheemraadschap waarin de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken is opgenomen. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. De huidige Keur is in 2009 vastgesteld. Een belangrijk nieuw artikel dat relevant is voor ruimtelijke plannen, is Artikel 4.2 'verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak'. Hierin wordt onder andere aangegeven dat voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m<sup>2</sup> of meer mogelijk maken, een vergunning nodig is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke ontwikkelingen.

Voorliggend plan is een conserverend plan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het watersysteem in de gemeente.

CONCLUSIE

#### **4.6**

#### **Luchtkwaliteit**

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM



Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

#### 4.7

### **Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland**

Als gevolg van haar wettelijke taken (artikel 5.23 lid 1 van de Wet luchtvaart) beheert Luchtverkeersleiding Nederland (hierna LVNL) technische installaties en systemen ten behoeve van de luchtverkeersleiding. Een belangrijk deel hiervan betreft de apparatuur voor Communicatie-, Navigatie- en Surveillance infrastructuur (CNS). CNS-apparatuur wordt gebruikt om het radiocontact tussen de verkeersleiding en de piloten te onderhouden, navigatie in het naderingsgebied en en-route mogelijk te maken en de plaatsbepaling van vliegtuigen zeker te stellen. Deze technische installaties en systemen staan met name op en in de omgeving van luchtvaartterreinen maar ook verspreid in het land zoals in de gemeente Graft-De Rijp.

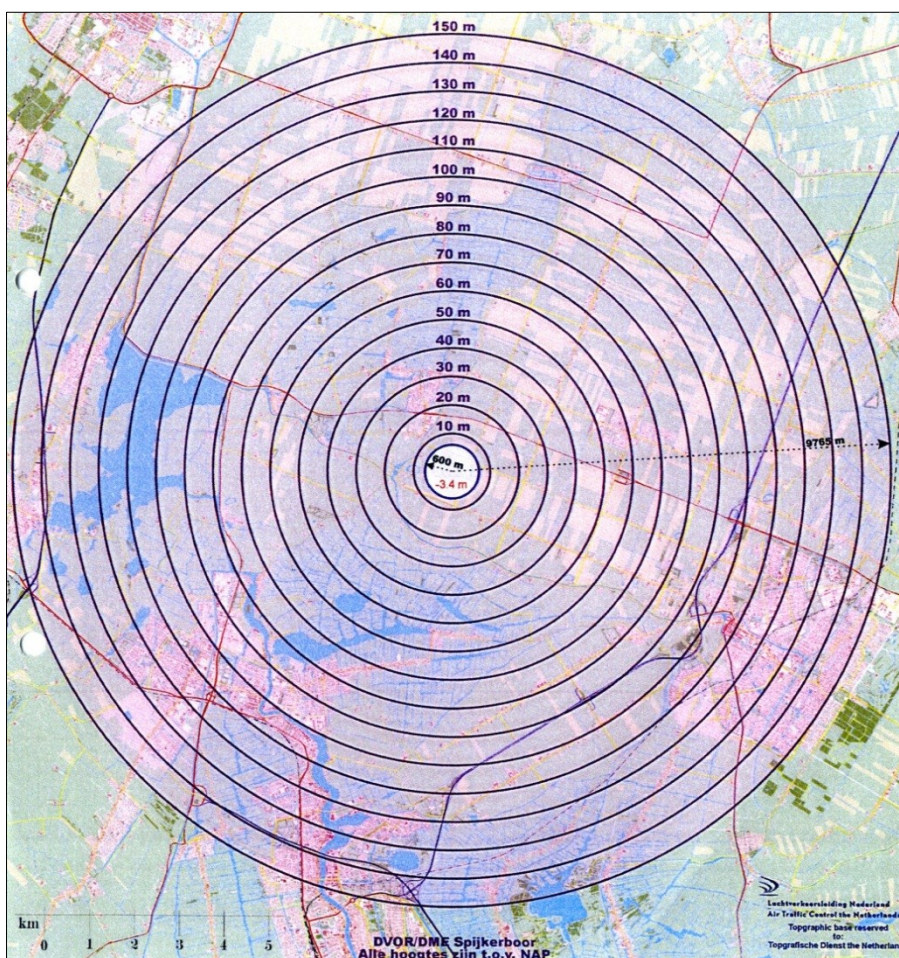
LVNL is verplicht haar taken te verrichten overeenkomstig het bepaalde in Nederland verbindende verdragen, zoals het Verdrag van Chicago. Het Verdrag van Chicago, dat Nederland heeft geratificeerd, is de International Civil Aviation Organization (ICAO). LVNL dient te handelen conform ICAO.

