

**Notitie Overleg en inspraak  
voorontwerpbestemmingsplan Graft en De Rijp**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Notitie Overleg en inspraak  
voorontwerpbestemmingsplan Graft en De Rijk**

Inhoud

---

Rapport

11 september 2012

Projectnummer 106.00.03.01.00



Ideeën voor een plek



## **Memo 'Notitie Overleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Graft en De Rijk'**

Bijgevoegde Notitie Overleg en Inspraak is 2 okt. 2012 door het college vastgesteld. Het college heeft daarbij besloten dat:

- In aanvulling op het gestelde in de notitie, de formulering m.b.t. de advisering door de Monumentencommissie wordt aangevuld;
- In afwijking van het gestelde op blz. 9 en 10, wordt wel tegemoet gekomen aan de opmerking van LTO Noord, inhoudende dat de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling in het ontwerp wordt opgenomen.



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Overlegreacties</b>	<b>7</b>
2.1	Milieudienst Regio Alkmaar (MRA)	7
2.2	N.V. Nederlandse Gasunie	7
2.3	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	7
2.4	LTO Noord, afdeling Land van Leegwater	8
2.5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	10
2.6	Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie	11
2.7	Provincie Noord-Holland	12
2.8	Kamer van Koophandel Noordwest-Holland	13
2.9	Monumentencommissie Graft-De Rijk	16
<b>3</b>	<b>Inspraakreacties</b>	<b>53</b>
3.1	Inspraakreacties plandeel Graft	53
3.2	Inspraakreacties plandeel De Rijk	63
<b>4</b>	<b>Ambtelijke aanpassingen</b>	<b>71</b>
4.1	Aanpassingen toelichting	71
4.2	Aanpassingen planregels	71
4.3	Aanpassingen verbeelding	72





# Inleiding



Het voorontwerpbestemmingsplan 'Graft en De Rijk' van de gemeente Graft-De Rijk heeft in de periode van 28 september 2011 tot en met 8 november 2011 zes weken ter inzage gelegen. Het plan is tevens in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan diverse instanties voor advies toegestuurd. In dat kader zijn van de hieronder weergegeven instanties overlegreacties en van personen inspraakreacties ontvangen. In de navolgende hoofdstukken reageert gemeente Graft-De Rijk op deze opmerkingen.

## Overlegreacties

Nr.	Indiener
1	Milieudienst Regio Alkmaar (MRA)
2	N.V. Nederlandse Gasunie
3	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN)
4	Land- en Tuinbouworganisatie Noord (LTO Noord)
5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)
6	VROM-Inspectie
7	Provincie Noord-Holland
8	Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
9	Monumentencommissie Graft-De Rijk

## Inspraakreacties

Nr.	Indiener
1	C.S.J. Stoop, Dorpsstraat 53, 1484 EL Graft
2	C. van Ouwkerk, Globdijk 4, 1484 ES Graft
3	S. Plezier, 1484 EW Graft
4	S.L. Assendorp, Raadhuisstraat 8, 1484 EM Graft
5	R. Aries, Raadhuisstraat 16, 1484 EM Graft
6	S. Vethman, Raadhuisstraat 24a, 1484 EN Graft
7	A.G. van Vuuren-Smit, Globdijk 3b, 1484 ES Graft
8	J. Klaver, Raadhuisstraat 21, 1484 EN Graft
9	Werkgroep behoud raadhuis Graft; voor dit onderwerp optredend als vertegenwoordiger van de Stichting Museum In 't Houten Huis, de Stichting tot behoud van de Zerkenvloer Graft en de Oudheidkundige Vereniging Het Schermereiland, Raadhuisstraat 17, 1484 EN Graft
10	K. Verdonk, Kerkstraat 26, 1483 BN De Rijk
11	V.B. Mosch en R.A. Smit, Zuideinde 5, 1483 BZ De Rijk
12	E.J. Heerschop, Bellesloot 25, 1483 XA De Rijk
13	E. Kuijn, Heikeshof 1, 1483 XE De Rijk
14	J.J. Smit, De Meelzak 7, 1483 AV De Rijk
15	Fa. G. Slot & ZN. Vastgoed B.V., Tuingracht 28A, 1483 AR De Rijk



# Overlegreacties

# 2

## 2.1

### **Milieudienst Regio Alkmaar (MRA)**

#### Opmerking

De MRA heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld en constateert dat in de toelichting geen aandacht wordt besteed aan het aspect bodem. Het advies is om de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen met het onderdeel bodem.

#### Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan zal in het hoofdstuk 4 ('Planologische randvoorwaarden') een paragraaf 'Bodem' worden opgenomen. -> milieu

N.V. Nederlandse Gasunie

#### Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan is door Gasunie getoetst aan het externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor hun aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van hun dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### Reactie

De gemeente neemt de opmerking voor kennisgeving aan.

## 2.2

### **Veiligheidsregio Noord-Holland Noord**

#### Opmerking

##### **Groepsrisico**

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de VR NHN getoetst op externe veiligheidsaspecten. Geconstateerd is dat het plangebied zich bevindt in de nabijheid van een provinciale weg (N244) en een tweetal buisleidingtracés (A563-KR en BP-1329). De aanwezigheid van zowel de hogedruk aardgastransportleidingen als de provinciale weg N244, geeft aanleiding om naast de toetsing aan plaatsgebonden risiconormen ook het groepsrisico in beschouwing te nemen. Het aspect groepsrisico is in het plan niet in beschouwing genomen.

#### **Inventarisatie externe veiligheid**

Geconstateerd wordt dat het plangebied zich buiten het invloedsgebied van inrichtingen met gevaarlijke stoffen bevindt.

#### **Buisleidingen**

Tevens wordt geconstateerd dat de aanwezige buisleidingen in de nabijheid van het plangebied gezien de afstand tot de eerste bebouwing van het plangebied geen invloed hebben op het groepsrisico. Daardoor is dit niet relevant voor de verantwoording voor het groepsrisico.

#### **Transport van gevaarlijke stoffen over de weg**

Provinciale wegen zijn in beginsel vrij voor alle vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens een door de provincie Noord-Holland uitgevoerd onderzoek is langs de N244 geen sprake van een knelpunt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico. Ook de te verwachten aantallen transporten over deze weg geeft geen aanleiding voor een knelpuntenanalyse. De personeel dichtheid zal op grond van het voornemen niet significant toenemen. De VR NHN acht een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico daarmee niet noodzakelijk.

#### **Algemene opmerkingen verantwoording groepsrisico**

Ten slotte wordt er aangegeven wat de mogelijkheden zijn bij bronbestrijding van een wegincident, de hulpverleningsmogelijkheden en mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten.

#### **Reactie**

In de toelichting van het bestemmingsplan zal in hoofdstuk 4 ('Planologische randvoorwaarden') in paragraaf 4.3 ('Externe veiligheid') voornoemde informatie over het groepsrisico worden opgenomen. Met betrekking tot de algemene opmerkingen verantwoording groepsrisico; deze worden voor kennisgeving aangenomen en hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan 'Graft en De Rijp'. -> milieu

### **2.3**

## **LTO Noord, afdeling Land van Leeghwater**

#### **Opmerking**

LTO Noord, afdeling Land van Leeghwater, heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Graft en De Rijp' en verzoekt de gemeente Graft-De Rijp naar aanleiding daarvan geen aanvullende gemeentelijke eisen te stellen aan het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling, maar de provinciale regeling over te nemen. De provinciale regeling kent geen minimum te slopen areaal aan bedrijfsgebouwen of kassen, maar laat de te behalen kwaliteitswinst in landschap en uitstraling prevaleren.

Het is wenselijk agrarische bedrijven in kernen de mogelijkheid te geven gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling om bedrijfssanering en/of verplaatsing te faciliteren. Dit zal bijdragen aan de verbetering van het woon- en leefklimaat in de kernen en de mogelijkheid geven milieuhygiënische knelpunten op te lossen. Verlaging van de drempel door het te slopen areaal te laten vervallen, zal bijdragen aan het laten slagen van toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

#### Reactie

De Ruimte voor Ruimte-regeling zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Graft en De Rijk' is dezelfde als destijds in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en in het bestemmingsplan 'Kleine kernen' is opgenomen. Dit is gebeurd in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

Op grond van artikel 16, lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, kan een gemeente in een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Als zo'n regeling wordt opgenomen, wordt in ieder geval voorzien in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft;
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het Ruimte voor Ruimte-beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

Op grond van artikel 16, lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, is een gemeente zelfs verplicht een dergelijke regeling op te nemen als het plangebied gelegen is in (onder andere) een Nationaal Landschap. Het plangebied is gelegen in zo'n landschap, namelijk Laag Holland.

De regeling die opgenomen is in het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de provincie daaraan stelt. Daarnaast heeft de gemeente ervoor gekozen aanvullende eisen te stellen over het aantal te slopen m<sup>2</sup> en het maximale aantal terug te bouwen woningen. Er is een bepaling (artikel 3, lid 3.7, sub f, onder 5) opgenomen die leidt tot een netto-afname van bebouwing (a). Er is bepaald (artikel 3, lid 3.7, sub f, onder 4 en onder 5) dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast als het agrarisch bedrijf is beëindigd en er wordt gesloopt (b) en er zijn (artikel 3, lid 3.7, sub f, aanhef) slechts een beperkt aantal woningen toegestaan op het voormalige agrarische bouwperceel (c).

De gemeente acht het wenselijk dat voor alle agrariërs in de gemeente eenzelfde regeling geldt. Nu de regeling voldoet aan de provinciale eisen en iden-

tiek is aan de regeling in andere bestemmingsplannen in de gemeente, acht de gemeente aanpassing (met als gevolg ruimere mogelijkheden dan in de andere gebieden van de gemeente) dan ook niet gewenst. De extra eisen zijn wel-doordacht in de bestemmingsplannen opgenomen en maken een goede toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijk. Het plan zal naar aanleiding van de opmerking van LTO Noord dan ook niet worden aangepast. De gemeente wijst er tot slot op dat de provincie Noord-Holland over dit onderwerp geen opmerking heeft geplaatst in haar reactie.

## **2.4**

### **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

In het kader van het vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap een aantal opmerkingen die zij graag in de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan terugziet.

#### **Opmerking 1**

In het voorontwerp is geen verwijzing opgenomen naar het Nationaal Waterplan. Verzocht wordt alsnog een passage daarover op te nemen, waarvoor een tekstvoorstel is bijgevoegd.

#### **Reactie 1**

In paragraaf 4.5 ('Waterparagraaf') zal het tekstvoorstel dat door het HHNK is aangeleverd worden toegevoegd.

#### **Opmerking 2**

Verzocht wordt een beschrijving van de watertoets in de toelichting van het voorontwerp op te nemen.

#### **Reactie 2**

In paragraaf 4.5 ('Waterparagraaf') zal een beschrijving van de watertoets worden opgenomen.

#### **Opmerking 3**

In de regels is de waterkering, die bestemd is als 'Waterstaat - Waterkering' aangegeven als algemene aanduiding (art. 25.2). Dit is niet voldoende. De belangen ten aanzien van de waterkering zijn hiermee niet voldoende gewaarborgd. Er dient een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen te worden. In deze bestemming dient een voorrangregeling opgenomen te worden, waarin wordt aangegeven dat deze dubbelbestemming prioritair geldt boven de onderliggende aanwezige bestemmingen. Daarnaast moet worden aangegeven dat voor werkzaamheden binnen deze zone altijd goedkeuring verkregen moet worden van de waterbeheerder.

#### Reactie 3

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' zijn regionale waterkeringen aanwezig. Voor zover de regionale waterkeringen in het plangebied zijn gelegen, zal de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden opgenomen. Voor het "waterstaatswerk" zal de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" worden opgenomen. Een en ander is in overstemming met de door het Hoogheemraadschap overlegde digitale gegevens en het gestelde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van de provincie Noord-Holland.

#### Opmerking 4

Op de plankaart is de verkeerde bestemming gebruikt ('Vrijwaringszone - dijk'). Deze bestemming dient te worden aangepast naar 'Waterstaat - Waterkering', overeenkomstig de SVBP 2008.

#### Reactie 4

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie op opmerking 3 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

#### Opmerking 5

Binnen de grenzen van het plangebied ligt een aantal afvalwatertransportleidingen van het Hoogheemraadschap. Rondom deze leidingen kunnen bouwbeperkingen gelden. Men verzoekt deze op de plankaart op te nemen. Het betreft de leidingen Grootchermer, De Rijk en West-Graftdijk. De digitale gegevens van deze leidingen kunnen door het Hoogheemraadschap worden aangeleverd.

#### Reactie 5

In beginsel dienen alleen planologisch relevante leidingen, zoals rioolperleidingen, op de plankaart te worden opgenomen. Voor zover het dergelijke leidingen betreft, zullen deze worden opgenomen. Het Hoogheemraadschap heeft inmiddels de digitale gegevens van de leidingen aan de gemeente toegestuurd ten behoeve van de aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.5

### **Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie**

#### Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Graft en De Rijk' geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

#### Reactie

De gemeente neemt de opmerking voor kennisgeving aan.

## 2.6

### **Provincie Noord-Holland**

#### Opmerking 1

Gelet op de Wro is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals deze zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS).

#### Reactie 1

De gemeente neemt de opmerking voor kennisgeving aan.

#### Opmerking 2

Het plangebied ligt binnen het nationaal landschap Laag-Holland (artikel 20-22 PRVS). In het bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen ter behoud en bescherming van de kernkwaliteiten van het nationale landschap, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Dit is ook in het bestemmingsplan opgenomen. Het verzoek is om in de toelichting ook naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie te verwijzen.

#### Reactie 2

In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden verwezen naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

#### Opmerking 3

In de regels van de bestemming 'Agrarisch' zijn diverse afwijkingen van de gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Enkele van deze regels zijn strijdig met artikel 17 PRVS (verbrede landbouwfuncties en functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen).

Wat strijdig is met artikel 17 PRVS:

- nieuwbouw van recreatiewoningen of andere onderkomens geschikt voor recreatie;
- mogelijk maken van woonunits en stacaravans en andere onderkomens voor seizoenarbeiders;
- het bouwen van mantelzorgwoningen.

Toename van verstedelijking is niet toegestaan.

Het realiseren van mantelzorgwoningen in bestaande bedrijfsbebouwing is overeenkomstig artikel 17 PRVS wel toegestaan. Het mag niet leiden tot een toename van woningen in het buitengebied. Dit moet in de gebruiksregels vertaald worden. De regels in het bestemmingsplan dienen in overeenstemming te worden gebracht met artikel 17 PRVS.

Realisatie van onderkomens voor seizoenarbeiders in bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een toename van het aantal woningen in het buitengebied.



Er is immers niet aangetoond dat sprake is van een jaarlijks terugkerende tijdelijke behoefte, dus kunnen de ruimtes het hele jaar rond bewoond worden. In het bestemmingsplan dient een regeling opgenomen te worden om te waarborgen dat deze vorm van bewoning niet leidt tot permanente bewoning.

#### Reactie 3

Allereerst wil de gemeente opmerken dat het grootste deel van de agrarische percelen in kwestie binnen het op de Provinciale Verordening aangegeven bestaand bebouwd gebied liggen. Strijdigheid met artikel 17 van de PRVS is hier derhalve niet aan de orde. Twee agrarische bedrijven zijn met hun percelen (deels) in het landelijk gebied gelegen. Het betreft een deel van de percelen van het agrarische bedrijf aan de Raadhuisstraat 4 en het eiland achter de Dorpsstraat 22. Voor de betreffende delen die in het Landelijk Gebied gelegen zijn zal een aanduiding worden opgenomen, waarbij wordt aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheden hier niet van toepassing zijn. Wat betreft de seizoenarbeiders zal opgenomen worden dat permanente bewoning niet is toegestaan.

#### Opmerking 4

Het is niet duidelijk waarom na wijziging van de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van een paardenhouderij, de bestemming 'Bedrijven' voor dat perceel gaat gelden en wat dan de gevolgen voor het perceel en de omgeving zijn. Wanneer een agrarisch perceel wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijven', is sprake van een stedelijke functie. Dit is niet toegestaan op basis van de verordening.

#### Reactie 4

Indien de gronden gebruikt gaan worden voor een gebruiksgerichte paardenhouderij, is er geen sprake meer van een agrarische productiefunctie maar van een "gewoon" bedrijf. Om die reden ligt een bestemmingswijziging naar de bestemming 'Bedrijf' in de rede. Het betreft hier echter een functie die sterk gelieerd is aan het agrarisch buitengebied en die moet worden aangemerkt als een functiewijziging als bedoeld in artikel 17 van de PRVS, waar na wijziging kleinschalige vormen van werken zijn toegestaan. Voor paardenhouderijen gelden vrijwel dezelfde eisen die ook worden gesteld indien wordt gewijzigd ten behoeve van lichte vormen van bedrijvigheid (artikel 3, lid 3.7, sub g).

## 2.7

### **Kamer van Koophandel**

### **Noordwest-Holland**

#### Opmerking 1

De Kamer van Koophandel heeft er begrip voor dat het bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' een conserverend bestemmingsplan is, waarin geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dat dat betekent dat er strakke re-

gels worden gehanteerd ten aanzien van functionele en bouwkundige ontwikkelingen wordt op zich logisch geacht.

Desondanks had men echter graag in de toelichting van het plan een duidelijker visie gezien op de toekomstige ontwikkeling van met name het centrum van De Rijp. Ondanks het opnemen van een bestemming 'Centrum' voor een groot deel van het historisch centrum en het opnemen van wijzigingsmogelijkheden, is men van mening dat toch min of meer een bevriezend ijslaagje over de kernen wordt gelegd en vraagt men zich af dat een goede zaak is.

#### Opmerking 2

De Kamer van Koophandel stelt dat er geen relatie is tussen 't Boegbeeld en het historische centrum en het noodzakelijk is dat dit opgepakt wordt in het kader van versterking van het centrum. Een 'zwakker wordend' centrum wordt helaas niet gezien als pijnpunt op bladzijde 10 van de toelichting. Suggesties worden gedaan om de verbinding tussen 't Boegbeeld en het historische centrum te versterken. Ook wordt de suggestie gedaan om werkfuncties in de (nabije omgeving van de) kern te stimuleren, om de levendigheid te behouden. Dit gebeurt al deels door de bestemming 'Centrum' aan een groot aantal panden in het historische centrum te geven, maar zou wellicht ook gestimuleerd kunnen worden door o.a. het verruimen van de bouwmogelijkheden (bijv. 'interne' samenvoeging van panden).

#### Reactie 2

Alvorens een start is gemaakt met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de dorpskernen, heeft de raad de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijp vastgesteld. In deze nota zijn keuzes gemaakt die de basis vormen voor de op te stellen bestemmingsplannen. Eén van die keuzes is geweest om geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen in de actualisatie mee te nemen, maar een conserverend bestemmingsplan op te stellen dat de bestaande situatie vastlegt. Ontwikkelingslocaties zullen in aparte bestemmingsplannen uitgewerkt worden.

Anders dan de kamer van Koophandel aangeeft, is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een "bevriezend ijslaagje". In de bestemming 'Centrum' is de uitwisseling van diverse functies bij recht mogelijk. Zo kan een woning een winkel worden en andersom. Op deze manier is het mogelijk een hoog voorzieningenniveau in stand te houden, zoals in de Structuurvisie Graft-De Rijp 2010-2020 is aangegeven. De missie van de gemeente is het vitaal houden van het landelijk gebied en de historische kernen: behoud door ontwikkeling. Dit hoofduitgangspunt is in de visie verder uitgewerkt in uitgangspunten per onderwerp.

Voor detailhandel blijkt uit de structuurvisie dat de gemeente streeft naar een zo hoog mogelijk niveau aan detailhandelsvoorzieningen en naar clustering van winkels, wat voor Graft en De Rijp betekent dat clustering plaatsvindt in 't Boegbeeld. Daarnaast wil de gemeente de vestiging van ambachtelijke en kleinschalige winkels en bijvoorbeeld galerieën in de oude kernen van onder

andere Graft en De Rijp stimuleren. Uitgangspunt daarbij is dat de winkels dienen te passen binnen de bestaande bebouwing en dat percelen niet worden gekoppeld. Het intern samenvoegen van panden past niet binnen dit uitgangspunt. Daarnaast dient in de historische kern nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de vele Rijks- en gemeentelijke monumenten.