Alle CNS apparatuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, etc.) als mobiel (bouwkransen, heistellingen etc.) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid om de diverse systemen tegen verstoringe obstakels te beschermen.

De CNS systemen kennen elk een eigen driedimensionaal toetsingsvlak ter bescherming. De afmetingen van deze vlakken zijn berekend op basis van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO EUR DOC 015). Obstakels die het toetsingsvlak doorsnijden kunnen verstoring opleveren. In dit kader beoordeelt LVNL of de uitvoering van voorgenomen (bouw)plannen inderdaad van invloed zijn. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO).

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' bevindt zich onder toetsingsvlakken van de navigatieapparatuur. Het toetsingsvlak van de DVOR/DME is hierbij leidend en van belang. De DVOR geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Deze combinatie van informatie stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren. Voor de plangebieden betreft het DVOR/DME Spijkerboor.

De beperkingen voor de DVOR/DME Spijkerboor zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven. De hoogten zijn bepaald vanaf NAP. Het plangebied ligt circa 2 m tot 4 m onder NAP.



Figuur 33. Hoogtebeperkingen in verband met het luchtverkeersbaken bij Spijkerboor

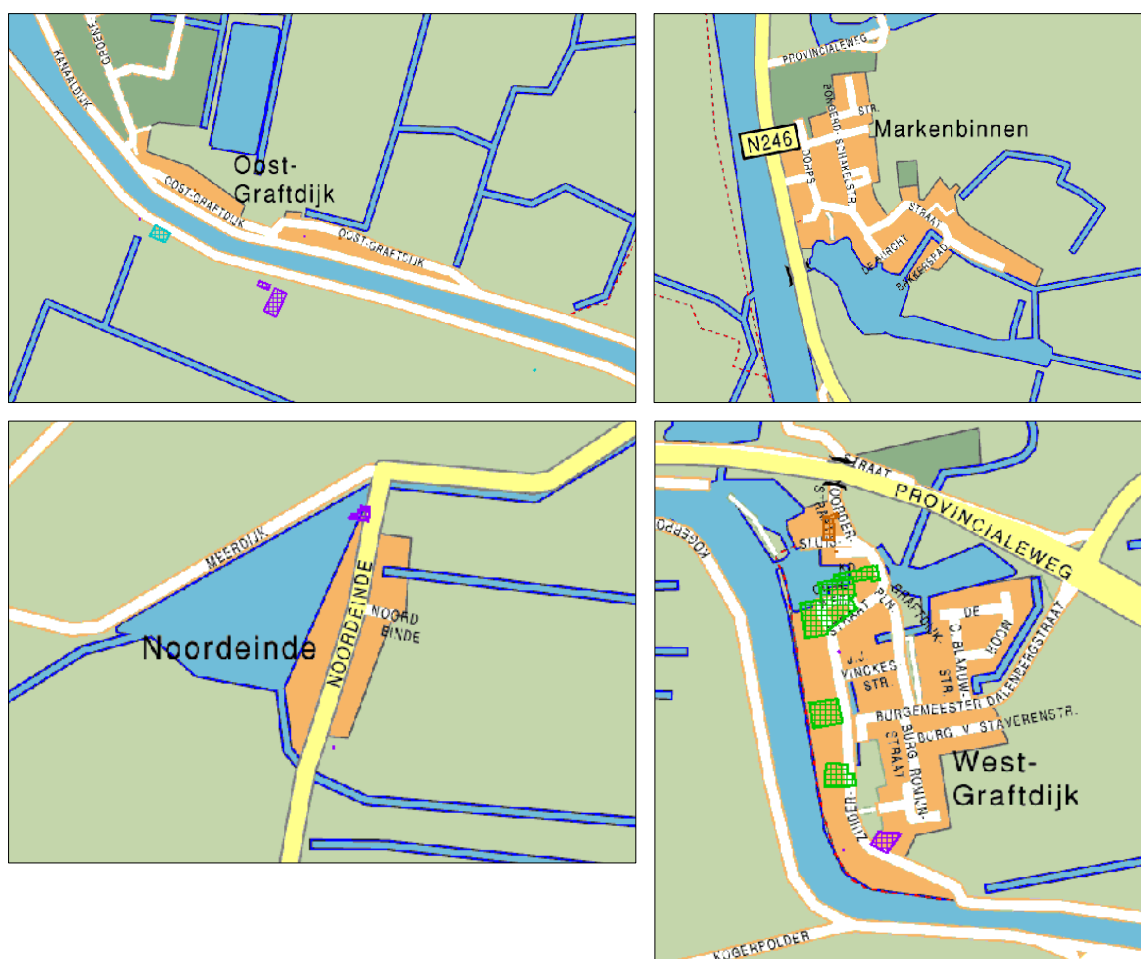
#### 4.8

### Bodem

Het moet in beginsel in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om in een plan op gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) hiervoor gevoelige ontwikkelingen te voorzien. Dit betreft onder andere het bouwen van woningen.

Door de provincie Noord-Holland is het “Bodemloket” ontwikkeld. Hierin wordt informatie verzameld met betrekking tot bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd of worden uitgevoerd, saneringen die zijn uitgevoerd en mogelijke bodembelastende bedrijven die hier waren gevestigd.

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat met name in West-Graftdijk op verschillende plaatsen bodemonderzoek is uitgevoerd. Op verschillende plaatsen is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Ook zijn op basis van dit bodemonderzoek saneringen uitgevoerd. Fragmenten uit de bodemkaart zijn in figuur 34 weergegeven.



Figuur 34. Uitsnedes bodemkaart

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er bestaat dan ook geen aanleiding om de bodemkwaliteit verder te laten onderzoeken. Onderzoek naar de bodemkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## 5.1

### **Bestemmingsplanprocedure**

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

#### **Het digitale bestemmingsplan**

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STR12008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelsgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

De invoering van de Wabo en het Bor op 1 oktober 2010 heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Met de Wabo is ook het Bor in werking getreden. Dit besluit vervangt het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Wel is er een aantal belangrijke wijzigingen in het omgevingsvergunningvrij bouwen opgetreden.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb en vastgelegd in artikel 2 van bijlage II van het Bor. Deze bouwwerken zijn omgevingsvergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie, die is vastgelegd in artikel 3 van bijlage II van het Bor, is nieuw. Deze bouwwerken zijn omgevingsvergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

## **5.2**

### **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- en wijzigingsregels en afwijkingsmogelijkheden van de bouw- en gebruiksregels.

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.

## **5.3**

### **Toelichting op de regels**

Het bestemmingsplan Kleine kernen van de gemeente Graft - De Rijk 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 be-

BESTEMMING-  
OMSCHRIJVING

paald doel en schept 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.

**BOUWREGELS** 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. 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. In de bouwregels zijn maximummaten aangegeven, uitgesplitst in goothoogte en bouwhoogte of een andere duiding die de maatvoering van een bouwwerk bepaald.

**NADERE EISEN** 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. Het is een extra instrument dat het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft om in een concreet geval meer sturing aan de plaats en omvang van bouwwerken te geven dan in eerste instantie door de regels mogelijk is gemaakt. Er vindt een inperking plaats van datgene wat in de bestemmingsregels mogelijk is. Door het opnemen van objectieve voorwaarden waaraan moet worden getoetst, bieden de regels voldoende rechtszekerheid voor degene aan wie de nadere eisen worden opgelegd. Door het opnemen van nadere eisen kunnen de bij de bestemmingsregels gegeven rechten legitiem worden ingeperkt, waarbij de in de nadere eisen opgenomen objectieve voorwaarden voldoende rechtszekerheid bieden. Het college moet de inperking voldoende motiveren. Bovendien dient een eventuele onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld te worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Graft - De Rijp.

**AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS** In veel bestemmingen is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. Het betreft een in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid, wat betekent dat het slechts een afwijking van geringe omvang mag zijn. De afwijking van de bouwregels ziet op de maten die zijn opgenomen in de bouwregels dan wel op hetgeen verboden is te bouwen. Het bevoegd gezag kan van de afwijkingsmogelijkheid gebruik maken. In een enkel geval is er een voorwaarde aan een afwijkingsmogelijkheid verbonden ter bescherming van die belangen die in de bouwregels hebben geleid tot bijvoorbeeld een bouwverbod. Ook zijn er ten aanzien van het afwijken bij een omgevingsvergunning een aantal criteria opgenomen, waaraan de te verlenen omgevingsvergunning moet worden getoetst. Deze criteria sluiten aan op de objectieve voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het onderdeel nadere eisen. De criteria waaraan de omgevingsvergunning moet voldoen zijn opgenomen in een aparte bepaling. Het besluit tot afwijking bij een omgevingsvergunning kan niet worden verleend als er niet is voldaan aan



het gestelde in de betreffende bepaling. Dit betekent dat het verlenen van afwijkmogelijkheid is gekoppeld aan een aantal voorwaarden, waaraan eerst moet zijn voldaan voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