#### Opmerking 3

Men verzoekt in de toelichting aandacht te besteden aan de ontwikkelingslocaties 't Boegbeeld en het Jan Boonplein.

#### Reactie 3

De door de Kamer van Koophandel genoemde ontwikkelingslocaties 't Boegbeeld en het Jan Boonplein maken geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Ten aanzien van het Jan Boonplein geldt overigens dat dat als zodanig geen ontwikkelingslocatie is, maar het nabijgelegen gebied De Meelzak wel. Omdat de ontwikkelingen op dit moment nog niet voldoende concreet zijn en het belangrijk is over een actueel bestemmingsplan voor de kernen Graft en De Rijp te beschikken, zullen de betreffende locaties in het ontwerp van het bestemmingsplan worden meegenomen. In de toelichting zullen de locaties waarvoor in de toekomst ontwikkelingen worden verwacht, benoemd worden. De locaties zullen bestemd worden volgens de huidige situatie. De beoogde ontwikkelingen zullen in een latere fase mogelijk worden gemaakt middels aparte bestemmingsplannen. Deze plannen kunnen dan ingaan op de specifieke ontwikkelingen voor de ontwikkelingslocaties.

#### Opmerking 4

Voorts wijst men op het verschijnsel webwinkels en adviseert een definitie van dit soort detailhandelsactiviteiten in het plan op te nemen en daarvoor regels te stellen. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State d.d. 13 april 2011. En dergelijk advies geeft de Kamer van Koophandel ook voor een postorderbedrijf. Voor beide typen bedrijvigheid wordt een concrete suggestie gedaan.

#### Reactie 4

In artikel 1 wordt de volgende definitie van webwinkel/postorderbedrijf opgenomen: “de uitoefening van detailhandel, zonder de uitstalling ten verkoop, waarbij de goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die slechts bij uitzondering ter plaatse aan de koper ter hand wordt gesteld.”

Tevens wordt in de relevante bestemmingen aangegeven dat dergelijke typen van bedrijvigheid niet zijn toegestaan. De gemeente zal webwinkels toestaan, ook als aan-huis-verbonden bedrijf, mits dit, net als een aan huis verbonden

beroep een ondergeschikt deel van de woning vormt, de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### Opmerking 5

Gesteld wordt dat in de regels geen nadere definitie wordt gegeven van een 'aan huis verbonden beroep/bedrijf' en is niet duidelijk of detailhandel 'als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf' toegestaan is. In vervolg daarop wordt een suggestie voor een definitie gedaan.

#### Reactie 5

Anders dan de Kamer van Koophandel aangeeft, is wel degelijk een begripsbepaling opgenomen voor aan huis verbonden beroep, namelijk in artikel 1 onder f. In de regels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Woongebouw' is vervolgens een specifieke gebruiksregel voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de gewijzigde definitie van een 'aan huis verbonden beroep/bedrijf' in artikel 1 opgenomen, waarbij ook wordt aangegeven dat onder voorwaarden detailhandel is toegestaan. Voor bed & breakfast is in het bestemmingsplan reeds een aparte regeling opgenomen.

De term 'aan huis verbonden beroep' zal worden gewijzigd in 'aan huis verbonden beroep/bedrijf'.

## **2.8**

### **Monumentencommissie Graft-De Rijk**

#### **Opmerkingen op toelichting bestemmingsplan**

##### Opmerking 1

Toelichting blz. 7; Droogmakerijen; in dit stukje 2 x het Starnmeer, moet zijn de Starnmeer.

##### Reactie 1

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden.

##### Opmerking 2

Toelichting blz. 7; Bebouwing 2<sup>e</sup> alinea. "De Rijk met Graft als bijbehorend buurtschap, is omstreeks 1330 ontstaan als dorp met accent op de visserij inclusief de walvisvaart." Klopt niet, De Rijk was het buurtschap van de hoofdplaats Graft. S.v.p. omdraaien. Immers Graft was destijds het dorp van betekenis, reeds voor 1300 genoemd, met een haven aan de Beemster waaruit later De Rijk als bijbehorend buurtschap is ontstaan. De Rijk is omstreeks 1330 ont-

staan als dorp met accent op de visserij. De walvisvaart kwam pas in de 18<sup>e</sup> eeuw op.

#### Reactie 2

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden.

#### Opmerking 3

Toelichting blz. 7; onderste alinea; De walvisvaart kwam pas in de 18<sup>e</sup> eeuw op. Dus “inclusief de walvisvaart” weglaten.

#### Reactie 3

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden.

#### Opmerking 4

Toelichting blz. 8; 3<sup>e</sup> alinea; ‘vervangen nieuwbouw’ moet zijn ‘vervangende nieuwbouw’.

#### Reactie 4

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden.

#### Opmerking 5

Toelichting blz. 9; paspoort De Rijp; Ontstaan 15<sup>e</sup> eeuw (Op bladzijde 7 staat “rond 1330”, dat is dus 14<sup>e</sup> eeuw.

#### Reactie 5

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden naar 14<sup>e</sup> eeuw.

#### Opmerking 6

Toelichting blz. 9; Onderste regel: graag aanpassen in: aanwezigheid van zeer veel (rijks)monumenten.

#### Reactie 6

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden.

#### Opmerking 7

Toelichting blz.10; onderste foto gedateerd. Is veel veranderd. Nieuwe foto invoegen.

#### Reactie 7

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden.

### Opmerking 8

Toelichting blz. 11; tabel 2; lijst functies in De Rijp. Onderstaande functies worden nog gemist in de lijst.

Bibliotheek	Rechtestraat 148-150
Notaris	Kralingergracht 15
Kerk	In tabel 2 staat een kerk op Kerkstraat 162-164a, maar bestaat niet. Het moet zijn Rechtestraat 162-164
Mortuarium	Rechtestraat 164a
Arts	Julianalaan 177 moet zijn tandarts
Arts	Wollandje
Arts	Sloep 3
Apotheek	Wollandje
Café	Rechtestraat 6 Moet zijn Café/Discotheek
Café	Rechtestraat 12 Moet zijn Café Cultureel centrum Rechtestraat. 12,14,16
Bouwbedrijf	Oosteinde 37 moet zijn smederij
Woonaccessoires	Rechtestraat 110
Jachthaven	Oostdijkje
Bloemen en bollenkwekerij	Westeinde 4
Restaurant	Jan Boonplein 6, moet zijn Snackbar
Logopedie	Kerkstraat 27
Financiële adviezen	Kleine Dam 4
Makelaardij en verzekeringen	Rechtestraat 65
Zilversmid	Rechtestraat 51
Galerie	Rechtestraat 156
Bouwkundig Ontwerpbureau	Kerkstraat 30
Slager	Driemaster 7
Bank	Driemaster 1
Bank	Driemaster 13
Bakker	Driemaster 9
Bloemenwinkel	Driemaster 5
Supermarkt	Driemaster 3
Drogisterij	Driemaster 11
Bed en Breakfast	Grote Dam 7

### Reactie 8

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden.

### Opmerking 9

Toelichting blz. 12 en 13; bij de kernkwaliteiten wordt vergeten de zerkenvloer met name te noemen.

### Reactie 9

Als kernkwaliteit wordt genoemd de ligging en uitstraling van het vroegere Raadhuis en directe omgeving. Hieraan zal toegevoegd worden de zerkenvloer.

#### Opmerking 10

Toelichting blz. 27; De archeologische regimes zijn in figuur 12 niet terug te vinden, waarschijnlijk wordt bedoeld figuur 14;

#### Reactie 10

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. Inderdaad wordt figuur 14 bedoeld.

#### Opmerking 11

Toelichting blz. 40; onderdeel 'Cultuurhistorie'; de informatie die in de toelichting wordt gegeven over de rol die de Monumentencommissie vervult wordt erg summier gevonden. Er blijkt ook nergens uit dat alle plannen die voor het gebied van het beschermd dorpsgezicht worden ingediend, door de Monumentencommissie zullen worden beoordeeld, zoals nu ook gebeurt.

#### Reactie 11

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden. In het onderdeel 'Cultuurhistorie' zal een heldere beschrijving worden opgenomen over de rol die de Monumentencommissie inneemt bij de beoordeling van bouwplannen.

#### Opmerking 12

Toelichting blz. 62; in de beschreven regeling voor het Beschermd dorpsgezicht wordt gesteld dat aan de plaats en omvang van bouwwerken een nadere eis kan worden gesteld. Indien het college voornemens is om een nadere eis te stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken binnen het Beschermd dorpsgezicht, dan wordt de Monumentencommissie om advies gevraagd. Dit klinkt nogal vrijblijvend. Ook is een afwijkingsprocedure opgenomen voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm, waarbij wel sprake moet zijn van een passende bouwvorm binnen het beschermd dorpsgezicht, waarvoor een beoordeling door de Monumentencommissie dient plaats te vinden.

De vraag is of opmerkingen in detail hier voldoende aan kunnen worden opgehangen? Wellicht als er een andere (aangepaste) monumenten- en welstandsverordening zou zijn, wordt dit (deels) ondervangen. De commissie mist opmerkingen in de geest van "de Monumentencommissie beoordeeld of een bouwplan of werken in het beschermd dorpsgezicht en/of aan monumenten buiten het beschermd dorpsgezicht voldoen aan de bestaande karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht dan wel van het individuele monument". (De commissie is zich ervan bewust dat dit bij bestemmingsplan Kleine kernen niet zal zijn opgenomen, waar het monumenten betreft. De commissie is zich ook bewust van het feit dat het in geval van monumenten ook minder noodzakelijk zal zijn. Men neemt aan dat daar via de monumentenvergunning nog steeds voldoende vat op te houden is en blijft).

De verwachting van de Monumentencommissie wordt niet waargemaakt in het bestemmingsplan en met name niet in de planregels.

#### Reactie 12

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden, waarbij de wijze van inschakeling van de Monumentencommissie duidelijker in de toelichting zal worden verwoord, waar het gaat om (bouw)plannen in het beschermd dorpsgezicht en (bouw)plannen aan monumenten buiten het beschermd dorpsgezicht.

Voor het overige wordt verwezen naar de reactie gegeven bij opmerking 13, daar wordt ingegaan op de wijzigingen in systematiek van het bestemmingsplan.

#### Opmerking 13

Onderstaande zoals besproken in de vergadering van de Monumentencommissie (op 18 en 26 oktober 2011):

De Monumentencommissie heeft een functie bij het bewaken van het bestemmingsplan.

Hoe kan deze rol beter worden ingebed in het bestemmingsplan? In de voorschriften wordt bij de artikelen 5, 6 enz. aangegeven dat bij het stellen van nadere eisen aan plaats en omvang van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding beschermd dorpsgezicht advies aan de Monumentencommissie wordt gevraagd. Dit klinkt zeer beperkt en dekt in elk geval zeker niet de adviesbreedte die op dit moment van toepassing is (alleen maar plaats en omvang?). Algemene karakteristieken zoals dakhelling tussen de 45 en 60 graden en traditionele materialen als hout, baksteen, gebakken dakpannen etc. worden nergens gepreciseerd. Het kan wel zijn dat zoiets “alle” vrijheid aan welstand en Monumentencommissie geeft, maar commissie kan zich heel goed voorstellen dat in de inleiding hierover een algemene opmerking wordt gemaakt dat die onderdelen niet worden genoemd maar dat automatisch (of hoe dan ook) de Welstands- en Monumentencommissie geacht worden hierover adviezen uit te brengen aan het College van B&W. Dit geeft ook meer duidelijkheid aan de cliënten (architecten, aanvragers vergunningen etc. ) en is maar een kleine aanpassing. (Hoe gaat het als iemand een bouwplan indient waarbij de breedte van het bouwplan zodanig is dat een gewenste kap van minimaal bijv. 45 graden hoger uitkomt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte. Kan men zich dan beroepen op het recht van “Ik mag volgens het bestemmingsplan”? Dit kan veel wrevel geven. Zou het niet beter zijn om een algemeen artikel te wijden aan het Beschermd Dorpsgezicht (A)?

Nu wordt de Monumentencommissie, als je naar de planvoorschriften kijkt, alleen om advies gevraagd indien B&W nadere eisen willen stellen. (Los van de wettelijke verplichting bij monumenten) Dat lijkt de commissie onvoldoende en dekt niet de suggestie die in de inleiding op blz 40 (Cultuurhistorie) wordt gewekt in de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> regel van onderen “ook is een aanduiding opgenomen



voor het beschermde gezicht. In de regels is voorts een rol toegeschreven aan de gemeentelijke Monumentencommissie teneinde advies uit te kunnen brengen bij voorkomende bouwplannen”. De uitwerking hiervan wordt veel te mager gevonden.

Deze verankering is minder stevig dan de verankering in het vigerende bestemmingsplan. Kan wellicht het opnemen van een dubbelbestemming (in die gevallen altijd advies Monumentencommissie nodig) een oplossing zijn (A)?

De commissie zou graag zien, dat middels een apart artikel in het bestemmingsplan wordt geregeld dat alle plannen in het Beschermd Dorpsgezicht en plannen m.b.t. monumenten, voor advies aan de Monumentencommissie dienen te worden voorgelegd. Dit schept ook duidelijkheid richting de burger (A). Aangegeven wordt, dat dit voor plannen m.b.t. monumenten buiten het Beschermd Dorpsgezicht moeilijk zal zijn, aangezien in het recente bestemmingsplan Kleine Kernen reeds is opgenomen dat plannen m.b.t. monumenten *op grond van de Monumentenverordening* worden voorgelegd aan de Monumentencommissie. Er is in dat plan geen expliciet artikel opgenomen betreffende het inschakelen van de Monumentencommissie. (Dit had wellicht richting de burger meer duidelijkheid gegeven). Die tekst kan dus niet meer gewijzigd worden. Men wil zoveel mogelijk gelijke vermelding in de diverse bestemmingsplannen nastreven. Op zich is er voldoende bescherming geregeld voor de monumenten buiten het Beschermd Dorpsgezicht (B).

Voor de advisering betreffende plannen binnen het Beschermd Dorpsgezicht kan in het onderhavige voorontwerp desgewenst nog wél een artikel worden opgenomen betreffende inschakeling van de Monumentencommissie. Misschien een idee om in plaats van de nadere eisen regeling een dubbelbestemming ‘waarde archeologie’ aan het beschermd dorpsgezicht te geven en in de regels op te nemen dat als een bouwplan betrekking heeft op dat gebied, dat er automatisch sprake is van een verplichte advisering door de Monumentencommissie (C).

De commissie adviseert de rol van de Monumentencommissie op te nemen in een apart artikel.

De commissie adviseert tevens het begrip ‘Monumentencommissie’ op te nemen in de begrippenlijst. Hierbij vermelden dat de commissie o.a. een oordeel geeft over vormgeving (waaronder dakhelling), materialen, kleur en massa (D).

Tijdens de vergadering van de Monumentencommissie wordt gesproken over het al dan niet wenselijk zijn van het opnemen van de minimale en maximale dakhelling van bouwwerken. Hierbij is de vraag van belang, of een bepaalde vrijheid in een bestemmingsplan juridisch houdbaar is. Wat is dan de juridische grondslag op basis waarvan nadere detaileisen kunnen worden gesteld? Is het juridisch correct dat Welstand en Monumentencommissie bepalend zijn indien niets is opgenomen in het plan (E)?

Afgesproken wordt, dat zal worden uitgezocht of een bepaalde vrijheid in het bestemmingsplan juridisch steekhoudend is.

Geadviseerd wordt, in het bestemmingsplan op te nemen dat een dakhelling in principe tussen 45° - 60° dient te zijn. Het plan dient passend te zijn in de historische context/karakteristiek van het Beschermd Dorpsgezicht, ter beoordeling door de Monumentencommissie. De mogelijkheid van een lessenaarsdak voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen overnemen uit het vigerende bestemmingsplan (E).

### Reactie 13

Hieronder wordt per punt ingegaan op de adviezen van de Monumentencommissie:

#### A.

De gemeente kiest ervoor om het bestemmingsplan aan te passen en een dubbelbestemming op te nemen voor het beschermd dorpsgezicht van De Rijp. Deze dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' dient ter bescherming en behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht en om zo helder mogelijk naar burgers te zijn wat de (on)mogelijkheden zijn in het gebied.

De keuze om een dubbelbestemming op te nemen in plaats van een gebiedsaanduiding is ook gelegen in het feit dat de gemeente zich in een vergevorderd fusieproces bevindt, waarbij er na 1 januari 2015 sprake zal zijn van een andere raad, college en ambtenaren. De 'lokale voeling' met het beschermd dorpsgezicht die nu prominent in al deze geleidingen aanwezig is zal verminderen.

In de recent vastgestelde Monumentenverordening is vastgelegd dat het bevoegd gezag advies vraagt aan de Monumentencommissie voordat het beslist op een aanvraag in het beschermd dorpsgezicht. De Monumentencommissie adviseert binnen 4 weken na het verzoek om advies van het bevoegd gezag. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op het beschermd dorpsgezicht, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving in strijd is met het advies van de Monumentencommissie. Tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de aanvraag om omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Bovenstaande zal worden vertaald naar de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Dit betekent dat ook hier de voorwaarde zal worden opgenomen dat de Monumentencommissie altijd om advies zal worden gevraagd in het geval van een bouwplan binnen het beschermd dorpsgezicht van De Rijp.

#### B.

De reden dat in het bestemmingsplan Kleine kernen de rol van de Monumentencommissie niet nader verwoord is in de regels, is omdat de hier aanwezige monumenten al voldoende zijn beschermd via de Monumentenwet. Ook de rol van de Monumentencommissie is via deze wet geregeld. Het bestemmingsplan Kleine kernen bevat geen beschermd dorpsgezicht. De Monumentencommissie heeft gelegenheid gehad te reageren op het bestemmingsplan Kleine kernen,

en heeft net als iedereen via de bekendmakingen destijds kennis van kunnen nemen dat 'Kleine kernen' ter inzage werd gelegd.

C.

Een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor het beschermd dorpsgezicht zou de lading van het beschermd dorpsgezicht niet dekken, aangezien een dergelijke dubbelbestemming specifiek bedoeld is voor archeologische waarden in de bodem. Voor het overige wordt voor een reactie verwezen naar punt A.

D.

Het opnemen van de Monumentencommissie in de begrippenlijst of apart artikel is naar mening van de gemeente overbodig. De begrippenlijst wordt gebruikt voor het verduidelijken van begrippen die mogelijk tot verwarring leiden of onduidelijk zijn. De functie van de Monumentencommissie is helder, net als bijvoorbeeld het College van B&W of de gemeenteraad. Ook deze termen zijn niet in de begrippenlijst opgenomen. De regels van een bestemmingsplan zijn er niet op gericht om de specifieke rol van een bepaalde instantie te benadrukken.

E.

Binnen de nieuw op te nemen bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zullen in ieder geval de volgende regels worden opgenomen:

- Binnen het beschermd dorpsgezicht moeten de hellingshoeken van de dakvlakken van hoofdgebouwen ten opzichte van het horizontale vlak, voor zover de constructie dit toelaat, tenminste 45° bedragen en mogen ten hoogste 60° bedragen;
- Binnen het beschermd dorpsgezicht moeten aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de hellingshoeken ten opzichte van het horizontale vlak mogen bedragen:
  - niet minder dan 15° in geval van aankapping aan een hoofdgebouw;
  - niet minder dan 45° en niet meer dan 60° in andere gevallen.
- De Monumentencommissie zal om advies worden gevraagd bij de aanvraag van omgevingsvergunningen, het gebruik van afwijkingsbevoegdheden en het stellen van nadere eisen.

Daarnaast zal er een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen voor het toestaan van andere kapvormen en hellingshoeken, mits deze passen in de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht. Ook zal middels een afwijkingsbevoegdheid de realisatie van een dakterras (uitsluitend aan het hoofdgebouw) mogelijk gemaakt worden.

Op deze afwijkingsbevoegdheden zal een adviesprocedure van toepassing worden verklaard in de zin dat de bevoegdheid tot afwijken uitsluitend wordt toegepast indien vooraf advies is gevraagd aan de Monumentencommissie over de vraag of de met het beschermd dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast. Daarbij zal nader worden omschreven welke ele-

menten in het advies van de Monumentencommissie worden betrokken, zoals bijvoorbeeld de typologie, situering en specifieke kenmerken van de bebouwing en de directe omgeving, in relatie tot de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht.

#### Opmerking 14

Toelichting blz. 54 en blz. 61; staat vermeld dat in geval van een sloopvergunning voor een bouwwerk binnen het beschermd dorpsgezicht, de gemeentelijke Monumentencommissie eerst om advies moet worden gevraagd. Hiervan wordt alleen een uitwerking in artikel 25 Algemene aanduidingsregels gezien.

#### Reactie 14

Artikel 25 betreft een aantal algemene regels die gelden voor elke bestemming die is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de uitwerking weliswaar alleen in artikel 25 zichtbaar is, de regel is wel voor het gehele beschermde dorpsgezicht van toepassing. De voorwaarde om de Monumentencommissie om advies te vragen in geval van sloop is daarom ook voor het gehele beschermde dorpsgezicht van toepassing.

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt, waarbij een dubbelbestemming zal worden toegevoegd voor het beschermd dorpsgezicht van De Rijp, zal de regeling aangaande de omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken in deze dubbelbestemming worden opgenomen.

#### Opmerking 15

Verzocht wordt een lijst met monumenten binnen het plangebied als bijlage toe te voegen.

#### Reactie 15

Een lijst met monumenten in de gemeente zal op de website van de gemeente geplaatst worden, en actueel gehouden worden. Het is niet wenselijk een lijst op te nemen in het bestemmingsplan aangezien deze voor 10 jaar wordt vastgesteld. De bijlage met de monumentenlijst in het bestemmingsplan kan daarvoor na verloop van tijd verouderd raken. Er zal in de toelichting een paragraaf opgenomen worden met informatie dat er zeer veel rijks- en gemeentelijke monumenten in het plangebied en dan met name in het beschermd dorpsgezicht voorkomen. Daar wordt verwezen naar de monumentenlijst en website van de gemeente.

#### Opmerking 16

Toelichting blz. 59 4<sup>e</sup> Alinea; Tuin (en in het verlengde hiervan de gehele bijlage 2). Hier komt het begrip overtuin aan de orde. In het normale begrip is een overtuin een stuk grond dat tegenover bijv. de woning gelegen is, aan de over-

zijde van de weg. Op deze plaats wordt het gebruikt voor een stukje grond dat gelegen is aan de overzijde van de achtersloot. Hier zou een andere omschrijving voor gebruikt moeten worden.

#### Reactie 16

Een overtuin is een (deel van de) tuin die door een openbare weg of water van de woning wordt gescheiden. Om de eenduidigheid van het plan te waarborgen kiest de gemeente ervoor het begrip “overtuin” in beide gevallen te handhaven, aangezien de status en de cultuurhistorische waarde van de betreffende overtuinen gelijk is. Ook is de gemeente van mening dat bebouwing van de overtuinen (of deze nu aan de overzijde van de weg of aan de andere zijde van het water achter de woning gelegen is) onwenselijk is. Het begrip overtuin zal ter verduidelijking worden toegevoegd aan de begrippenlijst.

#### Opmerking 17

Toelichting blz. 60 5<sup>e</sup> regel van onder; “woonarken zijn alleen daar toegestaan daar waar ..... een keer “daar” te veel. Voorstel 2<sup>e</sup> ‘daar’ verwijderen.

#### Reactie 17

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden.

Opmerking 18 -> TV

Toelichting blz. 62 2<sup>e</sup> alinea 2<sup>e</sup> regel van onder; “...moet de bouwvorm voldaan aan ...”. ‘Voldaan’ moet ‘voldoen’ zijn.

#### Reactie 18

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. -> TV

### **Opmerkingen op planvoorschriften bestemmingsplan**

#### ***Artikel 1 Begrippen***

#### Opmerking 19

Blz. 3 onder c; aanbouw; De omschrijving komt erg dicht bij omschrijving g.g.g.g. uitbouw.

#### Reactie 19

De overeenkomst is juist, het onderscheid tussen aanbouwen en uitbouwen is beperkt, maar wel aanwezig. Een aanpassing is daarom niet nodig. De gekozen definities zijn overeenkomstig de systematiek van de gemeente.

#### Opmerking 20

Blz. 3 onder h; achtergevel; de omschrijving zou ook duidelijkheid moeten geven over de achtergevel van de panden aan de Rechtestraat en Oosteinde. Met name waar die achtergevels grenzen aan het water en vanaf de Tuingracht, de sluis en de Kralingergracht zichtbaar zijn. Dit is een punt van aandacht. Dit moet gezien worden in combinatie met het begrip voorgevel (llll) De bedoelde gevels kunnen en moeten als voorgevels worden gezien, omdat ze zo in het zicht staan. Bij de beoordeling van een ontwerp dient hier rekening mee te worden gehouden. Omdat deze gevels zo in het zicht staan, kan het wenselijk zijn dat er iets extra's van het ontwerp gevraagd wordt. Opgemerkt wordt, dat voor de bepaling van gebouwen er een voorgevel en een achtergevel dient te zijn. De commissie merkt op dat het raadhuis bijvoorbeeld drie voorgevels heeft en het pand van makelaardij De Haan 2 voorgevels.

#### Reactie 20

Het is juist dat een gebouw uit meerdere voorgevels kan bestaan, het betreft in dat geval hoeksituaties. Dit is ook ondervangen in de begrippen. De door de Monumentencommissie benoemde situaties betreffen achtergevels die inderdaad zichtbaar zijn door de ligging aan het water en de daaraan gelegen openbare weg. Echter, in ligging, functie en uitstraling zijn deze gevels niet als voorgevel aan te wijzen. De gemeente is dan ook van mening dat de eisen aan deze gevels niet gelijk gesteld kunnen worden aan die van voorgevels. Wel betreft het een cultuurhistorisch waardevol gebied. Juist om dergelijke cultuurhistorisch waardevolle aspecten te beschermen, is het gebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit biedt de mogelijkheid een breder eisenpakket te stellen aan de bouwaanvrager die aan de achterzijde van een perceel een plan heeft, terwijl het tevens een zichtlocatie betreft op een cultuurhistorisch waardevolle plek. Zodoende is de waarde van deze gevels voldoende beschermd in de regels. Met het opstellen van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zal rekening gehouden worden met deze specifieke gevels. -> Joske

#### Opmerking 21

Blz. 4 en 5; tussen q. en r.; beschermd dorpsgezicht: omschrijving hiervan toevoegen. Anders alleen arcering en de bijlage ter verduidelijking.

#### Reactie 21

De regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt aangevuld worden met de definitie van het beschermd dorpsgezicht.

#### Opmerking 22

Blz. 5 onder v; boomkwekerij: Vraag van toepassing?

#### Reactie 22

Een boomkwekerij is van toepassing op het plangebied, aangezien deze vorm van agrarische bedrijvigheid expliciet wordt uitgesloten in de bestemming 'Agrarisch'. Daarom is een definitie van het begrip opgenomen.

#### Opmerking 23

Blz. 5 onder y. Vraag: hoeveel onderbouw mag je hebben en hoe verhoudt zich dat tot het maaiveld? Mag je het afgewerkte maaiveld zodanig kiezen dat het b.v. 1 meter hoger ligt dan het oorspronkelijke maaiveld? Dus bouwen op een terpje.

Zie ook qqg. Peil = weg ter plaatse van hoofdtoegang of Peil is de bouwhoogte van het terrein t.p.v. toegang bij voltooiing van de bouw. Dus terp op achtererf?

#### Reactie 23

Het begrip onderbouw is nader gedefinieerd onder hhh. Het betreft: 'een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen'.

Verder dient voor deze vraag gekeken te worden naar het begrip 'peil'. Dit is gedefinieerd onder qqg. In navolging van het bestemmingsplan Kleine kernen zal het begrip voor 'peil' uitgebreid worden met een 4<sup>e</sup> punt:

4. in alle andere gevallen en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Hiermee is het op basis van het bestemmingsplan niet bij recht mogelijk om te bouwen op een terpje. Ook op het achtererf zijn de mogelijkheden hiermee beperkt.

#### Opmerking 24

Blz. 6; tussen cc. en dd. dakhelling: invoeren als begrip zie ook bij wijze van meten.

#### Reactie 24

De dakhelling is vastgelegd in artikel 2 Wijze van meten. Daarmee is het begrip voldoende gedefinieerd.

#### Opmerking 25

Blz. 9; Tussen eee. en fff.: de commissie adviseert het begrip 'Monumentencommissie' op te nemen in de begrippenlijst. Hierbij dient o.a. vermeld te worden, dat de commissie o.a. vormgeving (waaronder dakhelling), materialen, kleur en massa beoordeelt (A). Valt hier ook het wegdek onder? Kan het college nadere eisen stellen aan de bestrating? Zijn er mogelijkheden om niet passende bestrating tegen te gaan? Aangegeven wordt, dat in de bijlage

straatpatroon-tekeningen zijn opgenomen. Verzocht wordt, een koppeling te maken met het artikel betreffende verkeer in het Beschermd Dorpsgezicht (B).

#### Reactie 25

A.

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 13, punt D van de Monumentencommissie.

B.

indien er sprake is van herbestrating binnen het beschermd dorpsgezicht, dan zal dit in het kader van een herinrichting of werkzaamheden (zoals vervanging van riolering) uitgevoerd worden. De gemeente heeft in dat geval de leidende rol, en dient de waarden van het beschermd dorpsgezicht ter plaatse te waarborgen en waar mogelijk te versterken.

In de op te nemen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zal een omgevingsvergunning worden opgenomen voor het aanbrengen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen in openbaar gebied en het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen. Dergelijke werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien het karakteristieke bestratingsbeeld niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Bij het behandelen van de aanvraag zal ook de Monumentencommissie om advies worden gevraagd.

De straatpatroontekeningen die in bijlage 3 zijn opgenomen, zullen uit de bijlage worden verwijderd. Zij hebben voor het bestemmingsplan een beperkte waarde, er is ook geen koppeling gelegd met de regels van het plan. Indien nodig, kunnen zij als naslagwerk door de gemeente worden gebruikt als er sprake is van herbestrating binnen het beschermd dorpsgezicht.

#### Opmerking 26

Blz. 10 onder hhh; Vraag 1,2 m boven peil. Moet je dit wel willen? Ik kan me daar iets bij voorstellen in geval van een dijkwoning, maar verder komt men dan in het geding met zijn bouwlagen?

Hierbij is de definitie van belang. Deze situatie speelt slechts bij één dijkwoning in het Beschermd Dorpsgezicht. Gaarne zorgvuldige aandacht i.v.m. bestaand bouwplan ter plaatse. Voorts wordt verwezen naar artikel 1 Begrippen (pag. 5) betreffende 'bouwlaag'. Deze begripsomschrijving is opgenomen om discussie te voorkomen. Opgemerkt wordt, dat indien men het begrip 'peil' goed regelt, genoemde situatie daarmee kan zijn opgelost. Is aandachtspunt.

#### Reactie 26

De begripsbepaling voor 'peil' zal inderdaad worden uitgebreid (zie reactie 23). Verder gaat de Monumentencommissie voorbij aan het feit dat het plan-



gebied groter is dan alleen het beschermd dorpsgezicht. Ook in andere delen van Graft en De Rijp kan een onderbouw mogelijk zijn.

#### Opmerking 27

Blz. 10 tussen nnn. en 000.; overtuin: definitie vermelden.

#### Reactie 27

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 16 van de Monumentencommissie.

#### Opmerking 28

Blz. 13 onder gggg.; uitbouw (zie ook c aanbouw). Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte op de begane grond is gebouwd aan een hoofdgebouw (zie ss) en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

#### Reactie 28

De toevoeging 'op de begane grond' is niet wenselijk, aangezien een uitbouw (of een aanbouw) ook over meerdere verdiepingen kan worden gerealiseerd. Daarmee scheidt het verwarring. Het bestemmingsplan blijft daarom ongewijzigd.

#### Opmerking 29

Blz. 13 onder jjjj; vliering: bergruimte in de nok van een kap (boven de zolder dus) en niet voor bewoning geschikt. Zie ook tttt. Zolder.

#### Reactie 29

De definitie van 'vliering' zal als volgt worden aangepast: bergruimte in de nok van een kap (boven de zolder) en niet voor bewoning geschikt. Deze definitie is gelijk aan de opgenomen definitie in het bestemmingsplan 'Kleine kerren'.

#### Opmerking 30

Blz. 13; tussen jjjj. en kkkk.; Vlucht: Het vooroverhellen van gevels.

#### Reactie 30

Dit begrip zal niet worden toegevoegd. Aangezien het verder nergens in de regels wordt gebruikt is het voor het bestemmingsplan overbodig.

#### Opmerking 31

Blz. 13 onder llll.; voorgevel: (het verlengde van) van elke naar een weg of openbaar water gekeerde gevel van een gebouw (mooi voorbeeld: het raadhuis van De Rijp, 3 gevels) zie ook bij h.

#### Reactie 31

Het begrip zal niet worden aangepast, aangezien het niet wenselijk is dat elke naar de weg of openbaar water gekeerde gevel als voorgevel wordt aange-merkt. Dit geldt binnen het beschermd dorpsgezicht, maar vooral buiten het beschermd dorpsgezicht. Voor het beschermd dorpsgezicht zal op dit punt aandacht worden besteed in de op te nemen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

#### Opmerking 32

Blz. 14 onder tttt. zolder: zie vliering "de bovenste begaanbare ruimte onder de kap in een gebouw.

#### Reactie 32

Het begrip zal aangepast worden.

#### Opmerking 33

Blz. 14; Moeten de begrippen (t.b.v. beschermd dorpsgezicht) niet worden uitgebreid met bijvoorbeeld:

- coffeeshops (weed);
- zonnepanelen;
- oevers/kaden;
- straatlantaarns;
- straatmeubilair;
- verkeersborden;
- masten/schotels voor zenden en ontvangen.

#### Reactie 33

Allereerst worden begrippen die niet in de regels van het bestemmingsplan voorkomen, ook niet opgenomen in de begrippenlijst. Het is niet nodig deze nader uit te leggen. Dit geldt voor de begrippen coffeeshops, zonnepanelen, straatlantaarns, straatmeubilair, verkeersborden en masten/schotels voor zenden en ontvangen.

Het begrip oevers/kaden wordt als zo eenduidig beschouwd dat nadere toelichting hier niet nodig is.

### ***Artikel 2 Wijze van meten***

#### Opmerking 34

Blz. 15; wijze van meten a. de dakhelling zie ook bij begrippen

#### Reactie 34

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 24 van de Monumentencommissie.

#### Opmerking 35

Blz. 15; onder b goothoogte; Ver doorhangende goten mag dus? M.i. beter “de denkbeeldige snijlijn tussen het verticale vlak van een gevel en de (schuine) lijn van de dakhelling/het dak. Ver doorhangende goten zou een slechte ontwikkeling zijn voor het beschermd dorpsgezicht. Reden te meer om de moncie te laten beoordelen of een voorgenomen bouwplan binnen de historische karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht past.

#### Reactie 35

De wijze van meten van de goothoogte zoals opgenomen in artikel 2 is zo dwingend voorgeschreven door de SVBP 2008. Aanpassing is derhalve niet mogelijk.

#### Opmerking 36

Blz. 15 Bouwhoogte: er wordt vanuit gegaan dat makelaars, maar vooral geveltoppen vallen onder de hier genoemde uitzondering van ondergeschikte bouwdelen. Echter: Vooral geveltoppen kunnen veel meer volume hebben dan bijv. een flinke schoorsteen. (Denk aan tuitgevels, frontons, klokken met snijwerk etc.)

#### Reactie 36

De omschrijving van bouwhoogte is ook dwingend voorgeschreven door de SVBP 2008. Het betreft hier ondergeschikte bouwdelen, als het gaat om volumineuze bouwdelen is de regeling niet meer van toepassing. In dat geval is de bouwhoogte zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan van toepassing. De top van de geveltop is in dat geval het hoogste punt van het gebouw.

#### Opmerking 37

Artikel 2 laatste alinea; 2 meter overstekende daken met inpendige balkons zijn niet direct gewenst in het beschermd dorpsgezicht.

#### Reactie 37

Deze 2 meter is niet dwingend voorgeschreven door de SVBP. De gemeente zal aan de regeling in artikel 2 toevoegen dat binnen het beschermd dorpsgezicht een overschrijding van 1 meter maximaal toelaatbaar is.

#### Opmerking 38

Artikel 2 laatste alinea; de commissie adviseert bij de uitzondering van ondergeschikte bouwdelen overkragende gevelschotten en stoepen toe te voegen. Het zou jammer zijn als dat via artikel 26 (algemene afwijkingsregels) zou moeten worden geregeld.

#### Reactie 38

De term 'overkragende gevelschotten' zal toegevoegd worden. De term 'stoepen' heeft geen betrekking op bouwen (maar op aanleg), en is daarom binnen deze regeling niet van toepassing. Dit met uitzondering van stoepen die bestaan uit meerdere treden en waarin sprake is van een toegang tot bijvoorbeeld een souterrain. In dat geval valt het onder 'bouwen'.

### **Artikel 3 Agrarisch**

#### Opmerking 39

Artikel 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 19 onder Bouwregels, afstand gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel .....

Suggestie: toevoegen, tenzij uit de plankaart anders blijkt. Immers, het feit dat het bouwblok mag worden volgebouwd strookt niet met de regel dat het hoofdgebouw 3 m uit de erfgrans moet blijven. Dit gaat tot problemen leiden.

#### Reactie 39

De systematiek van de verbeelding is zodanig, dat het bouwvlak minimaal 3 meter uit de perceelsgrens gelegen is, tenzij de bestaande situatie ter plaatse anders is. Dit is ook als zodanig in de regels opgenomen door middel van de zinsnede 'dan wel de bestaande afstand indien deze minder is'. De plankaart geeft deze bestaande afstand weer. De regels van het bestemmingsplan zullen worden aangevuld, dat de bestaande afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van toepassing blijft indien sprake is van vervangende nieuwbouw.

### **Artikel 4 Bedrijf**

#### Opmerking 40

Blz. 30; tussenvoegen na 4.4 b. : "voor het bepaald in lid 4.2 sub c. onder 1 en 2 voor het toepassen van een grotere hoogte tot max. 2,5 m. Al zou het maar alleen zijn in het beschermde dorpsgezicht. Dan wel met adviesplicht van de Moncie. Deze opmerking geldt ook voor alle overige bestemmingen binnen het bescherm dorpsgezicht.

Graag een extra afwijkingsregel toevoegen, om af te kunnen wijken van lid 4.2 sub c en ook bij alle overige bestemmingen in het beschermd dorpsgezicht. Hiermee maakt men bijv. een poort mogelijk, waarvoor 1.80 meter te laag zou zijn. Een dergelijke poort kan wenselijk zijn om een sluitende wand te kunnen

maken.

Gaarne wat speelruimte.

#### Reactie 40

Er zal een extra afwijkingsregel worden toegevoegd. Let wel, de toe te voegen afwijkingsregel heeft alleen betrekking op de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen. Hieronder vallen ook poorten. De speelruimte is hier dus beperkt.

### **Artikel 6 Centrum**

#### Opmerking 41

Blz. 36 onder 6.2 c.3 en 4. goothoogte 3m en bouwhoogte 5m kan leiden tot kappen van minder dan 45° die we niet willen (historische kappen hebben een helling tussen 45 en 60° liever zelfs niet minder dan 47°.)

Deze combinatie van goothoogte en bouwhoogte kan een probleem vormen. Een geringe hellingshoek moet mogelijk zijn voor een aanluifing, maar met zo'n omschrijving kan men in de problemen komen bij een uitbouw aan de achterzijde. Voor het Beschermd Dorpsgezicht zou dit anders geregeld moeten worden. Denk echter ook aan de situatie waarbij de bestaande kapvorm op het hoofdgebouw, een andere kapvorm heeft.