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 algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1 onder c. Iedere bestemming bevat een op die bestemming afgestemd aantal specifieke genoemde gebruiksverboden. Om onduidelijkheden te voorkomen is er een zo volledig mogelijke wijze van het woord 'gebruiken' opgenomen. Onder gebruiken wordt tevens verstaan: 'laten gebruiken' of 'in gebruik geven'. In deze bepaling is aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik moet worden verstaan. Dit houdt in dat het niet een volledige opsomming is. Ook ander gebruik, dat van de bestemmingsomschrijving afwijkt, moet als strijdig gebruik worden getypeerd. De bepaling beperkt zich uitdrukkelijk tot dat gebruik dat in ieder geval strijdig is.

SPECIFIEKE  
GEBRUIKSREGELS

Het past in de systematiek van het plan om de mogelijkheid in de regels op te nemen voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van de gebruiksregels. In deze bepaling is een koppeling gemaakt met de bestemmingsomschrijving, zodat van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksbepaling bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. In de bestemmingsregels is een aantal situaties opgenomen waarin er sprake kan zijn van een afwijkmogelijkheid van de gebruiksregels. In aansluiting op de gekozen systematiek bij de afwijkmogelijkheden van de bouwregels is er ook in deze bepaling een koppeling gemaakt met voorwaarden waaraan de aanvraag tot afwijken van de gebruiksregels moet worden getoetst. Ook bij afwijken van de gebruiksregels geldt dat het besluit tot afwijking niet kan worden verleend als er niet is voldaan aan het voorwaarden die zijn opgenomen in een aparte bepaling. Dit betekent dat de afwijkmogelijkheid is gekoppeld aan een aantal voorwaarden, waaraan eerst moet zijn voldaan voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Bovendien moet er zijn voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de specifieke gevallen wanneer bij een omgevingsvergunning van de gebruiksregels kan worden afgeweken.

AFWIJKEN VAN DE  
GEBRUIKSREGELS

In de dubbelbestemmingen die de archeologische waarden in het gebied beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden richt zich op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden. In de omgevingsvergunning zijn een aantal concrete werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden opgenomen. Er wordt bijvoorbeeld onder verstaan het aanleggen van voet- en fietspaden, het opsporen of winnen van delfstoffen, maar ook het dempen van aanwezige waterlopen. De concrete inhoud van de omgevingsvergunning is afgestemd op de betreffende bestemming. Ook is het toetsingskader voor verlening van een omgevingsvergunning opgenomen in de betreffende bestemmingsregels. Er hoeft geen omgevingsvergunning te

OMGEVINGSVERGUNNING  
VOOR HET UITVOEREN VAN  
WERKEN, GEEN BOUWWERK  
ZIJNDE, OF WERKZAAMHEDEN

worden aangevraagd voor werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud, gebruik of beheer.

#### WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in het plan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. In elke bestemming is de afweging gemaakt welke wijzigingsbevoegdheden passend zijn voor de betreffende bestemming. Aan elke wijzigingsbevoegdheid die in een bestemming is opgenomen zijn voorwaarden verbonden waaraan moet zijn voldaan. Ook bij de wijzigingsbevoegdheden is de koppeling gelegd met de voorwaarden zoals die worden toegepast bij afwijkingsmogelijkheden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in een aparte bepaling. De te volgen procedure bij de uitoefening van een wijzigingsbevoegdheid is in de Wro vastgelegd. Ten behoeve van de uitoefeningen van een wijzigingsbevoegdheid wordt een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan wordt weergegeven hoe de voorwaarden waaraan de wijziging moet voldoen zijn toegepast.

#### SPECIFIEKE PROCEDUREREGELS

Als er in een bestemming een afwijkings- en/of een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dan is deze bepaling van toepassing. De bepaling somt criteria op waaraan moet zijn voldaan voor het besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijziging wordt verleend. De regels sluiten aan op het gestelde in de bepaling die ingaat op de nadere eisen. Er dient een afweging te worden gemaakt of er in het geval van toepassing van de bevoegdheid sprake is van onevenredige aantasting van de opgenomen criteria. De afweging die is opgenomen in de specifieke procedureregels moet worden toegepast.