Voor het Beschermd dorpsgezicht moet er eigenlijk komen te staan dat kappen een hellingshoek van tussen de 45 en 60 graden krijgen, met een afwijkingsmogelijkheid. In het Beschermd dorpsgezicht moeten immers steilere kappen gerealiseerd worden. Als de helling leidt tot noodzaak uitbouw, dan smaller maken. 3 en 5 m zijn een probleem voor het Beschermd dorpsgezicht.

#### Reactie 41

Allereerst wordt verwezen naar reactie 13, onder E. Daarin wordt ingegaan op de op te nemen dubbelbestemming en dakhellingen voor hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In het geval van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal de goothoogte van maximaal 3 m gehandhaafd blijven, maar de bouwhoogte van maximaal 5 m zal komen te vervallen. De regeling zal komen te bestaan uit de maximale goothoogte in combinatie met minimale en maximale dakhelling.

Er zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen waarin het mogelijk wordt gemaakt toestemming te geven voor andere kapvormen en hellingshoeken, mits deze passen in de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht. De Monumentencommissie zal om advies worden gevraagd, of de met het beschermd dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### Opmerking 42

Blz. 37, art. 6.4 Afwijken van de bouwregels; in de bouwvormen binnen het Beschermd dorpsgezicht passen vaak niet het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Het is niet juist als eerst moet worden voldaan aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening en als gevolg daarvan de bouwvorm moet worden aangepast.

#### Reactie 42

Indien het een rijksmonument betreft, dan is een afwijking van het Bouwbesluit mogelijk. De betreffende regeling heeft overigens alleen betrekking op nieuwbouwsituaties, indien de bestaande situatie niet handhaafbaar is (bijvoorbeeld in geval van brand of instorting).

### ***Artikel 10 Horeca***

#### Opmerking 43

Blz. 48 onder 10.1; de volgende horecabedrijven ontbreken nog in de opsomming:

- Café DAM2, Grote Dam 2 te De Rijp;
- Pizzeria Jan Jansz Weltevre, Oosteinde 31 te De Rijp.

#### Reactie 43

De regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt aangevuld worden met de genoemde horecabedrijven.

#### Opmerking 44

Bij de bestemming Horeca wordt niet gesproken over bijgebouwen, terwijl dit wel voor komt.

#### Reactie 44

De regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt aangevuld worden. Er zal een regeling voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Horeca' opgenomen worden.

### ***Artikel 11 Maatschappelijk***

#### Opmerking 45

Bij de bestemming Maatschappelijk wordt niet gesproken over bijgebouwen, terwijl dit wel voor komt.

#### Reactie 45

De regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt aangevuld worden. Er zal een regeling voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen worden.

#### Opmerking 46

Blz. 53; Een vlaggenmast van 6 meter nabij een kerk kan wat minimaal overkomen, terwijl elders in het bestemmingsplan een maximale hoogte van 8 meter wordt gedicteerd.

#### Reactie 46

De regels van het bestemmingsplan zullen op dit punt gewijzigd worden. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt een maximale hoogte van 8 meter voor een vlaggenmast toegestaan.

### ***Artikel 13 Sport***

#### Opmerking 47

Blz. 58; Horen bij de kanosport geen aanlegsteigers?

#### Reactie 47

De bestaande aanlegsteiger langs de oever van de bestemming voldoet aan de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook binnen de aangrenzende bestemming 'Water' zijn aanlegsteigers toegestaan.

### ***Artikel 14 Tuin***

#### Opmerking 48

Blz. 60 onder 14.2 onder a; het gaat niet om bijgebouwen op overtuinen. Het woord overtuinen moet hier aangepast worden.

#### Reactie 48

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 16 van de Monumentencommissie.

### ***Artikel 15 Verkeer en artikel 17 Water***

#### Opmerking 49

Blz. 63 en blz. 67 (zie ook opmerking 3 over de kaart); Uit de omschrijving van de artikelen 15 en 17 kan min of meer herleid worden dat op de bestemming 'Verkeer' de bestaande bruggen niet specifiek gehandhaafd hoeven te worden en op de bestemming 'Water' juist wel. Wat is daarvan de achtergrond?

De Monumentencommissie wil graag dat uit het bestemmingsplan duidelijk wordt dat alle bruggen ook als zodanig gehandhaafd moeten worden. Men wil niet dat bruggen zomaar door dammen/duikers vervangen kunnen worden.

#### Reactie 49

Het bestemmingsplan zal worden aangepast door alle bruggen op te nemen in de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf', met een aanduiding 'brug'. Ook waterkeringen zullen binnen deze bestemmingen komen te liggen, met een eigen aanduiding.

Voor de bruggen gelegen in het beschermd dorpsgezicht zal binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' een bepaling worden opgenomen dat deze in principe behouden dienen te blijven.

#### ***Artikel 15 Verkeer en artikel 16 Verkeer - Verblijf***

#### Opmerking 50

De commissie adviseert het begrip 'Monumentencommissie' op te nemen in de begrippenlijst. Hierbij dient o.a. vermeld te worden, dat de commissie o.a. vormgeving (waaronder dakhelling), materialen, kleur en massa beoordeelt. Valt hier ook het wegdek onder? Kan het college nadere eisen stellen aan de bestrating? Zijn er mogelijkheden om niet passende bestrating tegen te gaan? Aangegeven wordt, dat in de bijlage straatpatroontekeningen zijn opgenomen. Verzocht wordt, een koppeling te maken met het artikel betreffende verkeer in het Beschermd Dorpsgezicht.

#### Reactie 50

Voor een reactie wordt verwezen naar de reacties bij opmerking 13 onder D en opmerking 25 onder B, beiden van de Monumentencommissie.

#### ***Artikel 16 Verkeer - Verblijf***

#### Opmerking 51

Blz. 65 onder artikel 16.2 onder a onder 2. Garageboxen max. 3,5 m bouwhoogte geen kap. Zijn daarom boxen op de Tuingracht niet als garageboxen aangegeven? (Zie ook bij opmerking 9 over de kaart.)

#### Reactie 51

De betreffende garageboxen zijn aangeduid op de plankaart. De bouwhoogte van de garageboxen bij de Tuingracht zullen correct beoordeeld worden, aangezien wordt opgemerkt dat deze een kap hebben terwijl dit in de regels niet mogelijk is gemaakt. De hier gebruikte bestemming 'Wonen' voor het parkeerterrein is incorrect, dit zal worden aangepast naar de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Zie ook reactie 74.

#### Opmerking 52

De aanduiding V komt niet of te weinig voor in Rechtestraat en Tuingracht. Aparte bestemming met V-V is logischer, zie plankaart.

#### Reactie 52



De Rechtestraat en de Tuingracht vallen beiden onder de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. De bestemming 'Verkeer' heeft alleen betrekking op de wegen met een doorgaande verkeersfunctie.

Volgens de systematiek van de SVBP bevat iedere bestemming slechts één keer de bijbehorende letteraanduiding. Dit vergroot de leesbaarheid niet altijd, in het bijzonder bij verkeersbestemmingen. De plankaart zal daarom aangevuld worden waarbij de letteraanduidingen op enkele plekken worden toegevoegd. Overigens wordt dit probleem ondervangen bij het digitaal raadplegen van de verbeeldingen, waarbij met een muisklik altijd de juiste bestemmingen en aanduidingen zichtbaar worden.

### **Artikel 19 Wonen**

#### **Opmerking 53**

Blz. 74 onder artikel 19.2 onder c onder 1; kan de oppervlakte van uit-, aan- en bijgebouwen niet gekoppeld worden aan de oppervlakte van het hoofdgebouw?

Het bezwaar van koppeling aan de perceelsoppervlakte is, dat er dan een situatie mogelijk is waarbij er een klein hoofdgebouw is met een heel groot bijgebouw. In dat geval gaat de verhouding zoek. Uit-, aan- en bijgebouwen dienen ondergeschikt c.q. afhankelijk te zijn aan het hoofdgebouw. De verhouding was tot op heden: 60% van het bestaande hoofdgebouw. Opgemerkt wordt, dat een te gedetailleerde omschrijving soms als te krap wordt ervaren bij een plaanvraag. Het betreft met name de maatvoering van aanbouwen en uitbouwen. Bijgebouwen zijn vrijstaand (A).

Het voormalige Erf I en Erf II kan misschien anders onderverdeeld worden naar Wonen en bijzondere Tuin strook. In bijzondere Tuin strook een bepaalde max. bebouwing toestaan. Voor het deel waar aan- en uitbouwen mogen en voor het bijzonder Tuin deel een max. bebouwingspercentage aangeven. Het gaat hier om een beleidskeuze voor het college/raad (B).

#### **Reactie 53**

A.

De maximale oppervlakte van de te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht zal worden gewijzigd. Voor een perceel tot 500 m<sup>2</sup> geldt een maximale grootte van 50 m<sup>2</sup> voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Voor een perceel groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt een maximale grootte van 80 m<sup>2</sup>. De Monumentencommissie kan haar adviesrol in dergelijke gevallen benutten, om aan te geven of een geplande aan- of uitbouw of bijgebouw passend is bij het hoofdgebouw. Dit zal in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' worden opgenomen.

B.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij de vigerende regeling voor Erf I en Erf II zal worden overgenomen in een Tuin I en een Tuin II bestemming, voor zover dit mogelijk is.

Daarmee komt het zwaartepunt van de erfbebouwing bij het hoofdgebouw, en blijven de achterste delen van percelen onbebouwd.

#### Opmerking 54

Blz. 75 onder 19.2. onder c onder 3 en 4; goothoogte 3m en bouwhoogte 5m kan leiden tot kappen van minder dan 45° die we niet willen in het beschermd dorpsgezicht (historische kappen hebben een helling tussen 45 en 60° liever zelfs niet minder dan 47°.)

Gaat om uit-, aan- en bijgebouwen. Nu zijn daarvoor in het voorontwerp geen minimale en maximale hellingshoeken opgenomen. In het huidige bestemmingsplan is er voor aan-, uit- en bijgebouwen ook een regeling opgenomen voor de dakhellingen. Zie art. 28 van het huidige bestemmingsplan.

Deze combinatie van goothoogte en bouwhoogte kan een probleem vormen. Een geringe hellingshoek moet mogelijk zijn voor een aanluiting, maar met zo'n omschrijving kan men in de problemen komen bij een uitbouw aan de achterzijde. Voor het Beschermd dorpsgezicht zou dit anders geregeld moeten worden. Denk echter ook aan de situatie waarbij de bestaande kapvorm op het hoofdgebouw, een andere kapvorm heeft.

Voor het Beschermd dorpsgezicht moet er eigenlijk komen te staan dat kappen een hellingshoek van tussen de 45 en 60 graden krijgen, met een afwijkingsmogelijkheid. In het Beschermd dorpsgezicht moeten immers steilere kappen gerealiseerd worden. Als de helling leidt tot noodzaak uitbouw, dan smaller maken. 3 en 5 m zijn een probleem voor het Beschermd dorpsgezicht.

#### Reactie 54

Voor een reactie wordt verwezen naar de reacties bij opmerking 13 onder E en opmerking 41, beiden van de Monumentencommissie.

### ***Artikel 25 Algemene aanduidingsregels***

#### Opmerking 55

Blz. 95 en 96; hoe te handelen met vergunningsvrije werken. Als er in de toekomst vergunningsvrij wordt gebouwd in het beschermd dorpsgezicht, is er dan wel of niet een omgevingsvergunning op grond van art. 25 bestemmingsplan nodig, om zo'n bouwwerk dan weer te slopen?

#### Reactie 55

Voor alle sloopwerkzaamheden binnen het beschermd dorpsgezicht moet volgens de Wabo een omgevingsvergunning voor het slopen worden aangevraagd.

## **Artikel 26 Algemene afwijkingsregels**

### Opmerking 56

Blz. 97 onder 26 e; 1,25 x de maximale bouwhoogte van het gebouw? Wat is 1,25, de schoorsteen? Nee toch zeker. Aangenomen wordt dat de totale hoogte van het gebouw bedoeld wordt inclusief die schoorsteen, maar ook inclusief de eventuele 10% overschrijding? Kan dit ook anders en duidelijker worden verwoord? Bijv. max. 25% van de hoogte van het gebouw (het gebouw hoeft namelijk niet al de maximaal toelaatbare hoogte te hebben!).

### Reactie 56

Met de bouwhoogte wordt bedoeld de bouwhoogte die bij recht vergund is. Het is inderdaad mogelijk dat een gebouw in werkelijkheid lager is dan de vergunde situatie. Ook in dat geval wordt uitgegaan van de maximaal vergunde situatie.

De bouwhoogte is exclusief eventuele ondergeschikte bouwdelen, 10% vrijstellingen of (andere) ontheffingssituaties. Een ondergeschikte topgevel bepaald daardoor niet de bouwhoogte van het gebouw. een niet-ondergeschikte topgevel wel.

De gemeente is van mening dat de betreffende regeling hiermee verduidelijkt is. De regeling past binnen de gekozen plansystematiek, het is niet wenselijk deze te wijzigen omdat juist dan voor plantoetsers onduidelijkheid kan ontstaan.

### Opmerking 57

Blz. 97 onder 26 e; aanvullen met onderdelen van topgevels/siergevels. Geen probleem als het de hele voorgevelbreedte betreft?

### Reactie 57

De afwijkmogelijkheid heeft betrekking op plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen. De bouw van een topgevel over de gehele voorgevelbreedte valt daar niet onder, het is dan geen plaatselijke verhoging meer. De Monumentencommissie wordt, indien binnen het beschermd dorpsgezicht, gevraagd om advies.

De termen topgevel of siergevel hoeven niet te worden toegepast, de genoemde plaatselijke verhogingen zijn voorbeelden.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast in de zin dat er een afwijkingsbevoegdheid in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zal worden opgenomen, ten behoeve van de bouw van topgevels en siergevels die niet als ondergeschikte bouwdelen kunnen worden gezien.

## **Bijlage 2 voorblad 'Bijgebouwen in overtuinen'**

### Opmerking 58

Benaming van overtuin?

Reactie 58

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 16 van de Monumentencommissie.

Opmerking 59

Worden deze fraaie en minder fraaie opstallen meegenomen in het overgangsrecht? Zitten hier soms recreatiewoningen tussen? Bijvoorbeeld nummer 7 en 10.

Reactie 59

De opstallen liggen binnen de bestemming 'Tuin'. Art. 14, blz. 60. Daarin is opgenomen dat in deze bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van de gebouwen die zijn opgenomen in bijlage 2 en middels een aanduiding op de kaart. Huidige bestemming van die gronden is 'Agrarisch'. De betreffende opstallen komen derhalve niet onder het overgangsrecht, maar worden met vaststelling van het bestemmingsplan gelegaliseerd. Overigens gaat het niet in alle gevallen om gebouwen, maar ook om bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit blijkt voldoende uit bijlage 2.

Nr. 7 staat niet bekend als recreatiewoning.

Nr. 10 staat bekend als een bed & breakfast, behorende bij Rechtestraat 22.

Opmerking 60

Klopt de omschrijving van het begrip 'bijgebouw' (blz. 5) op de hier afgebeelde bijgebouwen?

Reactie 60

Aangezien het hier vrijstaande gebouwen betreft, die door de vorm onderscheiden kunnen worden van het hoofdgebouw en in bouwkundig opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, is het begrip hier correct gebruikt. Echter, het betreft niet in alle gevallen bijgebouwen die bij de nabijgelegen hoofdgebouwen horen. Daarom zal het voorblad van bijlage 2 worden aangepast. De term 'bijgebouwen' zal worden vervangen door 'bouwwerken en gebouwen'.

### ***Bijlage 3 Gevelwandtekeningen***

Opmerking 61

Diverse aanduidingen Nieuw kloppen niet, Herijking vreemd VII ? Beter in andere categorie Bo of Bv. Zie ook de tekst over deze aanduidingen onder 'Opmerkingen op de plankaart'.

Reactie 61

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 72 van de Monumentencommissie.

#### Opmerking 62

De werkwijze met de straatwanden zoals deze nu zijn opgenomen in het bestemmingsplan is onlogisch, omdat elke keer het boek omgedraaid moet worden.

#### Reactie 62

Het draaien van de pagina's moet in principe niet nodig zijn. Door de vorm zijn de gevelwandtekeningen wel lastig hanteerbaar. De gemeente beveelt daarom digitale raadpleging aan. Na vaststelling van het plan kan, indien de Monumentencommissie er prijs op stelt, tevens gezorgd worden voor een goed raadpleegbaar boek, waarbij de pagina's niet gedraaid hoeven te worden.

#### Opmerking 63

Bladen 37 t/m 40 geven de bestratingen weer die niet met de huidige situatie overeen komen. Is het een streven om terug te gaan naar dit soort bestratingen?

#### Reactie 63

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 25 onder B van de Monumentencommissie.

#### Opmerking 64

Kunnen de niet opgenomen panden gesloopt worden? Bijv. Grote Dam 7-9. Is toch Rijksmonument gebleven.

#### Reactie 64

Op grond van art. 25 geldt dat het voor alle panden binnen de aanduiding 'beschermde dorpsgezicht' verboden is deze geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van B&W. Indien het college voornemens is om aan een sloopverzoek medewerking te verlenen wordt de gemeentelijke Monumentencommissie om advies gevraagd. Alle panden binnen de aanduiding zijn dus beschermd tegen sloop.

De Monumentencommissie geeft daarnaast zelf al aan dat het betreffende gebouw een Rijksmonument betreft. Dit gebouw is dus tevens beschermd tegen sloop op basis van de Monumentenwet.

### ***Bijlage 4 Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht***

#### Opmerking 65

Kaart opgenomen in deze bijlage klopt niet met het bestemmingsplan.

#### Reactie 65

De kaart behoort bij het aanwijzingsbesluit uit 1969 en is derhalve correct. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is tevens correct overgenomen op de plankaart. De gemeente wijst de Monumentencommissie er op dat een klein

deel van het beschermd dorpsgezicht niet binnen het bestemmingsplan gelegen is, het betreft de gebieden De Meelzak en het Schermerpad.

Het ontwerpbestemmingsplan zal overigens aangepast worden, waarbij beide gebieden in het bestemmingsplan alsnog worden meegenomen.

### **Opmerkingen op de bestemmingsplankaart**

#### **Opmerking 66**

Gevraagd wordt of het mogelijk is op de betreffende panden de aanduiding 'monument' te vermelden. Naar verluid is dit niet meer mogelijk i.v.m. digitalisering van bestemmingsplannen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP).

#### **Reactie 66**

Het is toegestaan om gebouwen met een status als rijksmonument aan te duiden op de verbeelding. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen dit niet te doen, ten behoeve van de leesbaarheid van de overige aanduidingen. Tevens wijzigt de status van panden soms, terwijl deze wijzigingen niet verwerkt kunnen worden in het bestemmingsplan.

#### **Opmerking 67**

De gekozen schaal is erg klein. Normaal zal 1:1000 voldoende zijn, maar juist voor het Beschermd dorpsgezicht slibt de kaart dicht door een veelheid aan aanduidingen. Kan dit aangepast? Indien de kaart digitaal wordt opgeroepen kan waarschijnlijk de schaal worden aangepast, maar alle aanduidingen zullen dan ook groter in beeld komen, dus verwachting is niet dat daardoor de leesbaarheid ook wordt vergroot!

#### **Reactie 67**

De verbeelding zal digitaal raadpleegbaar zijn via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Er kan dan op perceelsniveau worden ingezoomd. De aanduidingen worden niet onevenredig meevergroot, wat de leesbaarheid bevordert. Indien de Monumentencommissie er prijs op stelt, dan kan de gemeente een set plankaarten leveren met een schaal 1:500.

#### **Opmerking 68**

In een aantal bruggen staat (onleesbaar) br. Waarom niet in allemaal? Juist de vier grootste bruggen in het oude dorp zijn niet benoemd: Tilbrug, Dambrug, Kralingerbrug, Beemsterbrug. Voorts ook Driemaster/Westeinde niet aangeduid en hoe gaat het verder buiten deze twee kaarten? Overigens is dit één van die punten waar onleesbaarheid kan worden verbeterd door een schaal van 1:500. (Zie ook de opmerking bij artikel 15 Verkeer en artikel 17 Water.)

#### **Reactie 68**

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 49 van de Monumentencommissie.

#### Opmerking 69

Alle bruggen hebben een grijze kleur “Verkeer”. Waarom dan de overige kleine bruggen niet en hier de kleur van het water?

#### Reactie 69

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 49 van de Monumentencommissie.

#### Opmerking 70

De brug in de Kerkstraat is helemaal niet aangegeven (ook niet in plattegrond). Uit het grijs voor de wegen wordt opgemaakt dat dit Verkeer moet zijn. Maar ik kom op deze beide kaarten geen enkele keer de bijbehorende aanduiding V tegen! Hetzelfde geldt voor de aanduiding V-V (parkeren) terwijl die er toch wel degelijk is. Alleen bij de Kromme Horn en Marten Michielshof is wel de verder uitgesplitste nadere aanduiding “ga” van V-V gebruikt maar ook hier staat V-V zelf er niet bij.

#### Reactie 70

Met betrekking tot de brug wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 49 van de Monumentencommissie.

Met betrekking tot de letteraanduidingen wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 52 van de Monumentencommissie.

Tot slot wil de gemeente de Monumentencommissie er graag op wijzen dat de bestemming V-V geen betrekking heeft op alleen parkeren, maar ook op wegen met ontsluitingsfunctie, evenals bijbehorende groenvoorzieningen en dergelijke.

#### Opmerking 71

Veel bouwvlakken worden doorgetrokken over de tussenliggende stegen en/of osendroppen. Kunnen de blokken worden onderbroken, zodat de individualiteit van de panden beter wordt gewaarborgd? (Ook hiervoor zou een grotere schaal prettig kunnen zijn.) Dit was bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan een doelstelling. De stegen kregen daar geheel of gedeeltelijk de bestemming ‘Verkeer’ en/of ‘Tuin’.

#### Reactie 71

Er is bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan getracht om overal in het oude dorp waar de bestemming ‘Tuin’ lag in stegen, overtuinen e.d., deze weer terug te brengen, tenzij er inmiddels gebouwd is. Er zal een nadere controle uitgevoerd worden om dit compleet te maken.

#### Opmerking 72

Bijlage 3 niet compleet. Ook kloppen de omschrijvingen niet altijd van hetgeen met een pand is gebeurd (betreft Bijlage bij Bijlage 3 - Herijking situatie t.o.v.

straatwandtekeningen). Vaak betreft het een (gedeeltelijke) reconstructie en niet gehele nieuwbouw. Op basis waarvan zijn sommige panden herijkt (categorie-indeling)? Het lijkt er op dat de oude aanduidingen VI, VII en VIII vertaald zijn naar beeldbepalend, beeldondersteunend en beeldverstoring. Er zijn een aantal panden die ons inziens daarbij een volkomen verkeerde aanduiding hebben gekregen. Zie Tuingracht 29 t/m 36. In sommige gevallen zou één en ander betekenen, dat de hoofdvorm niet meer gewijzigd mag worden. Het idee wordt geopperd om een aparte categorie te introduceren (term bn: beeldneutraal). Dit kunnen dan de oudere panden zijn die geen echte verstoring teweeg brengen en de nieuwe panden die in het verleden zijn goedgekeurd door de commissie. Vele panden die later zijn gebouwd (met later wordt hier bedoeld ten tijde van het vigerende bestemmingsplan Dorpskern De Rijp) hebben een kwalificering gekregen beeldondersteunend, maar een aantal ook niet. Hier is dus een grote mate van willekeur toegepast. Door beeldneutraal te introduceren kun je in feite min of meer een conclusie trekken welke panden uit de oude VII en VIII in de afgelopen periode zijn opgewaardeerd door een verbouwing c.q. totale nieuwbouw. Zie ook bijlage 3 herijking. Opgemerkt wordt, dat dit zou inhouden dat alles opnieuw langsgelopen dient te worden. Voorts wordt opgemerkt, dat sommige panden categorie VII best nog een wijziging zouden mogen ondergaan. Is het daarom niet beter deze panden in een lagere categorie in te delen?

Met betrekking tot de straatwandtekeningen verwijst de commissie het boekje 'Gebouwd in De Rijp', de bestemmingsplanbijlage 'Herijking situatie t.o.v. straatwandtekeningen' en de juridische straatwandtekeningen in het bestemmingsplan. Er is ten opzicht van de originele straatwanden zoveel gewijzigd, dat het bijna niet te doen is om het te begrijpen. Men zou daartoe de inventarisatie naast het boekje 'Gebouwd in De Rijp' moeten leggen en de verschillen moeten gaan zoeken. Op deze manier wordt het nogal ingewikkeld gemaakt. Dan zou men nog beter de originele straatwandtekeningen kunnen gaan gebruiken in plaats van deze bijlage met wijzigingen.

De juridische straatwandtekeningen vermelden maximale hoogtelijnen voor nok, lijsten en goot. Ook de wijzigingen die aan panden hebben plaatsgevonden, zijn bijgevoegd. De commissie is van mening dat men ontstane afwijkingen in de toekomst beter in de hand kan houden indien men teruggaat naar de oorspronkelijke situatie. Een gevolg hiervan is natuurlijk wel dat hetgeen er nu staat, in sommige gevallen meteen al afwijkt van het nieuwe bestemmingsplan (als het ware wegbestemd).

Gevraagd wordt hier nog eens goed naar te kijken. Men zou het liefst teruggaan naar de originele straatwandtekeningen, of dit los te koppelen. Geadviseerd wordt, de omschrijvingen onder het kopje 'nieuwe situatie' te laten vervallen.

#### Reactie 72

De gevelwandtekeningen in bijlage 3 zijn getoetst en alleen waar nodig aangepast. Hiertoe is een bijlage met foto's toegevoegd aan de bijlage. Het ver-



baasd de gemeente daarom dat de Monumentencommissie deze actualisatie opzij wil schuiven en terug wil gaan naar de originele gevelwandtekeningen, waardoor meer gevels niet meer correct worden weergegeven in het bestemmingsplan.

Indien een situatie voorkomt waarin de gevelwandtekening niet bruikbaar blijkt voor plantoetsing, dan kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbevoegdheden van bouwregels die bij de bouwregels zijn opgenomen.

Wat betreft de Tuingracht 29 t-m 36, deze zijn inderdaad incorrect weergegeven op de plankaart. Dit zal worden aangepast.

In aanvulling zal de gemeente de Monumentencommissie verzoeken om aan te geven op welke punten de gevelwandtekeningen, met inbegrip van de bijbehorende bijlage, niet correct zijn. Er kan in dat geval een aanpassing plaatsvinden van de bijlage. De gemeente geeft er de voorkeur aan om de gevelwandtekeningen te behouden, deze bieden ook de achtergronden voor de onderverdeling in beeldondersteunende, beeldbepalende en beeldverstorende panden.

#### Opmerking 73

De T in bouwblokken voor woondoeleinden langs de hele Tuingracht kan de commissie niet thuis brengen. Verdient het geen aanbeveling de expositiehhal van het Museum op de Tuingracht ook onder de bestemming van het hoofgebouw te brengen? Eventueel in combinatie met een T-strook vanaf de straat naar de Buizenhaven?

#### Reactie 73

De betreffende T heeft betrekking op de kleine stukjes voortuin langs de Tuingracht. Deze passen niet in de bestemming en zijn daardoor naast de bestemming komen te staan, met een verbindingsstreepje. De letteraanduidingen zullen verplaatst worden naar de verkeersbestemming, ten behoeve van de duidelijkheid.

De situatie ter plaatse van het museum aan de Tuingracht zal nader bekeken worden.

#### Opmerking 74

Tuingracht, tussen de nummers 7 en 9 ligt een stuk T. dit zou openbare weg (V) moeten worden net als het parkeerterrein (V-V) daarachter. In elk geval is een woonbestemming erg vreemd voor dit parkeerterrein. Garageboxen aparte bestemming geven? Kan toch ook gewoon grijs V-V met ga? (Zie ook opmerking 40 van de planvoorschriften.)

#### Reactie 74

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 51 van de Monumentencommissie.

#### Opmerking 75

Voor de te bouwen woning aan de Havenstraat is geen bouwblok.

#### Reactie 75

Naar aanleiding van het bouwvlak dat in het huidige bestemmingsplan voor dit perceel is opgenomen en de verleende omgevingsvergunning zal een bouwvlak voor het perceel worden opgenomen.

#### Opmerking 76

Huis (Rolderspad) op achtererf Tuingracht steekt in de T-strook. Op erf daarnaast komt tuinhuis dat daar ook in steekt. Om de voormalige Havenstraat in de praktijk enigszins zichtbaar te maken, Tuinstrook versmallen, zodat eventuele andere panden daar ook in diezelfde lijn kunnen komen.

#### Reactie 76

De betreffende situatie wordt nader getoetst.

#### Opmerking 77

Zeilmakerspad. Hier ligt in het grote pand geen scheidingslijn. Een deel is kantoor van de notaris, met een woning, de rest is deels tandarts praktijk (en deels nog iets anders?)

#### Reactie 77

Op Zeilmakerspad 1 is in ieder geval een tandarts en op 1A een trainings- en adviesbureau gevestigd. Kralingergracht 15 is een notariskantoor en Kralingergracht 16 een woonhuis. De verbeelding zal hierop aangepast worden.

#### Opmerking 78

Telefooncentrale Kerkstraat 13 niet als zodanig op de kaart aangegeven.

#### Reactie 78

De betreffende functie zal met een passende bestemming worden opgenomen.

#### Opmerking 79

Bouwblokken Rechtestraat 68 en Rechtestraat 158a. In het vigerende bestemmingsplan mogen deze hoofdgebouwen tot aan de straat worden uitgebouwd. De bedoeling daarvan was, om de straatwand weer te sluiten. Indien daaraan nu de bestemming 'Tuin' gegeven gaat worden, zal er nooit meer iets komen te staan. Geadviseerd wordt, beide bouwblokken voor het hoofdgebouw door te laten lopen tot aan de straat.

#### Reactie 79

Het pand Rechtestraat 158a kan op grond van het vigerende bestemmingsplan niet tot aan de straat worden uitgebouwd. Tussen de huidige voorgevel en de straat ligt nl. de bestemming 'Tuin'. Voor dit perceel zal de verbeelding dan ook niet aangepast worden.

Het pand Rechtestraat 68 kan op grond van het vigerende bestemmingsplan wel tot aan de straat worden uitgebouwd. Voor dit perceel zal de verbeelding

wel aangepast worden, zodanig dat het bouwvlak wordt doorgetrokken tot de straat.

#### Opmerking 80

Leerlooijerspad: achteraan is een woning niet aangegeven.

#### Reactie 80

De vermelding van bestaande woning als 'hoofdgebouw' ontbreekt en zal op de kaart aangepast worden.

#### Opmerking 81

Bebouwing van de hoek Leerlooijerspad/Rechtestraat is in het voorontwerp niet meer mogelijk. Hier moet nog een pand geplaatst kunnen worden om de straatwand te sluiten en het Leerlooijerspad als pad te kunnen benadrukken (toezegging).

#### Reactie 81

In het vigerende bestemmingsplan ligt er op de hoek Leerlooijerspad/Rechtestraat een bouwvlak, wat met een scheidingslijn doormidden is gedeeld, waarschijnlijk om aan te geven dat daar één of twee panden gerealiseerd konden worden. Inmiddels is de linkerhelft van het bouwvlak benut voor een woning. Binnen het rechterdeel kan nog een pand gebouwd worden. Gezien de regeling in het vigerende bestemmingsplan zal er op de verbeelding een bouwvlak worden opgenomen op de hoek Leerlooijerspad/Rechtestraat.

#### Opmerking 82

Voormalig kerkgebouw Gereformeerde gemeente op achtererf Rechtestraat 140 is niet aangegeven. Er wordt met toestemming in gewoond.

#### Reactie 82

Het betreft een legale woonsituatie. Bestemming zal aangepast worden naar 'Wonen'.

#### Opmerking 83

Het terrein tussen Rechtestraat 100 en 106 niet volledig aangegeven. Helft achtererf van Rechtestraat 100 hoort er ook bij. De oude schilderswerkplaats van Schipper (op achtererf Rechtestraat 100) is destijds ook door HSB aangekocht. Dat deel hoort dus ook bij het naastgelegen ontwikkelingsgebied. Ook is ter plaatse sprake van een recht van overpad. Gaarne goed vermelden.

#### Reactie 83

De exacte begrenzing van het ontwikkelingsgebied zal worden getoetst. De betreffende locatie zal conform de huidige bestemming meegenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Met betrekking tot het recht van overpad kan nog aangegeven worden dat dergelijke afspraken geen betrekking hebben op het bestemmingsplan.

#### Opmerking 84

Het betreffende gebied achter Rechtestraat 106 is als ontwikkelingsgebied ('nadere uitwerking') buiten het bestemmingsplan gehouden, maar het blijft natuurlijk wel Beschermd dorpsgezicht.

Graag duidelijk aangegeven dat het terrein binnen het Beschermd Dorpsgebied valt (middels een arcering). Zie ook opmerking bij voorgaande punt 18. De commissie zou graag een nadere omschrijving vermeld willen zien voor dergelijke 'witte gebieden'.

#### Reactie 84

Hierbij gaat het om een ontwikkelingsgebied dat bij de uitwerking naar ontwerp alsnog meegenomen zal worden. Echter, het gebied zal worden inbestemd naar de huidige situatie. Dat wil zeggen dat eventuele beoogde ontwikkelingen in dit plan niet mogelijk worden gemaakt. De aanduiding van 'Beschermd dorpsgezicht' komt ook op deze locatie te liggen. Dit geldt ook voor de overige 'witte vlekken' binnen het Beschermd dorpsgezicht. Het is juridisch niet mogelijk om aanduidingen buiten een bestemmingsplangebied te laten doorlopen.

#### Opmerking 85

De aangegeven bouwhoogte lijkt aan de krappe kant voor de projectontwikkelaar gezien de bouw vergunning die er al ligt!

#### Reactie 85

De aangegeven goot- en bouwhoogte heeft betrekking op het restaurant Oudejans en niet op het gebied daarachter (dit is aangegeven met het verbindingsstreepje). Het gebied daarachter zal conform vigerende bestemming in het ontwerp worden opgenomen.

Voor de woningen aan de oostzijde van het ontwikkelingsgebied zal beoordeeld worden of de hoogtematen in het bestemmingsplan overeenstemmen met de feitelijke hoogtes.

#### Opmerking 86

Oostdijkje: Hier is een vrijwaringsgebied aangegeven c.q. waterkering. Waarom de rest van de dijk (o.a. Oosteinde, Rechtestraat, Kleine Dam, Grote Dam, Jan Boonplein, Jacobsbuurt en Gasfabrieksterrein niet?

#### Reactie 86

Vrijwaringszones hebben betrekking op gebieden die zijn aangewezen door hoogheemraadschappen en waterschappen. Hier dient bijzondere aandacht te zijn voor de waterkering, bijvoorbeeld doordat er in de toekomst een mogelijke noodzaak tot verbreding van de dijk is. Het is niet zo dat alle historische dijken onder deze zone vallen. Bij de aanpassing van het bestemmingsplan zal aandacht besteed worden aan de vrijwaringszones. Hierover zal overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadschap.

#### Opmerking 87

Het Walhuis maatschappij (Rechtestraat 146) en Walhuis bij Rechtestraat 70 zijn niet als hoofdgebouw aangegeven? Beide panden zijn ooit woning geweest, zgn. knechtenwoningen. Deze panden zouden een nadere aanduiding kunnen krijgen, zodat er iets mogelijk is. Het Walhuis (achter Rechtestraat 146) is overigens thans in gebruik als museum, en zou de bestemming 'Maatschappelijk' dienen te hebben.

#### Reactie 87

De situatie ter plekke zal nagelopen worden. Rechtestraat 70 en 146 zullen worden voorzien van een bouwvlak en vallen binnen de bestemming 'Centrum'. Hier is sprake van zekere flexibiliteit wat betreft functies en gebruik. Binnen deze bestemming zijn ook maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een museum) mogelijk.

#### Opmerking 88

Bouwstrook tussen Rechtestraat 152 en 154 onderbreken ten behoeve van openheid naar de polder.

#### Reactie 88

In het huidige bestemmingsplan liggen daar bouwrechten en deze worden in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

#### Opmerking 89

Er is nog geen straatwandtekening gemaakt van het Looijerspad, de daaraan gelegen woning van Borst en directe omgeving. Dit zou voor de volledigheid toegevoegd moeten worden.

#### Reactie 89

De gemeente zal met de Monumentencommissie overleggen over het aanpassen/aanvullen van bijlage 3 van de regels. Daarbij kan ook de situatie van het Looijerspad worden meegenomen.

#### Opmerking 90

Straatnamen zijn onleesbaar.

#### Reactie 90

Dit heeft te maken met de schaal van de plankaarten. Digitaal zijn de straatnamen goed leesbaar. Ook op een plankaart met een schaal 1:500 zijn de straatnamen goed leesbaar. De gemeente zal onderzoeken of het mogelijk is om een set kaarten op deze schaal te laten afdrukken.

#### Opmerking 91

Er zou sprake zijn van enkele kaartverschillen (plankaart 4) nabij de Meelzak.

#### Reactie 91

De Meelzak en omgeving staan (gedeeltelijk) zowel op plankaart 2 als plankaart 3. Hier zijn geen verschillen opgemerkt. Het blijft een aandachtspunt om verschillen tussen kaartbladen te voorkomen.

#### Overige opmerkingen op het bestemmingsplan

##### Opmerking 92

De commissie is van mening dat het voor alle betrokkenen nuttig zou zijn indien op de plankaart op de betreffende panden een aanduiding ‘monument’ kan komen. Iemand die informatie zoekt over een bepaald pand zou direct moeten kunnen zien of het pand een monument is en welke voorschriften/beperkingen er voor de diverse categorieën monumenten gelden. Ook in de voorschriften zou een verwijzing verwerkt moeten worden (signaal: is het pand wellicht een monument?).

Voorts wordt besproken, dat in de toelichting wordt verwezen naar de monumentenlijst. Deze zit niet bij het voorontwerp, maar zou als bijlage kunnen worden toegevoegd. Indien het een officiële bijlage van het bestemmingsplan wordt, heeft dit echter als nadeel dat bij actualisatie van deze lijst een hele bestemmingsplan-wijzigingsprocedure doorlopen dient te worden. Is het mogelijk de lijst als een soort extra bijlage los in te voegen?

De commissie verzoekt tevens om na te gaan of op de gemeentelijke website een overzicht te vinden is van de diverse monumenten in deze gemeente. Het is van belang het overzicht zo actueel mogelijk te houden. Ook wordt verwezen naar de website [www.monumenten.nl](http://www.monumenten.nl).

Tevens wordt geadviseerd het begrip ‘monument’ op te nemen in de begrippenlijst, en hierbij de omschrijving uit de monumentenverordening over te nemen. Ook het begrip ‘beeldondersteunend object’ dient vermeld te worden, mede met het oog op de toekomstige nieuwe regeling t.a.v. onderhoudsbijdragen.

##### Reactie 92

Voor wat betreft het aanduiden van monumenten op de plankaart: zie reactie 66 van de Monumentencommissie.

Voor wat betreft het opnemen van een monumentenlijst wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 15 van de Monumentencommissie.

In de begrippenlijst zullen de relevante begrippen met betrekking tot monumenten op basis van de omschrijving in de monumentenverordening worden opgenomen.

##### Opmerking 93

Het vigerende bestemmingsplan voor het Beschermd Dorpsgezicht bevat voor achtererven onder andere de aanduidingen Erf I en Erf II en soms daarbij de

bestemming 'Tuin'. De bedoeling hiervan is het openhouden van de achtererven. In het voorontwerpbestemmingsplan Graft en De Rijp is het onderscheid Erf I en Erf II niet meer aanwezig, waardoor er meer bebouwingsmogelijkheden ontstaan op de strook achter een pand. Dit betreft met name de percelen aan de noordkant van Rechtestraat en Oosteinde. Zo zou men bij sloop van bestaande bijgebouwen, tot 70 m<sup>2</sup> kunnen nieuw bouwen. Een en ander zou z'n oorzaak vinden in de nieuwe voorschriften die voor bestemmingsplannen gelden, waardoor de bestemmingen 'Erf I' en 'Erf II' niet meer zijn toegestaan (er mag slechts één bestemming op een perceel met eventueel een groenstrook met de bestemming 'Tuin').