De te volgen procedure bij het uitoefenen van een afwijkingsmogelijkheid is beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De te volgen procedure bij een nadere eis is niet door een wettelijk voorschrift voorgeschreven. Daarom is in de specifieke procedureregels een procedurebepaling voor de voorbereiding tot het opleggen van een nadere eis opgenomen.

Iedere bestemming is op gelijke wijze opgebouwd. De inhoud van elke bestemming is afgestemd op de betreffende bestemming. In het voorgaande is toegelicht hoe de opgenomen bepalingen in de bestemmingsregels kunnen worden toegepast in het concrete geval.

De in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden geven geen directe rechten aan belanghebbenden. Het zijn bevoegdheden die kunnen worden uitgeoefend door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft geen verplichting om op een verzoek tot afwijking van de bouwregels / gebruiksregels of wijziging positief te besluiten, omdat het een bevoegdheid is die door het bevoegd gezag wordt uitgeoefend. Het bevoegd gezag dient zijn besluiten wel te motiveren.

In het bestemmingsplan is 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 nadere eisen die het plan zijn opgenomen.

ALGEMENE REGELS

De formulering van het overgangsrecht is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Bro schrijft het gebruik van de formulering dwingend voor. De tekst is dan ook overgenomen uit het Bro.

OVERGANGSRECHT

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de vergunde situatie op het moment van inwerkingtreding van dit plan. De bestaande vergunde situatie kan door de gemeente worden bepaald uit de gedane inventarisatie en uit gevel- en luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief, waarin alle perceelsgewijze bouwvergunningen zijn opgeslagen. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ legt jaarlijks de perceelsgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip "bestaand".

BEGRIJ BESTAAND

## 5.4

### **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:

#### **Agrarisch**

De bestemming 'Agrarisch' richt zich op enkele agrarische percelen en agrarische bedrijven die binnen de plangebieden gelegen zijn. In de bestemming is bepaald dat bebouwing alleen gerealiseerd mag worden binnen het bouwvlak. Ten aanzien van de maatvoering van de diverse soorten bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Voor het overige is zo veel als mogelijk aangesloten bij agrarische bestemming in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente, zodat er zo min mogelijk verschil in ontwikkelingsmogelijkheden bestaat tussen agrarische bedrijven in het buitengebied en agrarische bedrijven binnen de plangebieden van de dorpskernen.

#### **Ruimte-voor-ruimte regeling bestemming 'Agrarisch'**

De bestemming biedt de mogelijkheid om, nadat overtollige bedrijfspanden zijn gesloopt, de bouw van één nieuwe woning met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> toe te staan.

De volgende voorwaarden gelden:

- Er dient sprake te zijn van de sloop van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> overtollige bedrijfspanden (ouder dan 5 jaar) of ten minste 2.000 m<sup>2</sup> kassen.
- De panden behoeven niet noodzakelijkerwijs op 1 erf te staan; in beginsel wordt uitgegaan van de sloop van bedrijfspanden op 1 en desnoods 2 erven, maar in bijzondere gevallen kan de gemeente ook meer erven betrekken in de regeling.
- In beginsel dienen alle bedrijfspanden op een erf te worden gesloopt; hooguit kan worden ingestemd met het in stand laten van een enkel gebouw dat als bijgebouw bij de woning kan worden gebruikt en dat zich daarvoor leent; uiteraard kan waardevolle bebouwing worden behouden.
- Indien meer wordt gesloopt levert dit geen extra "recht" op.
- de nieuwe woning dient in z'n algemeenheid op of in aansluiting op het erf te worden gebouwd waar de sloop heeft plaatsgevonden dan wel - als de ruimtelijke situatie zich daartegen niet verzet - op of in aansluiting op een ander bestaand erf binnen het plangebied.

De bouw van een nieuwe woning op of aansluitend aan een (voormalig) agrarisch erf zal niet worden toegestaan, indien daardoor andere reeds aanwezige functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Indien in een specifiek geval niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, omdat bijvoorbeeld geen sprake is van de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan overtollige bedrijfspanden, dan wil de gemeente indien mogelijk de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling, zoals genoemd in paragraaf 3.2.3, toepassen. In een dergelijk geval zal, vanwege de ruime mogelijkheden die deze regeling biedt, een aparte planologische procedure (partiële herziening van het bestemmingsplan) moeten worden doorlopen.