De commissie wijst op het grote belang van de lijn op de huidige plankaart die de grens aangeeft tussen Erf I en Erf II. De commissie is er zeker geen voorstander van, deze grenslijn zo drastisch te verleggen. De verruiming van bebouwingsmogelijkheden die hierdoor ontstaat, kan ongewenste gevolgen hebben. Indien gebouwen straks over het hele terrein worden verspreid, verandert het hele karakter van het gebied. Het is gevaarlijk om deze lijn op te geven. Er is zelfs ontstemming over het feit dat deze verruiming van de bebouwingsmogelijkheden 'zo maar' in het voorontwerp is opgenomen. Waarom is de lijn die op de plankaart stond (grens tussen Erf I en Erf II) verschoven? Op aangeven van wie?

De commissie vraagt zich ook af wat men gaat doen met bepaalde bijgebouwen. Gaan die onder het overgangsrecht vallen? Gewezen wordt onder andere op B&B's die in bijgebouwen worden ondergebracht. Opgemerkt wordt dat het historisch gezien niet vreemd is als er achter op de erven richting de polder bepaalde bebouwing mogelijk is. Zo wil men de mogelijkheid van een zogenaamd walhuis niet blokkeren.

De commissie adviseert de lijn op 25 meter te handhaven en duidelijk verschil te maken tussen hetgeen mogelijk is op het voorste deel en op het achterste deel van een erf. Ook dient er aandacht te zijn voor de verhouding tussen hoofdgebouw en bijgebouwen/aanbouwen. De commissie wijst op het grote belang van genoemde lijn en de mogelijk ongewenste gevolgen indien deze grens verschuift c.q. verdwijnt.

#### Reactie 93

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 53 onder B van de Monumentencommissie.





# Inspraakreacties

# 3

## 3.1

### **Inspraakreacties plandeel Graft**

#### Inspraakreactie 1

##### Opmerking

Inspreker verzoekt de bestemming van het stuk grond gelegen naast Groeneweg 3 te Graft te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Tuin' of 'Erf'. Reden daarvoor is dat het betreffende stuk grond reeds sinds minimaal 30 jaar hobbymatig wordt gebruikt en een bestemming 'Tuin' of 'Erf' derhalve beter bij dit werkelijke gebruik past.

##### Reactie

Aanvankelijk waren de gronden meegenomen in de herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daartegen is een inspraakreactie ingediend, inhoudende het verzoek om de gronden niet in het bestemmingsplan voor het buitengebied mee te nemen, maar op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Graft. De gronden worden al meer dan 30 jaar niet agrarisch gebruikt. In de beantwoording van de inspraakreactie is destijds het volgende aangegeven: "De gronden worden buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gelaten en met de herziening van Graft worden deze gronden meegenomen en opnieuw, conform de huidige situatie, bestemd".

De betreffende gronden grenzen aan gronden die onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vallen en daarin een bestemming 'Agrarisch' hebben. Als gevolg van de inspraakreactie op het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de gronden buiten het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehouden en meegenomen in de herziening van bestemmingsplan 'Graft en De Rijp'. Bij de beantwoording van de inspraakreactie op het bestemmingsplan 'Buitengebied' is gesteld dat de gronden opnieuw, conform de huidige situatie, bestemd zullen worden.

Overigens is de ligging van de plangrens van een bestemmingsplan niet van invloed op de wijze waarop de gronden worden bestemd.

Wanneer het perceel in ogenschouw wordt genomen, blijkt duidelijk dat het om weiland gaat (agrarische gronden), die echter niet meer voor een agrarisch bedrijf, maar op een hobbymatige manier gebruikt worden. Hobbymatig agrarisch gebruik kan worden samengevat als kleinschalig gebruik van gronden in de open lucht voor bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of door het houden van vee, anders dan ten behoeve van een agrarisch be-

drijf, al dan niet in combinatie met het voortbrengen van plantaardige en/of dierlijke producten.

Om dit hobbymatig agrarisch gebruik goed te regelen, wordt de bestemming 'Agrarisch' zodanig aangepast dat hobbymatig agrarisch gebruik daar ook onder wordt geregeld. De bestemming wordt derhalve niet gewijzigd, maar het bestaande hobbymatige gebruik wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' mogelijk gemaakt.

## **Inspraakreactie 2**

### **Opmerking 1**

Inspreker stelt dat de woning Globdijk 4 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 bouwlaag met kap' heeft, maar dat de woning bestaat uit twee bouwlagen met kap.

### **Reactie 1**

Inspreker merkt terecht op dat het aantal bouwlagen van het hoofdgebouw niet juist is aangegeven. De bouwaanduiding op het perceel wordt gewijzigd van één bouwlaag met kap naar twee bouwlagen met kap.

### **Opmerking 2**

Gesteld wordt dat het perceel is ingetekend met veel bestemming 'Tuin' en dus geen tot beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Men verzoekt om meer erf in verhouding met het huis en achterhuisje, zoals de meeste ingetekende huizen dat hebben.

### **Reactie 2**

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de gemeente geconstateerd dat, gelet op de situering van de woning, de woonbestemming aan de achterzijde enigszins kan worden uitgebreid. De bestemming 'Tuin' wordt strak langs de noordelijke gevel van de woning getrokken. De bestemming 'Wonen' zal aan de achterzijde en de oostelijke zijgevel worden uitgebreid.

## **Inspraakreactie 3**

### **Opmerking 1**

De inspraakreactie richt zich op de bestemming 'Bedrijven'. De bestemming laat een uitwisseling tussen categorie 1 en 2 bedrijven in de dorpskern toe. In sommige gevallen zelfs categorie 3. Inspreker is van mening dat het niet wenselijk is dergelijke bedrijven in de kern toe te staan. In voorliggende plannen zijn milieuhinderlijke bedrijven (te zwaar voor de kern) 'op maat' bestemd. Inspreker is van mening dat dat nog steeds gewenst is en dat dat uitgangspunt niet verlaten moet worden, oftewel voor de kern te zware bedrijven op maat bestemmen. Maximaal categorie 1 in de kern.

### **Reactie 1**

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan komen twee percelen voor met de bestemming 'Bedrijf', waarvan één met de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen zonder lpg' (het benzinestation in Graft). Het andere perceel betreft de Dorpsstraat 15 in Graft.

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Graft' uit 1985 zijn deze percelen bestemd voor bedrijven, genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende Staat van Inrichtingen, en voor zover de gronden zijn voorzien van de nadere aanwijzing "(aan)" of "(gar)", gebouwen voor respectievelijk een aannemersbedrijf of een garagebedrijf.

Alvorens nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen op te stellen, heeft de raad in 2008 de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijp vastgesteld. Hierin is ten aanzien van bedrijvigheid het volgende opgenomen: 'Er zal een voorzichtig beleid gevoerd worden ten opzichte van bedrijvigheid in de dorpskernen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan ambachtelijke bedrijfjes of winkeltjes in de oude linten. Deze moeten te allen tijde passen binnen de woonfunctie. Alleen categorie 1 en 2 (op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering') zijn wenselijk binnen het bestaande woongebied. In het bestemmingsplan is voorgaande zo verwerkt dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijven'. Het toestaan van een hogere bedrijfscategorie kan alleen via een afwijkingsprocedure, waartegen een eigen traject van rechtsbescherming open staat.

De gemeente is van mening dat de bedrijvigheid die wordt toegestaan, qua milieuhinder passend is bij de aard en schaal van de bedrijfspercelen gelegen binnen de kernen Graft en De Rijp. De opmerking leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

#### Opmerking 2

De GBKN is verouderd.

#### Reactie 2

Inspreker constateert terecht dat de GBKN verouderd is. Inmiddels is een nieuwe versie beschikbaar. Deze nieuwe versie wordt in het ontwerpbestemmingsplan toegepast.

#### Inspraakreactie 4

##### Opmerking 1

Op het perceel Raadhuisstraat 8 te Graft zijn een schuur en stallen onder de bestemming 'Tuin' gebracht, terwijl deze met bouwvergunning zijn gebouwd. Er is geen bestemming 'Wonen' op gelegd, dus zijn ze nu onterecht weg bestemd.

##### Reactie 1

Abusievelijk hebben de gebouwen in kwestie geen woonbestemming gekregen. Het plan is aangepast in die zin dat gronden in kwestie de bestemming 'Wonen' zullen krijgen.

#### Opmerking 2

Vroeger was er op dit perceel sprake van twee aparte woningen, maar deze zijn later aan elkaar gebouwd. (In ieder geval worden ook de kappen van beide panden voor woondoeleinden gebruikt). De vraag wordt gesteld of het bouwvlak vergroot moet worden om de huidige situatie goed te regelen.

#### Reactie 2

Abusievelijk is niet de gehele woning door een bouwvlak omgeven. Het bouwvlak wordt aangepast aan de in 1999 vergunde woning.

#### Opmerking 3

De plastic boogkassen die naast de glazen kassen staan, hoe is dat geregeld?

#### Reactie 3

Naar aanleiding van de opmerking van inspreker is naar het vigerende bestemmingsplan gekeken. Daarbij is geconstateerd dat de bestaande boogkassen binnen het vigerende bouwvlak zijn gelegen. Dit bouwvlak is in het nieuwe plan beperkt tot de bestaande bebouwing. Om te voorzien in een goede regeling van de boogkassen en de bestaande rechten te respecteren, heeft de gemeente besloten het plan aan te passen in die zin dat het bestaande bouwvlak wordt overgenomen.

### Inspraakreactie 5

#### Opmerking 1

Bij het huidige voorontwerpbestemmingsplan Graft is de bestemming 'Agrarisch' overgenomen van het oude bestemmingsplan, voor wat betreft de percelen achter Raadhuisstraat 16 en 12 te Graft. Met het toewijzen van de bestemming agrarisch is de bestemming niet geactualiseerd aan het huidige gebruik. Naar de mening van de inspreker is er geen sprake van de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, noch van agrarische cultuurgronden ten behoeve van de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven voor de percelen achter de nummers 16 en 12 van de Raadhuisstraat.

#### Reactie 1

De percelen achter de Raadhuisstraat 16 en 12 te Graft liggen ingeklemd tussen de camping, woonbebouwing en een eilandje met kassen erop. Inspreker merkt terecht op dat de gronden niet gebruikt worden voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, maar dat deze ten dienste van de woonfunctie staan. Wel vindt er begrazing door onder andere paarden en schapen plaats. De gemeente acht de bestemming 'Tuin' een passende bestemming. In de meeste gevallen ziet dit op het gebruik van gronden ten behoeve van het woongenot (tuinen bij de woonfunctie). In het landelijk gelegen Graft is het

geen uitzondering dat ten behoeve van het woongenot een aantal stuks vee hobbymatig wordt gehouden. Onder woongenot vallen die mogelijkheden die het perceel en de directe leefomgeving bieden. Afgewogen moet worden, volgens vaste jurisprudentie, of een bepaalde activiteit strijdig is met de op een perceel rustende woonbestemming. Gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie onder meer de uitspraak van 22 maart 2001, Gst. 2001, 7145, 10, moet een beoordeling plaatsvinden aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die de betreffende activiteit gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft. Bepalend is of deze uitstraling van dien aard is dat deze niet meer valt te rijmen met de woonfunctie van het perceel. Het lopen van schapen en paarden in een tuin, grenzend aan het agrarische gebied, valt gezien de ruimtelijke mogelijkheden op het perceel en de directe omgeving aan te merken als woongenot.

NB.

De bestemmingsomschrijving uit het voorontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast, in de zin dat gronden bestemd als tuin niet hoeven te behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Dat wil zeggen dat er geen sprake meer hoeft te zijn van een verbinding met op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (hoewel dat in praktijk wel vaak het geval zal zijn).

#### Opmerking 2

Inspreker heeft een brief aangehecht van het college van 27 oktober 2005 waarin het college melding maakt dat in het nieuwe bestemmingsplan landelijk gebied (dit is een vergissing en moet zijn bestemmingsplan Graft, want deze percelen vallen niet onder landelijk gebied) een passende bestemming zal worden gegeven, waardoor de hobbykas binnen de voorschriften van het bestemmingsplan past.

Inspreker stelt dat het hem niet zoveel uitmaakt of de bestemming 'Agrarisch' wordt of 'Tuin'. Belangrijk is, dat er een bestemming wordt gegeven die bij het huidig gebruik past en waardoor de geplaatste hobbykas binnen de voorschriften valt.

#### Reactie 2

De grond waarop de betreffende kas staat maakt geen onderdeel uit van het landelijk gebied, maar is een deel van de tuin behorende bij Raadhuisstraat 16 te Graft. Ingevolge de brief van 27 oktober 2005 wordt de hobbykas derhalve onder de bestemming 'Wonen' gebracht.

#### Inspraakreactie 6

##### Opmerking 1

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Graft en De Rijp' ontbreekt de foliekas van 15 bij 72 m in het geheel. Deze foliekas is gelegen tussen de Dorpsstraat te Graft en de kassen ten noorden van de Dorpsstraat.

#### Reactie 1

Naar aanleiding van de opmerking van inspreker is naar het vigerende bestemmingsplan gekeken. Daarbij is geconstateerd dat de bestaande boogkassen binnen het vigerende bouwvlak zijn gelegen. Dit bouwvlak is in het nieuwe plan beperkt. Om te voorzien in een goede regeling van de boogkassen en de bestaande rechten te respecteren, heeft de gemeente besloten het plan aan te passen in die zin dat het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen.

#### Opmerking 2

Inspreker stelt dat het volgende misschien al is geregeld, maar zou graag in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen zien om een loopbrug te leggen (1,40 m hoog) ter hoogte van Dorpsstraat 18 naar de kassen ten noorden van dit perceel.

#### Reactie 2

Als inspreker een brug realiseert van het perceel Dorpsstraat 18 naar de kassen ten noorden van het perceel, raakt dit de bestemmingen 'Tuin', 'Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden' en 'Agrarisch'. Op grond van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Tuin' is de realisatie van bruggen reeds mogelijk. Om de gehele brug mogelijk te maken, wordt in de bestemming 'Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden' aan lid 18.4 een afwijkingsregeling toegevoegd die het mogelijk maakt nieuwe bruggen te realiseren, nadat hiervoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze regeling luidt als volgt:

*Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:*

- a. *het bepaalde in lid 18.2 voor het bouwen van bruggen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterschaats- en vaarroute" bij een kruising van het verkeer over het water er een doorgangsvaart- dan wel schaatshoogte van ten minste 1,5 m dient te worden aangehouden en een doorschaatsbreedte van ten minste 3 m.*

#### Inspraakreactie 7

##### Opmerking 1

Uit de plankaart is niet duidelijk af te lezen wat de bouwhoogte c.q. goothoogte per perceel is, zoals wel aangegeven in oudere bestemmingsplannen. Daarnaast is niet duidelijk wat het totaal te bebouwen oppervlak, inclusief bijgebouwen, per perceel is. Dit zijn basiselementen voor een gemiddelde gebruiker van een bestemmingsplan en moet makkelijker te vinden zijn.

##### Reactie 1

In 2008 heeft de gemeenteraad de 'Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijp' vastgesteld.

In deze nota is aangegeven dat voor de dorpskernen met drie bouwregimes wordt gewerkt (beschermd dorpsgezicht, historische lintbebouwing en nieuw-

bouw). Voor de verschillende regimes is aansluiting gezocht bij de welstandsnota. De bouwregimes weerspiegelen de karakteristiek van een bepaald gebied. Voor de functie wonen is in de drie gebieden aangegeven dat ten aanzien van woningen wordt aangegeven of het 1 bouwlaag of 2 bouwlagen met kap betreft, dan wel plat afgedekt. Afwijkende bouwmaten worden specifiek aangeduid. De gemeenteraad heeft voor deze werkwijze gekozen om iets meer flexibiliteit in de bestemmingsplannen te brengen en om de regeling niet onnodig gedetailleerd te laten zijn. Het doel is om het bebouwingsbeeld vast te leggen en niet de exacte bouwmaten per woning, tenzij het om een bijzonder of afwijkend pand gaat. Een dergelijke regeling is ook in bestemmingsplan 'Kleine kernen' opgenomen. Ook in bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is geen sprake meer van exacte aanduidingen op de plankaart en dit heeft niet tot problemen geleid.

Een voorbeeld van een bouwaanduiding is de "specifieke bouwaanduiding - 2 bouwlagen met kap".

In artikel 1 (Begrippen) van de planregels is voor alle bouwaanduidingen aangegeven wat hieronder exact wordt verstaan. Onder het maatvoeringsvereiste "2 bouwlagen met kap" voor hoofdgebouwen wordt verstaan:

1. hoofdgebouwen met een goothoogte van niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
2. hoofdgebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte per perceel volgt uit de verbeelding in combinatie met de planregels. In de planregels van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Het bouwvlak mag volledig volgebouwd worden. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen buiten dit bouwvlak worden gebouwd, mits dit bouwen plaatsvindt binnen de bestemming 'Wonen'. Voor deze ondergeschikte bouwwerken is bepaald dat maximaal 50% van het buiten een bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel met bestemming 'Wonen' mag worden bebouwd.

#### Opmerking 2

De huidige bebouwing valt niet binnen het nu aangegeven bebouwingsoppervlak voor Wonen. Dit zou betekenen dat een nieuw bestemmingsplan direct niet meer klopt en voor discussies en problemen kan zorgen bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

#### Reactie 2

Inspreker merkt correct op dat een deel van de woning buiten het bouwvlak gesitueerd is. Hoofgebouwen dienen een binnen een bouwvlak gebouwd te worden. De verbeelding zal daarom worden aangepast.

#### Opmerking 3

Een deel van het bebouwingsoppervlak Wonen dat bij de woning op Globdijk 1 staat, is in werkelijkheid een bijgebouw (garage) voor nummer 1a.

#### Reactie 3

Uit de kadastrale kaart blijkt dat er een kadastrale grens loopt in het aangegeven bouwvlak 'Wonen' van de woning Globdijk 1. Uit de luchtfoto is ook te zien waar de woning eindigt en de garage begint. Het bouwvlak van het hoofgebouw Globdijk 1 wordt verkort tot de perceelsgrens.

#### Opmerking 4

De woningen op Globdijk 3a en 3b vallen op deze tekening al buiten het bebouwingsoppervlak Wonen.

#### Reactie 4

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 2 van inspreker 7.

#### Opmerking 5

De kern van Graft is historisch geografisch van zeer hoge waarde en ligt in de Eilandspolder, die een hoge ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit en hoge natuurwaarden heeft. Verstoring van het open landschap en de historische bebouwingsstructuur dient voorkomen te worden. Belangrijk onderdeel daarbij is de overgang tussen erven en openbaar water. Het beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk (17 maart 2008) geeft voor deze overgangen beeldkwaliteitsrichtlijnen aan.

Aangezien de woningen aan de westzijde van de Raadhuisstraat grenzen aan openbaar water met natuurlijke en landschappelijke waarden is achter die woningen, vanaf de grens met het water, een strook van 3 m bestemd als 'Tuin'.

De Globdijk ligt precies op de grens met het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierdoor lijkt het alsof de percelen niet aan het water grenzen. Maar in feite grenzen de percelen van nummer 1a en 3 allebei ook aan datzelfde water met de aanduiding 'Water met natuurlijke en landschappelijke waarden', waarbij overigens nog specifiek de vaar- en schaatsroute wordt genoemd. Om die reden is het verzoek de strook met bestemming 'Tuin' ook in dit laatste gedeelte aan te houden en hiermee de karakteristieke verschijningsvorm van het water veilig te stellen.

#### Reactie 5

Inspreker merkt terecht op dat beide percelen aan het water grenzen, zij het, wat betreft Globdijk 3, slechts voor een klein stukje. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de bestemming 'Tuin' voor beide percelen toegevoegd.

### **Inspraakreactie 8**

#### Opmerking



De inspraakreactie betreft het perceel Raadhuisstraat 21 te Graft. De huidige bestemming van dit perceel is 'Woondoeleinden en detailhandel'. Dit heeft een goede reden, namelijk het gebruik als woning en, gedurende reeds 120 jaar, als winkel.

In het voorontwerp wordt gesproken over de term detailhandel wanneer er een winkel aanwezig is in het pand. Het pand Raadhuisstraat 21 is echter in het voorontwerp bestemd als 'Wonen', met de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen.

Naar de mening van inspreker is de winkel fysiek daadwerkelijk aanwezig, waartoe een aantal argumenten wordt gegeven. Er zou sprake moeten zijn van de bestemming 'Detailhandel' en niet van 'aan-huis-verbonden beroepen'. De bestemming 'Wonen' is wel correct, aangezien er ook in het pand wordt gewoond.

Voor de inpandige winkel 'Bram & Aagie' in combinatie met de woning wordt verzocht de bestemming van Raadhuisstraat 21 te herzien als zijnde woning en detailhandel.

#### Reactie

Inspreker merkt terecht op dat de bestemming van genoemd perceel niet correct is, aangezien het hier gaat om een winkel met woning. Het betreft echter een zeer klein winkeloppervlak (5,5 m<sup>2</sup>). Daarom blijft de bestemming van het gebouw 'Wonen', en wordt een aanduiding 'detailhandel' toegevoegd. Daarbij wordt in de regels opgenomen dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie en er maximaal sprake mag zijn van een verkoopvloeroppervlak van 6 m<sup>2</sup>.

### Inspraakreactie 9

#### Opmerking

De inspraakreactie heeft betrekking op de voormalige raadhuisen van Graft en De Rijp. Gebleken is dat een grote meerderheid van de bevolking sterk hecht aan een publieke functie voor het Graftse raadhuis. Ook is men van mening dat de toekomst van dit raadhuis het best gewaarborgd is als gemeentelijk bezit. Het Rijper raadhuis bevindt zich in een soortgelijke positie.

Als er twee gebouwen in de gemeente bepalend zijn voor onze identiteit, zowel intern als naar buiten, dan zijn het wel deze beide historische raadhuisen. Hun unieke historische karakter gaat echter, meer nog dan bij sommige andere monumenten, gepaard met een fysieke kwetsbaarheid van zowel het exterieur als het interieur.

Om deze reden wordt voorgesteld de passage in het voorontwerp onder 5.4 en 11 enigszins aan te scherpen, waarbij voor beide voormalige raadhuisen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' aanvullend gebruik slechts wordt toege-

staan “voor zover dit past bij het publieke, onvervangbare en kwetsbare karakter van deze gebouwen”.

Om de publieke functie van beide gebouwen te waarborgen, dienen tenminste de begane grond en de raadzaal, kortstondige en incidentele uitzonderingen daargelaten, voor het publiek toegankelijk te zijn. Daarbij dienen eigenaar en gebruikers het historische karakter van die ruimten als waag of raadzaal te respecteren. Het toestaan van horeca-activiteiten lijkt inspreker hiermee dusdanig strijdig dat deze aanvulling dient te worden geschrapt.

De raad wordt gevraagd de toekomst van deze gebouwen maximaal te waarborgen. Het bestemmingsplan is daartoe een van de middelen, zoals onder 3.1 Modernisering monumentenzorg wordt aangegeven. De verplichting om in te gaan op cultuurhistorische aspecten vindt men niet echt terug in het voorontwerp. Borging van cultureel erfgoed, met name waar het betreft de beide raadhuisen, ziet men graag maximaal uitgewerkt.

#### Reactie

In paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is een toelichting op de bestemming ‘Maatschappelijk’ opgenomen. In deze paragraaf is het volgende aangegeven:

*Voor de raadhuisen in Graft en De Rijp is binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ aanvullend gebruik toegestaan. Uitgangspunt is dat voor de raadhuisen het maatschappelijke karakter behouden blijft. Dit houdt in dat de raadhuisen openbaar van karakter zijn, ten dienste van de samenleving. Aanvullend zijn aan de bestemming ondergeschikte functies toegestaan, zoals dienstverlening, detailhandel en horeca-activiteiten. De genoemde aanvullende functies moeten altijd in combinatie met de maatschappelijke functie worden uitgeoefend.*

In artikel 11 van de regels (bestemming ‘Maatschappelijk’) is het volgende bepaald:

*De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
  - ter plaatse van de Raadhuisstraat 24 in Graft en de Kleine Dam 1 in De Rijp tevens ondergeschikte dienstverlening, ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca-activiteiten zijn toegestaan;*

De gemeente is van mening dat op deze manier in planologische zin het publieke, onvervangbare en kwetsbare karakter van de raadhuisen voldoende beschermd wordt. De toegankelijkheid van specifieke ruimten alsmede het respecteren van het historische karakter zijn zaken die niet goed in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Hiervoor is een privaatrechtelijke gebruikersovereenkomst het aangewezen middel.

De gemeente is overigens van mening dat het toestaan van horeca-activiteiten niet dusdanig strijdig is met voorgaande, dat deze aanvulling dient te worden

geschapt. In de bestemming 'Maatschappelijk' die de raadhuisen hebben gekregen, zijn tevens ondergeschikte dienstverlening, ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan. Ondergeschikte horeca-activiteiten betreffen horeca-activiteiten die qua oppervlakte en qua functie ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit van een niet-horecabedrijf en/of instelling. De genoemde aanvullende functies moeten altijd in combinatie met de maatschappelijke functie worden uitgeoefend. De ondergeschikte functies zijn opgenomen omdat de gemeente meer mogelijkheden wil creëren met betrekking tot het gebruik van de raadhuisen. Op deze wijze kunnen inkomsten worden gegenereerd, die vervolgens gebruikt kunnen worden voor het onderhoud van beide raadhuisen. Het is nodig om ondergeschikte horeca-activiteiten in de bestemming op te nemen, om bijvoorbeeld, wat heel gebruikelijk is, na een huwelijksvoltrekking aansluitend een receptie te kunnen houden. Overigens is op 14 mei 2012 een inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning verleend voor de raadhuisen te Graft en De Rijk voor een bestemmingswijziging voor ondergeschikte horeca-activiteiten. De ondergeschikte horeca-activiteiten betreffen horeca bij vergaderingen, lezingen, proeverijen, kleinschalige voorstellingen/vertelavonden, presentaties/productverkoop en andere aan bovenstaande gerelateerde bijeenkomsten, passend bij de sfeer en monumentale status van beide raadhuisen. Bij deze procedure is ook de Monumentencommissie om advies gevraagd, welke akkoord is met de bestemmingswijziging.

In paragraaf 4.1 van de toelichting wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het gebied en de wijze waarop deze geborgd worden in het bestemmingsplan. Deze paragraaf wordt aangevuld voor wat betreft de beide raadhuisen, en de wijze waarop zij middels het bestemmingsplan beschermd worden.

### **3.2**

## **Inspraakreacties plandeel De Rijk**

### **Inspraakreactie 10**

#### **Opmerking**

Inspreker vraagt zich af of het verlengde van het Nieuwland naar de Rijpsloot toe privébezit is, aangezien het de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Hij meende dat het van oudsher een openbare toegang naar de Rijpsloot toe was.

#### **Reactie**

Inspreker merkt correct op dat het stuk grond eigendom is van de gemeente. De bestemming zal daarom gewijzigd worden in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

### **Inspraakreactie 11**

### Opmerking

Aan het Zuideinde 3 en 5 te De Rijp is van de percelen een strook van 4 à 5 m als 'Tuin' bestemd. In het oude bestemmingsplan staat op het Zuideinde 5 nog een grote schuur. Deze besloeg bijna het hele achtererf. Graag zouden insprekers zien dat het hele achtererf de bestemming 'Wonen' krijgt. Dit is ook in lijn met bijna alle andere percelen aan het Zuideinde. Gezien de ligging zijn er ook geen zichtlijnen die daardoor belemmerd zouden kunnen worden.

### Reactie

In het huidige bestemmingsplan 'Dorpskern De Rijp, 1<sup>e</sup> herziening' heeft het achtererf van de percelen Zuideinde 3, 5 en 5a de bestemming 'Erf, klasse I'. Het huidige bestemmingsplan biedt dus de mogelijkheid bijgebouwen op de laatste paar meter van het perceel te bouwen.

Het gebied achter Zuideinde 3 en 5 is een gebied waar in de toekomst waarschijnlijk een parkeerplaats en woningen gerealiseerd zullen worden. Daarnaast hebben ook de overige woningen aan het Zuideinde niet de bestemming 'Tuin' op de achterste 3 meter van hun perceel gekregen maar geldt daar een woonbestemming. Om voornoemde redenen wordt het plan aangepast, in die zin dat de bestemming 'Tuin' op de achterzijde van de percelen 3, 5 en 5a wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

## Inspraakreactie 12

### Opmerking 1

Inspreker geeft aan dat een deel van het perceel Bellesloot 25 te De Rijp voorheen de bestemming 'Wonen'/'Erf' had en nu de bestemming 'Tuin' heeft gekregen. Het betreft de zijkant van de woning/het erf. Kortom, de huidige bestemming is niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

### Reactie 1

Het gebruik van de bestemming 'Tuin' in het voorontwerp heeft als consequentie dat voor veel hoekwoningen die nu onder het bestemmingsplan 'Bellesloot/Westerven' vallen, gronden die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Erf' hebben, in het voorontwerp de bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Bij actualisatie van een conserverend bestemmingsplan is het respecteren van bestaande rechten het uitgangspunt. Het is in deze situatie niet wenselijk dat vergunde bouwwerken onder het overgangsrecht belanden. Voor alle percelen die vallen onder het huidige bestemmingsplan 'Bellesloot/Westerven' zal de bestemmingslegging van 'Wonen' en 'Tuin' opnieuw beoordeeld en, waar nodig, aangepast worden. Die perceelsdelen die in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Erf' hebben, krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', zodat bestaande vergunde bouwwerken en bouwrechten gerespecteerd worden.

### Opmerking 2

Verzocht wordt om aan de voorzijde een vlak met bestemming 'Wonen' toe te voegen, om de zichtlijn van de Bellesloot door te trekken.

#### Reactie 2

De blokken rijenwoningen aan de Bellesloot hebben ten opzichte van elkaar verspringende voorgevelrooilijnen. In het huidige bestemmingsplan 'Bellesloot/Westerven' is de bestemming 'Wonen' strak langs de voorgevelrooilijn getrokken. Dat is in het voorontwerp bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' ook gebeurd. In de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk is immers door de gemeenteraad vastgelegd dat bouwvlakken strak langs de voorzijde van de panden zijn getrokken en dat bouwvlakken zodanig zijn weergegeven dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen nooit voor de voorgevelrooilijn van het naastgelegen gebouw worden gerealiseerd. Het toevoegen van een bestemming 'Wonen' aan de voorzijde is in strijd met deze uitgangspunten. Het plan zal naar aanleiding van de reactie van inspreker dan ook niet worden aangepast. Het bestemmingsplan (artikel 2) biedt echter wel de mogelijkheid tot het plaatsen van een erker voor de voorgevel.

#### Inspraakreactie 13

##### Opmerking 1

Ter plaatse van Heikeshof 1 te De Rijk is het huidige bestemmingsplan niet overgenomen. In het nieuwe plan is de bestemming 'Erven' verkleind.

##### Reactie 1

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 1 van inspreker 12.

##### Opmerking 2

Verzocht wordt de bestemming 'Erven' te vergroten conform een bijgevoegde schets.

##### Reactie 2

In 2011 heeft de gemeente een notitie opgesteld met alle onderdelen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Hierin is ook ingegaan op vergunningsvrij bouwen op grond van artikel 2 en artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Vraagpunt daarbij was ook de afstand tot waar de bestemming 'Tuin' achter de voorgevel doorgetrokken moest worden. In het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Kleine kernen' was de bestemming 'Tuin' ingetekend tot 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht gaat voor het achtererfgebied uit van het gebied op meer dan 1 m van de voorgevel van het hoofdgebouw.

Tussen de 1 m en 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw kunnen op grond van artikel 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) de volgende omge-

vingsvergunningvrije bouwwerken komen, mits toegestaan in het bestemmingsplan en indien ze voldoen aan de voorwaarden van art. 3 bijlage II Bor:

- een bijbehorende bouwwerk van maximaal 5 m hoog (met goothoogte 3 m);
- ingeval van een verblijfsrecreatieve bestemming een bouwwerk t.b.v. recreatief nachtverblijf;
- sport- of speeltoestel van maximaal 4 m hoog;
- een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver zonder overkapping;
- ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering een voeder- of mestsilo of een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m.

Dit zijn forse bouwwerken die het aanzien van de dorpen Graft en De Rijp behoorlijk kunnen aantasten. De stichting Welstandszorg Noord-Holland heeft geadviseerd de bestemming 'Tuin' niet standaard door te trekken tot 3 m achter de voorgevel, maar dit alleen te doen daar waar dit op grond van ruimtelijke kwaliteit wenselijk is.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 25 januari 2011 besloten, daar waar nodig 3 m aan te houden en waar het niet nodig is, 1 m. Besloten is om te differentiëren op basis van de welstandskaat zoals opgenomen in de Welstandsnota. Voor bijzonder welstandsgebied is besloten de tuinbestemming tot 3 m achter de voorgevel door te trekken en voor regulier welstandsgebied is besloten de tuinbestemming tot 1 m achter de voorgevel door te trekken. De karakteristiek van de linten en historische dorskernen wordt hierdoor goed beschermd en in de nieuwbouwingebieden wordt meer vrijheid gegeven.

Het bestemmingsplan zal conform het bovenstaande beleid worden aangepast waarbij de bestemming 'Tuin' op het perceel tot 1 m achter de voorgevel komt te liggen. In het voorontwerpbestemmingsplan ligt deze tot op 3 m achter de voorgevel. Inspreker krijgt door het doortrekken van de bestemming 'Tuin' tot op 1 m achter de voorgevel een vergroting van de bestemming 'Wonen', waar bebouwing op is toegestaan.

#### **Inspraakreactie 14**

##### **Opmerking 1**

Deze inspraakreactie betreft de grens van het 'centrumgebied', het gebied dat is bedoeld voor verschillende functies die als passend in het centrumgebied worden beschouwd. De grens van dit gebied ten noorden van de Rechtestraat wordt inconsequent gevonden.

In het deel ten oosten van de Kleine Dam ligt de grens bij de eerste sloot met aan deze sloot een strook met bestemming 'Tuin'. Westelijk van de Kleine Dam ziet men na het niet ingevulde terrein van Oudejans 'inkepingen' in de grens van het 'centrumgebied'. Tot de bibliotheek is de functie van enkele percelen gelegen aan de eerste sloot om onduidelijke redenen vervangen door 'Tuin'.

Achter en na de bibliotheek is tot de RK kerk aan het doorgaand water van de eerste sloot de bestemming 'Wonen' toegekend en na dit deel wordt de bestemming ter plaatse van de RK kerk en het mortuarium tot aan het doorgaand water van de eerste sloot weer 'Centrumgebied'. De bestemming van het gedeelte na de RK kerk aan de Rechtestraat is dan weer 'Wonen'.

#### Reactie 1

Het al dan niet liggen van gronden aan de eerste sloot is niet maatgevend voor de bestemmingslegging. Voor alle eilandjes achter de lintbebouwing geldt dat deze in het huidige bestemmingsplan 'Dorpskern De Rijp, 1<sup>e</sup> herziening' een bestemming 'Agrarische doeleinden' hebben, waarbij op vrijwel alle eilandjes geen gebouwen zijn toegestaan.

Aan deze eilandjes, waaronder ook het perceel Rechtestraat 132b, kadastraal bekend nummer B1891, zou wederom een agrarische bestemming gegeven kunnen worden. Dit doet echter geen recht aan de bestaande situatie, waarin de eilandjes voornamelijk worden gebruikt als tuin. Op sommige ervan is sprake van bebouwing, waarvoor ook een regeling in de bestemming 'Tuin' is opgenomen. Een bestemming 'Tuin' doet recht aan de huidige situatie en is tevens een waarborg om een goede ruimtelijke overgang te waarborgen naar de Eilandspolder. Ten opzichte van de bestemmingen in het huidige bestemmingsplan vindt er geen inperking van mogelijkheden plaats. Ter verduidelijking zal in de bestemmingsregeling van 'Tuin' worden aangegeven dat agrarisch medegebruik eveneens in de bestemming is begrepen.

Voor de percelen achter Rechtestraat 112 t/m 120 zal een aanpassing plaatsvinden en zullen de gronden die nu de bestemming 'Erf, klasse II' hebben, onder de bestemming 'Centrum' worden gebracht, waarbij de laatste 5 m de bestemming 'Tuin' krijgt. Ook voor het perceel Rechtestraat 162 de bestemming 'Tuin' op de achterste 5 m en de gronden langs de sloot worden opgenomen.

Achter en na de bibliotheek tot de RK kerk is aan de gronden grenzend aan het water niet de bestemming 'Wonen' toegekend, maar de bestemming 'Tuin' en de bestemming ter plaatse van de RK kerk en het mortuarium tot aan het water is niet 'Centrum', maar 'Maatschappelijk', aangezien het maatschappelijke voorzieningen betreft.

#### Opmerking 2

De inspraakreactie richt zich in het bijzonder op het perceel Rechtestraat 132b, kadastraal bekend onder nummer B1891, dat de bestemming 'Tuin' heeft gekregen en als een zogenaamde overtuin wordt aangeduid. Het perceel grens net als oostelijk van de Kleine Dam en ter plaatse van de RK kerk en het mortuarium aan het doorgaand water van de eerste sloot. Tijdens de inspraakavond is onvoldoende onderbouwing gegeven voor deze keuze. Enerzijds waren bestemmingen van het huidige bestemmingsplan uitgangspunt en anderzijds de

mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Dat deze motivatie in het oostelijk deel nergens van toepassing is, bevreemdt inspreker.

De eerste sloot, zowel oostelijk als westelijk van de Kleine Dam is als doorgaand water te kwalificeren terwijl het slootje rond perceel Rechtestraat 132b absoluut geen doorgaand water is.

#### Reactie 2

Zoals bij de reactie onder opmerking 1 is aangegeven, hebben de eilandjes vanwege hun onbebouwde karakter, hun functie als tuin en hun ligging ten opzichte van de Eilandspolder de bestemming 'Tuin' gekregen. Dit sluit bovendien aan bij de onbebouwde agrarische bestemming die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Of dit perceel wel of niet door doorgaand vaarwater omgeven wordt, doet niet ter zake. Overigens is voor de verschillende bouwwerken op het perceel van inspreker een specifieke regeling opgenomen in de bestemming 'Tuin' in combinatie met bijlage 2 van de regels. Door middel van deze regeling wordt de bestaande bebouwing gerespecteerd.

#### Opmerking 3

Aangenomen wordt dat na de inspraakronde het definitieve bestemmingsplan ter inzage zal liggen waarna zienswijzen kunnen worden ingediend.

#### Reactie 3

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, gedurende welke termijn er zienswijzen op kunnen worden ingediend.

### **Inspraakreactie 15**

#### Opmerking 1

De inspraakreactie richt zich op de percelen Tuingracht 29-31 te De Rijp. De bestemmingsregeling voor deze percelen zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan wordt geduid. De eigenaar van deze percelen is niet tevreden over de huidige opstallen. De Tuingracht heeft een sterk eigen karakter met veel streekeigen architectuur. De huidige panden passen in het geheel niet in deze omgeving, die onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht. De eigenaar heeft dan ook het voornemen om de panden te slopen en nieuwbouw te realiseren, welke feitelijk moet leiden tot herstel van de beschreven 'architectuurfout' aan de Tuingracht.

Voor de twee nieuw te bouwen objecten is een impressie bijgevoegd, waarbij aansluiting is gezocht bij de naastgelegen panden. Doelstelling is het toevoegen van een stuk streekeigen architectuur en het in overeenstemming brengen van de gevelwand van de Tuingracht met het predicaat beschermd dorpsgezicht. Inspreker is van mening dat de twee nieuwe objecten aansluiten bij de specifieke bouwaanduiding 'beeldondersteunend' en voldoen aan de gevelwandtekening.