### **Bedrijf**

In de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan, als bedoeld in bijlage 1 'Staat van Bedrijven' behorende bij de regels van dit bestemmingsplan. Bedrijven die vallen in een hogere categorie zijn bij recht in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Wel is het mogelijk bij een omgevingsvergunning af te wijken voor het toestaan van bedrijven die niet onder categorie 1 en 2 van bijlage 1 'Staat van Bedrijven' vallen, maar daar qua milieuhinder wel vergelijkbaar mee zijn. Binnen de bestemming zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. In de bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen'.

### **Bedrijf - Nutsbedrijf**

De grotere nutsvoorzieningen zijn in de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' opgenomen. Voor de gebouwen is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Ook de maatvoering van de toegestane gebouwen is op de verbeelding opgenomen.

### **Bos**

De percelen binnen het plangebied die grotendeels begroeid zijn met bomen en bebossing zijn ondergebracht in de bestemming 'Bos'. Binnen deze bestemmingen zijn geen gebouwen toegestaan.

### **Detailhandel**

De bestemming 'Detailhandel' heeft betrekking op enkele in de dorpskernen gelegen winkels. Ook hier zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

### **Groen**

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op de percelen in het plangebied die bijvoorbeeld als speelveld in gebruik zijn. Het betreft openbare terreinen die gericht zijn op ontspanning en het creëren van ruimte. Er mogen in deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

### **Horeca**

Op enkele locaties huisvesten de dorpen een klein restaurant of café. Deze functies zijn ondergebracht in de bestemming 'Horeca'.

### **Maatschappelijk**

De bestemming 'Maatschappelijk' ziet op de maatschappelijke functies die in het plangebied voorkomen. Het betreft bijvoorbeeld een dorps huis en de kerken in het gebied. Indien hier ook een begraafplaats bij gelegen is, dan is deze in het plan voorzien van een aanduiding "begraafplaats".

### **Recreatie - Dagrecreatie**

De bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' heeft betrekking op het perceel aan de noordzijde van Markenbinnen waar volkstuinten zijn gesitueerd. Volkstuinten zijn, conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied, voorzien van een aanduiding.

### **Sport**

Voor het sportveld aan de noordzijde van Markenbinnen is de bestemming 'Sport' opgenomen. Hier zijn sportvelden toegestaan, tevens is het mogelijk een bergingsruimte of een terreinafscheiding te plaatsen. Het is niet toegestaan op het terrein permanente lichtmasten te plaatsen.

### **Tuin**

De bestemming 'Tuin' wordt gebruikt om het onbebouwde woonerf bij woningen aan te duiden. Het betreft de gronden aan de straatzijde van woningen en de gronden bij woningen die grenzen aan doorgaand water. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt bijvoorbeeld voorkomen dat het waardevolle straatbeeld in de dorpslinten wordt verstoord door kleine bijgebouwen. Ook de in de gemeente op sommige locaties voorkomende zogenoemde overtuinen vallen onder de bestemming

‘Tuin’. Deze overtuinen komen o.a. voor in Oost-Grafdijk en West-Grafdijk en hebben de bestemming ‘Tuin’ gekregen om te voorkomen dat het waardevolle en karakteristieke straatbeeld in de dorpslinten wordt verstoord en/of ter waarborging van de doorzichten.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is zowel ambtelijk als door de Welstandszorg Noord Holland aangegeven dat de gekozen plansystematiek voor wat betreft het intekenen van de bestemming ‘Tuin’ kan worden heroverwogen. In het voorontwerp is de bestemming ‘Tuin’ overal op 3 m achter de (voorste lijn) van de voorgevel ingetekend. De benadering komt mede voort uit het feit dat de bestemming ‘Tuin’ sturend werkt voor de omgevingsvergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 3 bijlage II Bor. In de ambtelijke aanpassingen is aangegeven dat op advies van de WZNH en in overeenstemming met de differentiatie in de gemeentelijke welstandsnota voor bijzondere welstandsgebieden de bestemming ‘Tuin’ op 3 m achter de voorgevel zal worden ingetekend. Voor de reguliere welstandsgebieden zal de bestemming ‘Tuin’ op 1 m achter de voorgevel worden ingetekend. De welstandskaat, die is gebruikt voor het bepalen van de omvang van het bijzonder en regulier welstandsgebied, is globaal van opzet. In een enkel geval ligt een hoofdgebouw in beide gebieden. De bestemming ‘Tuin’ is dan ingetekend aan de hand van de verschijningsvorm van het hoofdgebouw (bijzonder en regulier welstandsgebied).