Inspreker meent dat er sprake is van nieuwbouw die de kwaliteit van de historische kern versterkt en verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan de planologische randvoorwaarden op te nemen om de geprojecteerde nieuwbouw daadwerkelijk te kunnen realiseren. Deze nieuwbouw past in het vigerende bestemmingsplan.

#### Reactie 1

In de inspraakreactie wordt gesteld dat de geprojecteerde nieuwbouw in het vigerende plan past. Of dit voor de woningen en bijbehorende bebouwing zo is, is niet na te gaan, omdat er geen bouwtekeningen bij de inspraakreactie zijn gevoegd. Wel zijn er voorgevelaanzichten bijgevoegd.

In het vigerende plan zijn de panden als beeldverstoring aangemerkt. Abusievelijk is de aanduiding “beeldondersteunend” op de plankaart aangegeven. Een en ander zal worden aangepast. De panden krijgen de aanduiding “beeldverstoring”. In de regels is opgenomen dat voor hoofdgebouwen ter plaatse van deze aanduiding geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande situatie dan wel de aangegeven goot- en bouwhoogte zoals deze is aangegeven in bijlage 3 bij deze regels ‘gevelwandtekeningen’. Uit de gevelwandtekeningen voor Tuingracht 29 en 31 blijkt dat de nokhoogte max. 11 m mag bedragen en de goothoogte max. 6,5 m. De in de inspraakreactie genoemde nokhoogte van 10 m en goothoogte van 5,9 m voldoen hieraan.

Eenzijds omdat geen bouwtekeningen beschikbaar zijn en anderzijds omdat het bestemmingsplan in beginsel een conserverend plan is, is het niet mogelijk een eventueel benodigde specifieke regeling voor de panden in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een aanvraag om omgevingsvergunning daaraan getoetst worden en blijkt of het complete bouwplan al dan niet binnen het bestemmingsplan past.

#### Opmerking 2

Inspreker wil wijzen op de vreemde voorgevelrooilijn, zoals ook te zien is op de wandgeveltekening. Het verzoek is de voorgevelrooilijn door te trekken in het verlengde van de naastgelegen panden c.q. voorgevelrooilijnen.

#### Reactie 2

In de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk, zoals in 2008 door de raad is vastgesteld, is vastgelegd dat bouwvlakken nauw om de voorzijde van de panden worden getrokken. Er wordt gestreefd naar behoud van de bestaande aanzichten.

In het huidige bestemmingsplan ‘Dorpskern De Rijk, 1<sup>e</sup> herziening’ loopt de voorgevelrooilijn voor de percelen Tuingracht 29 en 31 gelijk met die van de naastgelegen percelen en kunnen bij nieuwbouw op grond van het huidige bestemmingsplan de panden in deze rooilijn gebouwd worden. Gezien de situatie ter plekke wordt de verbeelding zo aangepast dat de vigerende voorgevelrooilijn op de verbeelding wordt aangebracht.



# Ambtelijke aanpassingen



## 4.1

### **Aanpassingen toelichting**

- De toelichting zal worden geactualiseerd en, voor zover nog nodig, worden gelijkgesteld met die van bestemmingsplan 'Kleine kernen'.
- Op basis van een collegebesluit van 8 november 2011 zal in het bestemmingsplan speciale aandacht besteed worden aan de raadhuisen en de zerkenvloer in Graft volgens de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit betreft het implementeren van de nieuwe regelgeving om cultuurhistorische belangen te borgen in het bestemmingsplan. De toelichting zal hierop aangepast worden.
- Het beleidskader 'Functieverandering Horeca De Rijk' zal in de toelichting worden opgenomen, met een eventuele koppeling naar de regels.
- De bestemming 'Tuin' zal van een nadere juridische onderbouwing worden voorzien.
- In paragraaf 2.3 van de toelichting zijn in tabel 2 alle functies in De Rijk opgenomen. Hierin zullen onderstaande wijzigingen worden doorgevoerd:
  - Kerk, Kerkstraat 162-164a: zal worden verwijderd; de genoemde functie is daar niet aanwezig;
  - Arts, Zeilmakerspad 1: adres moet Sloep 3 zijn;
  - Arts, Julianalaan 177: adres moet Wollandje 3 zijn;
  - Oude raadhuis met VVV: adres moet Kleine Dam 1 zijn;
  - Toevoegen van makelaardij: adres Rechtstraat 65.

## 4.2

### **Aanpassingen planregels**

- Voor alle planregels geldt dat deze, tenzij er specifieke redenen zijn om het niet te doen, zoals bijv. in beschermd dorpsgezicht het geval kan zijn, aangepast zullen worden aan de regels van het nu vastgestelde bp 'Kleine kernen'.
- De definitie van dagrecreatief medegebruik wordt opgenomen in artikel 1 (Begrippen), conform de definitie zoals opgenomen in de begripsbepalingen van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.
- De stegen in het beschermd dorpsgezicht vallen in het huidige bestemmingsplan onder de bestemming 'Tuin'. Wat nogal eens voorkomt, is dat mensen een steeg willen afsluiten met een poort. Op de bestemming

‘Tuin’ is in het huidige vigerende plan een maximale hoogte van 2 m toegestaan. Op advies van de Monumentencommissie is een hogere maat voor poorten nodig, circa 2,50 m. Dit is in het verleden ook meermaals met vrijstelling/ontheffing toegestaan. In de regels voor bestemming ‘Tuin’ zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om dit mogelijk te maken.

- De bedoeling van de bestemming ‘Centrum’ is uitwisseling tussen functies mogelijk te maken, maar door artikel 6.2 onder a onder 2 is dit voor wat betreft de woonfunctie niet realiseerbaar. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag op de bestemming ‘Detailhandel’ een dienstwoning worden gerealiseerd. Dit wordt door artikel 6.2 onder a onder 2 niet meer mogelijk. Daarnaast, met het doel van uitwisseling tussen bijvoorbeeld de functies detailhandel en wonen of dienstverlening en wonen, dan is het onvermijdelijk dat op bouwvlakken waar eerst geen woning aanwezig was, door de uitwisseling van functies, woningen ontstaan. Door uitwisselbaarheid kunnen er woningen bijkomen of verdwijnen. Het artikel zal daarop aangepast worden. Overigens bieden de regels mogelijkheden voor functiewijziging voor een deel van een pand. In paragraaf 5.4 (Toelichting op de bestemmingen) van toelichting zal hierover een zinsnede worden toegevoegd.
- Op blz. 54 van de ‘Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk’ staat dat voor de basisscholen in Graft en De Rijk ten behoeve van eventuele verbouw- en uitbreidingsplannen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden zullen worden opgenomen. Ondanks dat de bedoeling is dat er binnen enkele jaren een Brede school is, zal binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ voor de drie scholen (De Baanbreker aan de Grafterbaan 29 in Graft, de St. Jozefschool aan de Kerkstraat 32 te De Rijk en De Tweemaster aan de Boeijerstraat 14 te De Rijk) toch een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden, conform het gestelde in de Uitgangspuntennota.

### **4.3**

#### **Aanpassingen verbeelding**

- Het gebruik van de bestemming ‘Tuin’ in het voorontwerp heeft als consequentie dat voor veel hoekwoningen die nu onder het bestemmingsplan ‘Bellesloot/Westerven’ vallen, gronden die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Erf’ hebben, in het voorontwerp de bestemming ‘Tuin’ hebben gekregen. Ook zijn er minimaal twee straten met voorkantsituaties waar in het vigerend bestemmingsplan een bestemming ‘Erf’ ligt en in het voorontwerp een bestemming ‘Tuin’. Bij actualisatie van een conserverend bestemmingsplan is het respecteren van bestaande rechten het uitgangspunt. Het is in deze situatie niet wenselijk dat vergunde bouwwerken onder het overgangsrecht belanden. Voor alle percelen die vallen onder het huidige bestemmingsplan ‘Bellesloot/Westerven’ zal de bestemmingslegging van ‘Wonen’ en

'Tuin' opnieuw beoordeeld en, waar nodig, aangepast worden. Die percelen die in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Erf' hebben, krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', zodat bestaande vergunde bouwwerken en bouwrechten gerespecteerd worden. Daarnaast heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 25 jan. 2011 besloten om voor het doortrekken van de Tuinbestemming achter de voorgevel, daar waar nodig 3 m aan te houden en waar het niet nodig is, 1 m. Besloten is om te differentiëren op basis van de welstandskaat zoals opgenomen in de Welstandsnota. Voor bijzonder welstandsgebied is besloten de tuinbestemming tot 3 m achter de voorgevel door te trekken en voor regulier welstandsgebied is besloten de tuinbestemming tot 1 m achter de voorgevel door te trekken. De karakteristiek van de linten en historische dorskernen wordt hierdoor goed beschermd en in de nieuwbouwgebieden wordt meer vrijheid gegeven. Voor het gebied 'Bellesloot/Westerven' betekent dit dat de bestemming 'Tuin' tot 1 m achter de voorgevel wordt doorgetrokken, i.p.v. de in het huidige bestemmingsplan opgenomen 3 m. Dit moet dus ook op de bestemmingsplankaart worden aangepast.

- Ingevolge een collegebesluit zullen de volgende locaties toch meegenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan; het Schermerpad, 't Boegbeeld en directe omgeving, De Meelzak, het grasveld en basketbalveld achter de Aggelenstraat en BP De Poel. (Genoemde locaties waren ontwikkelingslocaties, maar worden nu toch conform huidige bestemming meegenomen).
- De achterbegrenzing van de percelen Raadhuisstraat 26 t/m 40 te Graft is niet correct. De begrenzing is in een aantal gevallen krapper dan in het vigerende bestemmingsplan en, gezien de feitelijke situatie (zie luchtfoto), ook niet logisch. Voor Raadhuisstraat 28 valt bijvoorbeeld de helft van een bouwwerk in dit bestemmingsplan en de andere helft in bestemmingsplan Buitengebied. Voor genoemde percelen is de begrenzing aan de achterzijde met bestemmingsplan Buitengebied nogmaals beoordeeld en daar waar nodig, zodanig aangepast dat een logische situatie ontstaat.
- Voor de woningen Driekoningenhof 25 t/m 37 te De Rijk wijken de bestemmingen zoals zijn opgenomen in het voorontwerp, sterk af van die in het huidige bestemmingsplan. Dit zal worden aangepast, waarbij vergunde bijgebouwen een passende bestemming zullen krijgen.
- De huisartsenpraktijk aan de Sloep 3 te De Rijk heeft in het voorontwerp de bestemming 'Dienstverlening' gekregen, terwijl de dierenartsenpraktijk aan de Schoener 2 te De Rijk de bestemming 'Maatschappelijk' heeft gekregen. Afgaande op de toelichting op de bestemming 'Dienstverlening' moet de dierenartsenpraktijk ook de bestemming 'Dienstverlening' krijgen. Dit zal worden aangepast.
- Het perceel Oosterpark 13 te De Rijk staat nog zoals in de oude situatie weergegeven. Dit perceel zal naar nieuwe situatie aangepast worden. Zoals het nu op de kaart van het voorontwerp is opgenomen, lijkt het alsof er naast het hoofdgebouw een uitbouw staat, maar in werkelijk-

heid is er sprake van één hoofdgebouw. De verbeelding zal worden aangepast.

- Het bouwvlak voor Oosterpark 15 te De Rijp is niet correct, aangezien een deel van het hoofdgebouw niet in het bouwvlak is meegenomen. De verbeelding zal worden aangepast.
- Achter op het perceel Oosterpark 15 te De Rijp staat een schuur/botenhuis, welke met bouwvergunning is gebouwd. Deze loopt door in de bestemming 'Tuin'. Aan de schuur/het botenhuis zal de bestemming 'Wonen' worden gegeven.
- Achter de woningen Rechtstraat 44/46 te De Rijp staat helemaal achterop de percelen nog een pand met huisnummer. 40a. Dit is een woning en zal nog voorzien worden van een bouwvlak.
- Helemaal achteraan het Looierspad staat een pand met het getal 5 erin. Dit is een woning en zal nog worden voorzien van een bouwvlak.
- Aan de Tuingracht 33 en 34 te De Rijp bevinden zich twee voormalige pakhuisen die in staat van verval verkeren. De gemeente streeft ernaar dat deze situatie verbeterd wordt. Hierover zijn al gesprekken geweest met de eigenaren, de Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bedoeling is dat de panden worden verbouwd/herbouwd naar woningen. In het voorontwerp zijn de panden al onder een woonbestemming gebracht, met de "specifieke bouwaanduiding - beeldondersteunend". In het huidige bestemmingsplan hebben de panden de bestemming 'Bedrijf' met subbestemming 'pakhuis'. Al is een woonbestemming voor de toekomst de meest waarschijnlijke bestemming, er heeft nog geen milieutechnisch onderzoek plaatsgevonden of de locaties wel geschikt zijn (bijvoorbeeld een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem). Daarom zal de vigerende bestemming gehandhaafd blijven, tot onderzoek heeft aangetoond dat de locaties geschikt zijn om te wonen en er een woonbestemming aan gegeven kan worden.
- Het gehele perceel Raadhuisstraat 4 te Graft heeft in het nu vigerende bestemmingsplan een bestemming 'Agrarische doeleinden'. In het voorontwerp is de bedrijfswoning met een stuk tuin bestemd als gewone burgerwoning (bestemming 'Wonen') en de rest van het perceel nog als 'Agrarisch'. In de bestemming 'Agrarisch' in het voorontwerp is opgenomen dat het aantal bedrijfswoningen niet meer dan 1 per bedrijf mag bedragen, dan wel het bestaande aantal indien dit meer is. Het is onlogisch dat de bedrijfswoning nu onder de bestemming 'Wonen' is gebracht, terwijl de rest van het perceel de agrarische bestemming behoudt. Aangezien er in de bestemming 'Agrarisch' sprake mag zijn van een agrarische bedrijfswoning, zal de woning met bijbehorend perceel ook weer onder de bestemming 'Agrarisch' worden gebracht, ter consolidering van de bestaande situatie, zoals ook vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Ondanks aanwijzingen dat er waarschijnlijk geen sprake meer is van een functionerend agrarisch bedrijf, heeft de eigenaar aangegeven de agrarische bestemming te willen behouden.

- Achterop het perceel Raadhuisstraat 41A te Graft staat een bijgebouw dat in het voorontwerp onder de bestemming 'Agrarisch' is gebracht, maar feitelijk bij het woonperceel Raadhuisstraat 41A hoort en functioneert als Bed & Breakfast en winkeltje. Voor beide functies zijn in het verleden ontheffingen verleend. Voor deze situatie zal een passende bestemming worden opgenomen.
- Het pand aan het Oosteinde 11 te De Rijp betreft een voormalig pakhuis dat ongeveer 30 jaar geleden tot woning is verbouwd. Het pand erachter, dat op de verbeelding wel omljnd staat, maar niet voorzien is van een bouwvlak en op bestemming 'Tuin' staat, was ook een voormalig pakhuis/opslagruimte en is verbouwd tot een verblijfsruimte. Dit pand zal ook voorzien worden van een bouwvlak en onder de bestemming 'Centrum' gebracht worden.
- De percelen achter Oosteinde 31/33 te De Rijp zijn in het voorontwerp helemaal onder de bestemming 'Horeca' gebracht. Echter, er heeft onlangs een kadastrale wijziging plaatsgevonden en de woning achter het restaurant, die in het huidige bestemmingsplan ook een bestemming 'Wonen' heeft en niet onder de horecabestemming valt, is als burgerwoning verkocht. Op basis van een uittreksel uit het kadaster, waaruit blijkt welke perceelsdelen tot de horeca behoren en welke tot het wonen behoren, zal de verbeelding conform feitelijke situatie aangepast worden.
- In de Boeijerstraat te De Rijp zullen op de verbeelding een drietal wijzigingen in het openbaar gebied worden doorgevoerd om de feitelijke situatie goed weer te geven.
- De verbeelding ter plaatse van het perceel Westeinde 3 te De Rijp zal zodanig aangepast worden dat de bestemming 'Wonen' op 3 m achter de voorgevel van de woning begint in plaats van de huidige 5 m.
- Voor het perceel Havenstraat 3 te De Rijp is in het voorontwerp geen bouwvlak opgenomen, terwijl er in het huidige bestemmingsplan wel een bouwvlak op ligt. De rechten uit het huidige bestemmingsplan zullen in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.
- Aan de Tuingracht is achter de straatwand sprake van een forse parkeerplaats met garageboxen en een kleine speelvoorziening. Deze locatie zal op de verbeelding de bestemming 'Verkeer - Verblijf' krijgen. De voortuin van de woning aan de westzijde van de ingang zal de bestemming 'Tuin' krijgen.
- Kerkstraat 17; nieuwe situatie Kerkstraat 17 (voorm. Witte ezel) is nog niet goed op de verbeelding opgenomen. Verbeelding zal hierop aangepast worden.
- Kerkstraat 19; in het voorontwerp zijn gronden met een erfbestemming aan de zijkant van het hoofdgebouw onder het bouwvlak van het hoofdgebouw gebracht. Dit is niet de bedoeling en de verbeelding zal in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan gebracht worden. Het vigerende bouwvlak wordt overgenomen zonder extra gronden. Dit is conform het beleid voor het Beschermd dorpsgezicht, zoals dat in de

Uitgangspuntennota is verwoord; de bouwvlakken zijn nauw om de voorzijde van de panden getrokken, er wordt gestreefd naar behoud van de bestaande aanzichten.

- Het hiervoor gestelde voor Kerkstraat 19 is naar verwachting in nog meer situaties het geval. Het huidige bestemmingsplan en het voorontwerp zullen nogmaals met elkaar vergeleken worden en niet goed ingetekende situaties zullen aangepast worden.
- De bestaande functies in de panden aan het Jan Boonplein 20 en 21 zullen correct worden inbestemd.
- Voor het beschermd dorpsgezicht zal een vergelijking plaatsvinden tussen het huidige bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan van de bestemmingslegging 'Tuin'. Aan de hand daarvan zal de bestemmingslegging 'Tuin' in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast, in die zin dat de gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' hebben, daar weer onder worden gebracht, tenzij er op gebouwd is (dus geen bouwwerken onder het overgangsrecht plaatsen);
- Op het noordelijkste deel van verbeelding 3 is een perceel te zien waarop de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' is gelegd. Dit blijkt echter niet conform bestaande situatie. De gronden behoren toe aan de jachthaven en momenteel staan er toiletunits op. Deze zullen in de nabije toekomst mogelijk naar een andere locatie, net buiten het plangebied, verplaatst worden. In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming van de grond 'Tuin'. Dit is, mede gezien de ligging, een logische bestemming voor het perceel. De bestemming zal aangepast worden.
- Conform de Uitgangspuntennota zou voor de nieuwbouw ook moeten gelden dat een strook van 5 m vanaf het water niet bebouwd mag worden, afgezien van een boothuis middels afwijking. Echter, strak vasthouden aan deze 5 m leidt ertoe dat in een aantal straten (bijvoorbeeld de Morgenstraat en 't Fluytschip te De Rijp) gronden die nu onder bestemming 'Erf' vallen, onder bestemming 'Tuin' komen, waardoor vergunde bouwwerken onder het overgangsrecht belanden. Dit is niet de bedoeling van de actualisatie. Voor deze situaties zal de verbeelding aangepast worden.
- De verbeelding zal worden voorzien van de meest recente GBKN.



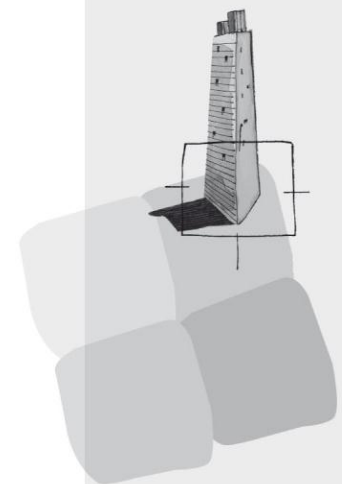
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Graft-De Rijp

Rapport  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
106.00.03.01.00



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