In Oost-Grafdijk is in de overtuinen een aantal bijgebouwen gebouwd. Op gronden met de bestemming ‘Tuin’ mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor de feitelijk gebouwde bijgebouwen is de aanduiding “bijgebouwen” op de kaart opgenomen. In de bouwregels is bepaald dat bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” zijn toegestaan. De feitelijke goot- en bouwhoogte en de feitelijke oppervlakte zullen uitgangspunt zijn. Om de feitelijke situatie helder in beeld te hebben, is voor elk bijgebouw een ‘paspoort’ als bijlage 2 bij de regels opgenomen.

Op basis van het advies Overtuinen is het college van Burgemeester en Wethouders op 10 mei 2011 akkoord gegaan met een passende regeling voor de feitelijk aanwezige bijgebouwen in de overtuinen. Het college heeft besloten een minimale vorm van legalisatie van de bestaande bijgebouwen in overtuinen toe te staan. Op grond van het bovenstaande is de minimale legalisatie op grond van het voorliggende bestemmingsplan vorm gegeven.

### **Verkeer**

Alle wegen met een doorgaand karakter hebben de bestemming ‘Verkeer’ gekregen. Het maximale aantal rijstroken mag niet meer dan twee bedragen. Binnen de bestemming mogen gebouwen van een beperkte omvang worden gebouwd. Door het opnemen van nadere eisen kan er sturing worden gegeven op de plaats en de omvang van bouwwerken.

## **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 en parkeerplaatsen 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 mag niet worden gebouwd. Wel is er voor het bouwen een afwijkingmogelijkheid in de bestemming opgenomen. Het betreft een afwijking bij een omgevingsvergunning die ziet op het bouwen van steigers en oeververdedigingswerken. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend als de waterbeheerder om advies wordt gevraagd. Het gebruik van het water door de watersportvereniging in West- Grafdijk is op de kaart geregeld door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van water - watersport". Rekening moet worden gehouden met de schaats- en vaarroute die door middel van een aanduiding op de kaart is opgenomen.

In de bestemming 'Water' zijn, in overeenstemming met het woonschepenbeleid, alleen woonschepen toegestaan. Op een aantal locaties zijn alleen historische woonschepen toegestaan. Aan de Kanaaldijk 104 en 104a in West-Grafdijk zijn twee woonarken gelegen. Op grond van het woonschepenbeleid zijn op deze locaties uitsluitend historische woonschepen toegestaan. Voor de twee aanwezige woonarken zijn vergunningen verleend waardoor laatstgenoemde verplichting niet van toepassing is..

## **Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden**

De waterlopen en - partijen waarbij het vooral draait om behoud, herstel dan wel ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden hebben een aparte waterbestemming gekregen. In de bestemming mag niet worden gebouwd. Wel is er voor het bouwen een afwijkingmogelijkheid in de bestemming opgenomen. Het betreft een afwijkingmogelijkheid die ziet op het bouwen van bruggen en steigers. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend als is voldaan aan de gestelde voorwaarden. Ook is er, ter bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden, een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.

## **Wonen**

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

- a. 1 bouwlaag met een kap;
- b. 1 bouwlaag met een platte afdekking;
- c. 2 bouwlagen met een kap;
- d. 2 bouwlagen met een platte afdekking.

categorie	gothoogte	bouwhoogte
a.	3,5 m	8 m
b.	3,5 m	-
c.	6 m	10 m
d.	6 m	-

Er is gekozen voor een gothoogte van 3,5 m omdat de vereiste maatvoering op grond van het Bouwbesluit 2012 binnen de gothoogte van 3,5 m bouwtechnisch goed gerealiseerd kan worden. Voor een woning met 1 bouwlaag is een gothoogte van 3,5 m gebruikelijk. Binnen het plangebied is dit tevens een veel voorkomende bouwmaat. In het geval van afwijkende bouwmaten, is de goot en bouwhoogte op de plankaart vermeld. Ook is in de bouwregels de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bepaald. In de bestemming is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Voor mantelzorg is een geheel eigen regeling opgenomen. De bestaande woonschepen/woonarken in het plangebied zijn voorzien van een aanduiding en zijn alleen daar toegestaan. Op grond van het woonschepenbeleid zijn zowel woonschepen als woonarken toegestaan. Woonschepen/woonarken zijn alleen daar toegestaan daar waar de aanduiding “woonschepenligplaats” is opgenomen. In aansluiting op het woonschepenbeleid is een gothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 4,5 m voor woonschepen/woonarken toegestaan. Woonarken mogen worden opgericht tot een hoogte die overeenkomt met één bouwlaag plat afgedekt of met een dakhelling van 15°. De maximale maatvoering, zoals die is opgenomen in de bouwregels, moet wel in acht worden genomen. Binnen deze bestemming past ook het gebruik van gronden als tuin ten behoeve van de woonfunctie.

#### **Waarde - Hoogspanningsverbinding**

De bestemming ziet op de bovengrondse hoogspanningsleidingen. Aangaande de bouwregels is aansluiting gezocht bij de systematiek zoals die is opgenomen ten aanzien van aardgastransportleidingen. Er is een hoogtebeperking voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Dit ter voorkoming dat er in hoogte te dicht bij de bovengrondse leidingen wordt gebouwd. De gehanteerde maatvoering is 50 m.

#### **Waarde - Archeologie I t/m III**

In de regels zijn in aansluiting op de beleidsnota Archeologie verschillende beschermingsregimes opgenomen. De dubbelbestemmingen zijn opgenomen op de verbeeldingskaart. In de opgenomen dubbelbestemmingen wordt gewerkt via de systematiek van de afwijkingen bij een omgevingsvergunning van de bouwregels. Er is uitgegaan van het principe dat bebouwing niet is toegestaan. Daarop zijn een aantal uitzonderingen opgenomen. Naast de uitzondering kan er om een afwijking bij een omgevingsvergunning worden verzocht. Ook is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.



### **Waterstaat - Waterkering**

De in het plangebied aanwezige dijken zijn dubbelbestemd voor 'Waterstaat - Waterkering'. Er mogen geen gebouwen binnen de bestemming worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits de waterkerende functie van het dijklichaam niet onevenredig wordt aangetast. Het afgraven of ophogen van gronden en het aanbrengen van beplanting is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning.

### **Mantelzorg bij woningen**

Mantelzorg is mogelijk bij woningen. Onder woningen wordt ook bedrijfswoning en dienstwoning verstaan. In ieder bestemming waar een woning is toegestaan, kan bij afwijkingsmogelijkheid, mantelzorg worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat mantelzorg niet bij recht is toegestaan. In het artikel 'Algemene afwijkingsmogelijkheden' is de afwijkingsmogelijkheid voor mantelzorg opgenomen, verwijzend naar de vastgestelde beleidsnotitie.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor dit plan heeft inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden. Van de binnengekomen reacties is een Nota Inspraak en Overleg opgesteld. In het digitale bestemmingsplan is deze Nota Inspraak en Overleg zonder persoonsgegevens opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. Aan het analoge bestemmingsplan zal de Nota Inspraak en Overleg voorzien van persoonsgegevens worden opgenomen als bijlage 2. Bij het analoge bestemmingsplan zullen ook de originele inspraak- en overlegreacties beschikbaar worden gesteld door de gemeente Graft-De Rijp. De originele inspraak- en overlegreacties zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

## 6.2

### **Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en biedt, geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden die zonder planologische procedure kunnen worden gerealiseerd. Alle bij recht toegelaten bouwmogelijkheden zijn eerder verleend of vallen onder de drempel waarvoor een exploitatieplan als bedoeld in de Wro dient te worden opgesteld. Voor wat betreft het parkeerterrein kan worden gesteld dat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Bovendien is de bedoelde grond in eigendom bij de gemeente. Voor alle andere ontwikkelingsmogelijkheden dient een planologische procedure te worden doorlopen. In dat kader zal steeds worden bezien of de noodzaak van een exploitatieplan aanwezig is. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd en kan het plan dan ook economisch uitvoerbaar worden geacht.

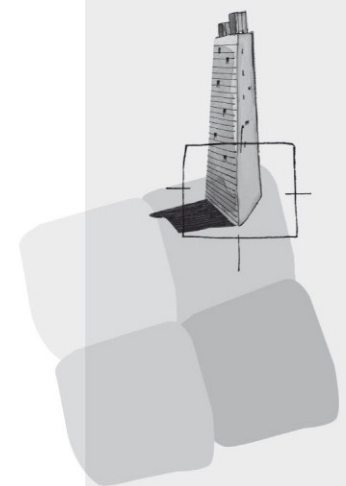
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Graft - De Rijp

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
106.00.02.01.02



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](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort