

Graft-De Rijk

Graft en De Rijk

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

036500.17445.00

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

ing. K. Lakerveld

planstatus

datum:

17-04-2013

opdrachtgever:

gemeente Graft-De Rijk

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Zienswijzen	5
3. Ambtshalve wijzigingen	33

1. Inleiding

3

Van 20 februari 2013 tot en met 2 april 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Graft en De Rijk' ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze Nota van beantwoording heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierin. In totaal zijn er 15 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Naast aanpassingen als gevolg van zienswijzen zal het plan op een aantal punten aangepast worden als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Ook zullen enkele onjuistheden in het plan worden hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 3 weergegeven.

2. Zienswijzen

5

1. C. van Ouwerkerk, Globdijk 4a, Graft (brief d.d. 21-02-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Globdijk 4a.

Reclamant verzoekt de kadastrale grens van zijn perceel aan te geven op de plankaart. Dit omdat reclamant constateert dat de erfgrenzen aan de linkerkant van de Globdijk wel op de kaart zijn aangegeven en omdat het wenselijk is dat de erfgrenzen duidelijk is.

Beantwoording

De lijnen in de ondergrond (GBKN) die door reclamant bedoeld worden, zijn geen kadastrale grenzen maar andere elementen uit de GBKN. De bedoelde lijnen duiden een raster of hekwerk aan. Daar komt bij dat een kadastrale grens niet relevant is voor de plankaart van een bestemmingsplan, en zodoende ook niet vervat kan worden in het GML-bestand van het bestemmingsplan. Een kadastrale grens kan hoogstens onderdeel uitmaken van de ondergrond (GBKN) van de analoge plankaart. Het is echter niet heel gebruikelijk deze op te nemen in de ondergrond. Om aan de wens van reclamant tegemoet te komen, zal de bedoelde kadastrale grens ter plaatse van Globdijk 4a op de (analoge) plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan weergegeven worden.

Voorstel college

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het inhoudelijk aanpassen van het bestemmingsplan, maar op de analoge verbeelding zal de bedoelde kadastrale grens weergegeven worden.

2. B. Fluiters, Raadhuisstraat 15, Graft (brief d.d. 05-03-2013)

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op de locatie Raadhuisstraat 15.

Reclamant merkt op dat een deel van de vigerende erfbestemming op het betreffende perceel is veranderd in een tuinbestemming. Hierdoor zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

De tuinbestemming op het betreffende perceelsgedeelte is per abuis als zodanig op de plankaart opgenomen. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is het respecteren van vigerende rechten.

Voorstel college

De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De per abuis opgenomen strook tuin zal gewijzigd worden in een woonbestemming zodat de vigerende situatie hersteld wordt.

3. J.J.H. Twint, Snorderspad 1, De Rijk (mondeling d.d. 22-02-2013)

Zienswijzen

Deze zienswijzen hebben betrekking op de locatie Snorderspad 1.

Reclamant merkt op dat binnen de bestemming 'Tuin' is opgenomen dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 m. Op het betreffende perceel zijn erfafscheidingen aanwezig die hoger zijn en reclamant verzoekt een regeling op te nemen om deze situatie blijvend mogelijk te maken.

Voorts verzoekt reclamant het op het betreffende perceel aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen' uit te breiden conform de bijgevoegde situatietekening, en een extra bouwvlak binnen dit vlak op te nemen voor de eventuele bouw van een extra woning. Als motivatie daarvoor stelt reclamant een zeer groot erf te hebben zodat er bij een tweede woning voldoende open ruimte zal blijven bestaan. In dat geval zal de bestaande stal afgebroken worden. De locatie ligt buiten het beschermd dorpsgebied.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern De Rijk, 1^e herziening' is opgenomen dat terrein- en erfafscheidingen op de bestemming 'Tuin' een bouwhoogte van ten hoogste 2 m mogen hebben. Conform het uitgangspunt de vigerende rechten te respecteren, moeten bestaande legale situaties in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd worden. Hiertoe wordt de betreffende regeling binnen de tuinbestemming aangepast, zodat erfafscheidingen van maximaal 2 m hoog binnen de bestemming 'Tuin' mogelijk blijven.

Ten aanzien van de tweede zienswijze het volgende. De bouw van een extra woning wordt gezien als een 'ontwikkeling' en aangezien dit plan een consoliderend karakter heeft, worden dergelijke ontwikkelingen niet (rechtstreeks) mogelijk gemaakt. De gemeente heeft echter toch besloten de zienswijze te honoreren omdat er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling zal in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden door middel van een separate ruimtelijke onderbouwing in de bijlagen. In dit document is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Op de plankaart zal een bouwvlak opgenomen worden voor de toekomstige woning.

Voorstel college

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Ten aanzien van het consolideren van de bestaande situatie betreffende de erfafscheidingen wordt een passage aan de tuinbestemming toegevoegd. Ten aanzien van de zienswijze met betrekking tot de bouw van een extra woning wordt aan de vraag van reclamant tegemoetgekomen door een separate ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de ontwikkeling op te nemen in de bijlagen en een bouwvlak op de plankaart.

4. Milieudienst Regio Alkmaar (MRA), Postbus 53 1800 BC, Alkmaar (brief d.d. 05-03-2013)

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op het volledige plangebied.

Reclamant merkt op dat voor een achttal adressen die worden genoemd in tabel 2.2 op pagina 13 (toelichting), de feitelijke activiteiten niet overeen lijken te komen met de in het plan opgenomen bestemming. Het gaat om de volgende adressen met bijbehorende functies:

1. Grote Dam 5: cafés e.d.;
2. Kerkstraat 13: telecommunicatie;
3. Kerkstraat 17: levensbeschouwelijke organisatie;
4. Achter de Rechtestraat 106: verhuurbedrijf transportmiddelen exclusief personenauto's;
5. Rechtestraat 70: winkels in witgoed, bruingoed en aanverwant assortiment;
6. Sloep 1: cafés e.d.;
7. Venbuurt 16 en 18: overige recreatie niet eerder genoemd;
8. Zuideinde 45TO: afvalwaterverzameling en -behandeling.

Voorts wordt opgemerkt dat reclamant akkoord is met het gestelde in de milieuparagrafen en dat er (nieuw) kaartmateriaal beschikbaar is ten aanzien van de milieuaspecten 'wegverkeer' en 'luchtkwaliteit'. Deze kunnen eventueel worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Ten aanzien van de opmerkingen op de bestemmingslegging kan het volgende vermeld worden:

1. aan de Grote Dam 5 is geen café aanwezig maar een kantoor met daarboven woonfuncties, de huidige bestemming 'Centrum' is dus correct;
2. de huidige bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - telefooncentrale' aan de Kerkstraat 13 is in lijn met de feitelijke functie. Duidelijkheidshalve wordt de functieaanduiding veranderd in 'specifieke vorm van bedrijf - telecommunicatie'. De bestemmingsomschrijving in de regels wordt hier ook op aangepast;
3. aan de Kerkstraat 17 is door middel van een procedure een woning gebouwd. De bestemming 'Wonen' is dus correct;
4. voor de fluisterbootverhuur achter de Rechtestraat 106 is ontheffing verleend voor afwijkend gebruik. Dit is verder niet relevant voor het bestemmingsplan. Duidelijkheidshalve wordt de functie opgenomen in de functielijst in tabel 2.2;
5. Rechtestraat 70 betreft detailhandel, wat is toegestaan onder de huidige bestemming 'Centrum'. Dit is dus correct bestemd;
6. Aan de Sloep 1 is de Stichting Rijperhuis gevestigd. Dit is in lijn met de bestemming 'Maatschappelijk'. Duidelijkheidshalve zal de functie worden opgenomen in de functielijst in tabel 2.2;
7. Ter plaatse van de Venbuurt 16 en 18 is het recreatiebedrijf niet meer aanwezig. Er wordt nu gewoond, wat in overeenstemming is met de bestemming 'Wonen';
8. Nutsvoorzieningen tot 15 m² zijn algemeen toegestaan onder alle bestemmingen (behoudens onder 'Water' en 'Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden'). Het rioolgemaal heeft een kleinere oppervlakte dan 15 m² en hoeft zodoende niet aangeduid te worden.

Voorstel college

De zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van twee functies in tabel 2.2 en het veranderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - telefoonbedrijf' in 'specifieke vorm van bedrijf - telecommunicatie'. Het nieuwe kaartmateriaal met betrekking tot 'luchtkwaliteit' en 'wegverkeer' zal worden opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan. De overige opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen.

5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, Heerhugowaard (e-mail 21-03-2013 en brief d.d. 25-03-2013)

Zienswijze

Reclamant merkt op dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' niet goed op de verbeelding is opgenomen en verzoekt derhalve dit met behulp van de meegezonden exacte begrenzing aan te passen. Verder geeft reclamant aan dat de bijbehorende bestemmingsregels in de regels correct zijn.

Reactie/voorstel college

De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het plan. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding zal conform de meegezonden begrenzing worden aangepast.

6. Dhr. Hoekstra Bonnema, Raadhuisstraat 41a, Graft (brief d.d. 01-03-2013)

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op het bijgebouw ter plaatse van de Raadhuisstraat 41a. Reclamant merkt op dat, ondanks een ingediende reactie op het voorontwerp, de bestemming van het betreffende bijgebouw incorrect is. Deze is volgens reclamant 'Agrarisch' terwijl het 'bed & breakfast' en 'detailhandel' zou moeten zijn.

Reactie

Het betreffende bijgebouw is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (correct) bestemd als 'Wonen' met de functieaanduidingen 'bed & breakfast' en 'specifieke vorm van detailhandel - 1'. Het bijgebouw had in het voorontwerp inderdaad de bestemming 'Agrarisch', maar dit is in de fase van voorontwerp naar ontwerp aangepast conform de reactie van deze reclamant.

Voorstel college

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. B.J.M. Steentjes en H.E. Steentjes-America, Sloep 5, De Rijk (brief d.d. 21-03-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Sloep 5.

Reclamant merkt op dat een gedeelte van het betreffende perceel, wat eerder door reclamant is aangekocht, bestemd is als 'Maatschappelijk' en dus niet is toegewezen aan de eigenaars. Zodoende wordt verzocht voor het betreffende gedeelte van het perceel de bestemming aan te passen.

Reactie gemeente/voorstel college

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Op de verbeelding zal het betreffende gedeelte de bestemmingen 'Wonen' ter plaatse van de schuur en 'Tuin' voor de overige gronden krijgen.

8. Werkgroep behoud raadhuis Graft, Raadhuisstraat 17, Graft (brief d.d. 26-03-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de monumentale (voormalige) raadhuizen van Graft en De Rijp, alsmede de monumentale zerkenvloer en aangrenzende pastorie te Graft. De zienswijze is op te splitsen in een aantal verschillende onderwerpen.

Aanvullend gebruik raadhuizen

Reclamant merkt op dat beide raadhuizen van belangrijke betekenis zijn voor de identiteit van de dorpen en stelt dat hun unieke historische karakter gepaard gaat met een fysieke kwetsbaarheid van zowel het exterieur als het interieur. Om die redenen stelt reclamant voor om artikel 11 'Maatschappelijk' in de regels, en daarmee in samenhang de omschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' in hoofdstuk 5.4 van de toelichting, als volgt uit te breiden:

- het aanvullende, ondergeschikte gebruik is uitsluitend toegestaan voor zover dit past bij het publieke, onvervangbare en kwetsbare karakter van deze gebouwen;
- om het publiekelijke karakter te waarborgen dienen ten minste de begane grond en de raadszaal voor het publiek toegankelijk te zijn (behoudens kortstondige, incidentele onderbrekingen);
- eigenaar en gebruikers respecteren het historische karakter van waag en raadszaal.

Inventarisatie en waarborging cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Reclamant is van mening dat het bovenstaande beter gewaarborgd kan worden in het bestemmingsplan, omdat er niet uitgebreid ingegaan wordt op de cultuurhistorische aspecten binnen het plangebied. Hierbij wordt het bepaalde onder artikel 3.6.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangehaald. Reclamant is van mening dat de gemeente, in lijn met het bepaalde in dit besluit, een inventarisatie van alle cultuurhistorische waarden binnen het plangebied in het bestemmingsplan moet opnemen en moet beschrijven hoe deze waarden geborgd worden. Een inventarisatie van deze cultuurhistorische waarden is belangrijk bij het opstellen van toekomstig beleid of herinrichting van het gebied, zo wordt gesteld. Concreet verzoekt reclamant een overzicht op te nemen met alle in het bestemmingsplan aanwezige monumenten en overige karakteristieken, inclusief een beschrijving van de daarbij behorende bijzondere waarden.

Verder verzoekt reclamant:

- de historische ontwikkeling van beide kernen uitgebreider te beschrijven;
- een uitgebreidere beschrijving van de historisch-functionele samenhang tussen het voormalige raadhuis van Graft, de zerkenvloer en naastgelegen pastorie;
- het opnemen van een beschermend regime voor bovengenoemde locatie, vergelijkbaar met die van het beschermd dorpsgezicht van De Rijp.

Reactie gemeente

Aanvullend gebruik raadhuizen

Ten eerste onderschrijft de gemeente de mening van reclamant ten aanzien van de belangrijke betekenis van beide raadhuizen voor de identiteit van de dorpen. Het onderhoud van de raadhuizen is echter een kostbare aangelegenheid. Mede daarom is ook het aanvullend/ondergeschikt gebruik toegestaan, hierdoor kunnen extra inkomsten gegenereerd worden, waarmee de kosten (deels) gedekt kunnen worden.

Ten aanzien van het eerste verzoek van reclamant, 'het aanvullende, ondergeschikte gebruik is uitsluitend toegestaan voor zover dit past bij het publieke, onvervangbare en kwetsbare karakter van deze gebouwen', het volgende. Feitelijk en voor zover in een bestemmingsplan mogelijk, is dit al geregeld in het bestemmingsplan, daar aanvullend ondergeschikt gebruik uitsluitend is toegestaan in combinatie met de hoofdfunctie, maatschappelijke doeleinden. Maatschappelijke doeleinden hebben per definitie een publiekelijk karakter.

Ingeval van gebouwen die een kwetsbaar karakter hebben, kan het wenselijk zijn nadere eisen aan aanvullend gebruik te stellen, zoals bijvoorbeeld een maximaal aantal toegestane personen in het gebouw. Een bestemmingsplan is echter niet het juiste instrument om deze aanvullende eisen juridisch te waarborgen of te regelen. Zaken zoals de toegankelijkheid, openingstijden, voorschriften met betrekking tot het omgaan met het interieur, kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan, maar door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente/eigenaar en gebruiker. In het bestemmingsplan kan slechts worden geregeld of een bepaald gebruik van gebouwen wel of niet is toegestaan, zonder daarbij in detail te treden over bijvoorbeeld openingstijden en het gebruik van specifieke ruimtes. Hiervoor zijn andere juridische instrumenten de aangewezen middelen zoals de eerdergenoemde privaatrechtelijke overeenkomst of een verordening. Hoewel het juridisch geen status heeft zal, ter tegemoetkoming van reclamant, paragraaf 5.4 in de toelichting aangevuld worden met een passage waarin beschreven staat dat het gebruik passend moet zijn bij het historische karakter van de gebouwen. Bovendien zal extra benadrukt worden dat de toegestane functies altijd in combinatie met de maatschappelijke functie moeten worden uitgeoefend.

Inventarisatie en waarborging cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Graft en De Rijk kenmerken zich door de aanwezigheid van een groot aantal monumenten. Vrijwel alle rijksmonumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle elementen in De Rijk vallen binnen het beschermd dorpsgezicht, zoals in 1969 aangewezen. Voor dit gebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', die extra regels stelt aan dit gebied, met oog op de conservering van de cultuurhistorisch waardevolle situatie. Dit staat uitgebreid beschreven in hoofdstuk 5.4 van de toelichting, onder de bestemmingsomschrijvingen. Wat betreft de cultuurhistorisch waardevolle elementen in De Rijk wordt dus voldaan aan het bepaalde onder artikel 3.6.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In Graft zijn eveneens cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, waaronder vijf rijksmonumenten en een aantal gemeentelijke monumenten. Deze zijn via respectievelijk de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening beschermd.

Reclamant verzoekt een inventarisatie van alle cultuurhistorisch waardevolle objecten met omschrijving van de bijzondere waarden binnen het plangebied op te nemen. Vanwege het grote aantal van deze objecten, zou dit een buitenproportioneel groot deel van de toelichting van het bestemmingsplan gaan beslaan en een zeer tijdrovend karwei zijn. Het is daarbij ten eerste de vraag wat het nut en de noodzaak van een dergelijke inventarisatie zouden zijn, daar de objecten via de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht (laatstgenoemde alleen voor De Rijk) al zeer goed beschermd zijn. Wel ligt het in de bedoeling een lijst met alle monumenten in de gemeente op de website van de gemeente te plaatsen. Het grote voordeel van plaatsing op de website, is dat het actueel gehouden kan worden, terwijl een bestemmingsplan voor 10 jaar wordt vastgesteld.

Om reclamant echter tegemoet te komen en ter voldoening aan het bepaalde onder artikel 3.6.1, lid 2 van het Bro, zal in de toelichting een passage opgenomen worden met betrekking

tot de cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plandeel Graft (voor wat betreft de inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle objecten in De Rijk volstaan de aanwijzing tot beschermd dorpsgebied en daarbij behorende gevelwandtekeningen).

Deze passage zal een korte inventarisatie bevatten van de daar aanwezige objecten. Hoewel de objecten via de verschillende beleidskaders al beschermd worden, zal een extra regeling opgenomen worden voor deze zaken: de betreffende objecten krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' en in de regels zal opgenomen worden dat de als zodanig bestemde zaken onder de adviesbevoegdheid van de monumentencommissie komen te vallen. Dit wordt ook in de passage in de toelichting vermeld. Concreet wordt opgenomen dat in het geval van een omgevingsvergunning voor het bouwen, slopen, afwijken of het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de monumentencommissie om advies gevraagd wordt. Zodoende ontstaat er een vergelijkbare regeling als bij het beschermd dorpsgezicht.

Er is bewust gekozen om voor het bovenstaande niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op te nemen. Dit omdat er in Graft geen sprake is van een groot, sterk samenhangend geheel (de objecten liggen meer verspreid) en omdat er niet gerefereerd wordt naar gevelwandtekeningen.

Overig

Om tegemoet te komen aan de wensen van reclamant, zal de historische ontwikkeling van de kernen iets uitgebreider beschreven worden in de toelichting, evenals de historisch-functionele samenhang tussen het voormalige raadhuis van Graft, de zerkenvloer en de naastgelegen pastorie. Wat betreft het opnemen van een beschermend regime voor deze locatie: hierin wordt voorzien door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie'.

Voorstel college

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt tot de volgende aanpassingen in het plan:

- in de toelichting wordt een passage opgenomen met een inventarisatie van alle cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plandeel Graft;
- bovengenoemde objecten krijgen op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie'
- in de regels wordt opgenomen dat de als zodanig aangeduide objecten onder de adviesbevoegdheid van de monumentencommissie vallen;
- in de toelichting zal paragraaf 5.4 onder 'maatschappelijk' aangevuld worden met een passage omtrent het karakter van de historische raadhuisen in relatie tot de toegestane functies;
- in de toelichting zal paragraaf 5.4 onder 'maatschappelijk' aangevuld worden met een beschrijving van de regeling behorende bij de bovengenoemde aanduiding;
- in de toelichting wordt een passage opgenomen met betrekking tot de historische ontwikkeling van beide kernen;
- in de toelichting wordt een passage opgenomen met betrekking tot de historisch-functionele samenhang tussen het voormalige raadhuis van Graft, de zerkenvloer en de naastgelegen pastorie;

9. Z. Mahboubi-Borst en P. Borst, Tuingracht 32, De Rijk (brief d.d. 28-02-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Tuingracht 33, één en ander in samenhang met zienswijze 11 uit dit document.

Reclamant verzoekt de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen', en draagt hiervoor een aantal redenen aan.

Ten eerste heeft de gemeente reclamant zelf benaderd met de mededeling dat zij welwillend tegenover een bestemmingswijziging staat. De bestemmingswijziging is daarbij in lijn met de structuurvisie van de gemeente. Voorts merkt reclamant op dat alle panden aan de Tuingracht de bestemming 'Wonen' hebben.

Na de mededeling van de gemeente dat zij welwillend tegenover een functiewijziging staat, heeft reclamant een architect in de arm genomen om een structuurontwerp op te laten stellen. Inmiddels was in het voorontwerp dan ook de bestemming 'Wonen' opgenomen. Reclamant ageert dan ook tegen het feit dat de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan (weer) Bedrijf is geworden. Verzocht wordt om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat er gesprekken met reclamant zijn geweest over de toekomst van het pand Tuingracht 33. Vanwege de zeer slechte staat waarin het pand verkeerde, is het inmiddels gesloopt. Omdat een bedrijfsfunctie niet meer wenselijk is op de locatie, staat de gemeente welwillend tegenover een functieverandering naar wonen. Dit is bij meerdere panden aan de Tuingracht in het verleden gebeurd, door middel van een zogenaamde wijzigingsprocedure op grond van de Wro (Wet ruimtelijke ordening). Het wijzigen van een bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen' betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt immers ten opzichte van de bestaande situatie een extra woning mogelijk gemaakt. Uitgangspunt bij opstellen van het nieuwe bestemmingsplan was echter een conserverend karakter. Het meenemen van ontwikkelingen zoals een nieuwe woning, staat daar haaks op. Het belangrijkste is echter dat voor een dergelijke ontwikkeling eerst duidelijk moet zijn of het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, met andere woorden, of er geen milieutechnische of andere belemmeringen zijn die bestemmingswijziging in de weg staan. De woonbestemming die in het voorontwerp voor het perceel stond aangegeven, was het gevolg van een foutief label voor het perceel tijdens de inventarisatie en geen doelbewuste keuze van de gemeente. Dit kwam naar voren tijdens de fase van het voorontwerp en daarop is destijds besloten om de vigerende bestemming 'Bedrijf' te handhaven, totdat onderzoek aangetoond zou hebben dat de locatie geschikt is om een woonbestemming aan te geven. Middels het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' in het nieuwe bestemmingsplan zou het college dan te allen tijde kunnen besluiten medewerking aan een woonbestemming te verlenen.

Zoals gesteld staat de gemeente welwillend tegenover een bestemmingswijziging naar 'Wonen'. Er heeft derhalve een analyse plaatsgevonden of het haalbaar is de bestemmingswijziging toch direct mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit blijkt mogelijk, mede omdat feitelijke onderzoeken op een later moment uitgevoerd kunnen worden (bij aanvraag omgevingsvergunning voor daadwerkelijke bouw).

Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken zal in het vastgestelde plan een separate ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen, één en ander conform de situatie aan het Snorderspad 1 (zienswijze 3 in deze Nota Zienswijzen). Deze ruimtelijke onderbouwing heeft ook betrekking op de naastgelegen locatie Tuingracht 34. Dit document wijst uit dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan de ontwikkeling meegenomen worden in dit consoliderende plan, en zal de bestemming gewijzigd worden van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

Voorstel college

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Door middel van een separate ruimtelijke onderbouwing zal de bestemming in het vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd worden van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

10. J.J. Smit, De Meelzak 7, De Rijp (brief d.d. 28-02-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de beantwoording van inspraakreactie nummer 14 van de 'Notitie Inspraak en Overleg' behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan en op de locatie 'De Meelzak'.

Inspraakreactie 14

Reclamant is niet content de met beantwoording van de betreffende inspraakreactie. Er wordt aangedragen dat het ver gezocht is dat een tuinbestemming recht doet aan een goede landschappelijke overgang naar de Eilandspolder. Bij het perceel 'Oudejans' is ook geen tuinbestemming toegepast, terwijl de landschappelijke overgang hier juist veel duidelijker is.

Ook ontbreekt volgens reclamant de motivatie om de tuinbestemming achter op de percelen Rechtstraat 112 t/m 120 en 162 op de plankaart aan te passen. Volgens reclamant is het daarnaast logischer de centrumbestemming met de laatste 5 m een tuinbestemming door te trekken tot aan de bibliotheek, en reclamant vraagt zich dan ook af waarom de tuinbestemming abrupt stopt ter plaatse van de Rechtstraat 124.

Verder merkt reclamant op dat de grens van het bestemmingsplan ten oosten van het perceel 'Oudejans' niet consequent is aangezien deze niet bij de eerste sloot ligt, maar bij de tweede. Hierdoor is het niet duidelijk of het gaat om overtuinen of agrarisch gebied. In het agrarisch gebied zouden alle bouwsels wegbestemd kunnen worden terwijl nu een gedoogsituatie wordt gelegaliseerd.

De Meelzak

Reclamant is van mening dat de bestemming van 'De Meelzak' nooit gewijzigd is in 'Verkeer - Verblijfsgebied' en dus nog steeds 'Groen' dient te zijn. Dit gebied dient volgens reclamant tevens gesplitst te worden in het Gasfabriekterrein en De Meelzak.

Beantwoording

Inspraakreactie 14

Gezien het feitelijke gebruik als (over)tuin, is ervoor gekozen alle eilandjes, onafhankelijk van de sloot waaraan ze liggen, te bestemmen als 'Tuin' in plaats van 'Agrarisch'. Daarbij blijft hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan en is het, afgezien van de bestaande bebouwing, niet toegestaan bouwwerken op te richten. Een bestemming 'Tuin' voor deze gronden is legitiem, ook in relatie tot de PRVS (Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie) waarin deze gronden zijn aangeduid als behorend tot het 'bestaand bebouwd gebied'. Door de bestemmingsregels wordt de huidige situatie geconserveerd en daarmee een passende overgang naar de Eilandspolder. Bij de locatie Rechtstraat 106 (Oudejans) is niet gekozen voor een tuinbestemming aangezien het terrein ter plaatse in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' heeft in verband met parkeervoorzieningen voor het horecabedrijf. Daarbij wordt het momenteel ook gebruikt als openbaar toegankelijke aanlegplaats voor fluisterboten.

De tuinstrook ter plaatse van de Rechtstraat 112 t/m 120 komt voort uit de systematiek om naast het water een strook van 5 m tuinbestemming aan te houden. Dit is bijvoorbeeld gedaan ten oosten van Rechtstraat 106 (Oudejans). Het feit dat dit alleen is toegepast op de percelen Rechtstraat 108 t/m 120 komt voort uit aanpassing naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerp. Daarbij bleek dat er een te ruime tuinbestemming op

deze percelen lag. Deze tuinbestemming hield op ter plaatse van nummer 124. Vandaar dat de strook tuinbestemming van 5 m breed daar abrupt ophoudt.

Ten aanzien van de noordelijke plangrens en de daar aanwezige eilandjes met een tuinbestemming het volgende. De plangrens sluit naadloos aan op die van het bestemmingsplan Buitengebied, aangezien de plangrenzen elkaar (digitaal) niet mogen overlappen.

Plan Buitengebied is eerder opgesteld, in procedure gebracht en vastgesteld, vandaar dat die plangrens bepalend is geweest voor de plangrens van Graft en De Rijk. Overigens is de begrenzing tussen het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied en het bestemmingsplan voor de kernen ter plaatse van De Rijk niet gewijzigd ten opzichte van de begrenzing in de voorheen geldende bestemmingsplannen.

De Meelzak

De verkeersbestemming ten noorden van de kanovereniging is bestemd conform het vigerende bestemmingsplan 'De Pauw'. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden ook een verkeersbestemming. De groenstrook in het ontwerpbestemmingsplan is ook afkomstig uit dit plan. De verkeersbestemming ten westen van deze groenstrook is afkomstig uit de bestemmingsplannen 'Dorpskern Graft-De Rijk' en de 1^e herziening op dit plan.

Er zijn geen redenen om het terrein op te splitsen, zoals de reclamant verzoekt.

Voorstel college

De gemeente is van mening dat de vragen die gesteld worden in het eerste gedeelte van de zienswijze op deze manier voldoende beantwoord zijn. Het gedeelte van de zienswijze ten aanzien van De Meelzak wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. R. de Groot, Tuingracht 35, De Rijp (brief d.d. 28-02-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Tuingracht 34, één en ander in samenhang met zienswijze 9 uit dit document.

Reclamant is van mening dat de bestemming 'Bedrijf' niet gewenst is voor het betreffende perceel en verzoekt deze te wijzigen in 'Wonen'. Hiertoe worden een aantal redenen aangedragen.

Het huidige aanwezige gebouw is oorspronkelijk gebouwd als woning en pas later als bedrijf in gebruik genomen. Voorts heeft de gemeente in het verleden aangegeven dat zij welwillend staat tegenover de functiewijziging op het perceel, en heeft zij toegezegd dat de wijziging in voorliggend plan zal worden doorgevoerd. Voorts wordt opgemerkt dat alle panden aan de Tuingracht een woonbestemming hebben.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat er overleg met reclamant is geweest over de toekomst van het pand Tuingracht 34. Uit de bij de zienswijze gevoegde correspondentie blijkt dat er in 1999 en 2004 door de gemeente aan reclamant kenbaar is gemaakt dat de gemeente bereid was de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen' en dat reclamant daartoe een aanvraag om bouwvergunning kon indienen. Op dat moment zou, mits alles akkoord was, de procedure tot wijziging van de bestemming gestart kunnen worden.

Omdat een bedrijfsfunctie niet meer wenselijk is op de locatie, staat de gemeente welwillend tegenover een functieverandering naar wonen. Dit is bij meerdere panden aan de Tuingracht in het verleden gebeurd, door middel van een zgn. wijzigingsprocedure op grond van de Wro (Wet ruimtelijke ordening). Het wijzigen van een bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen' betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt immers ten opzichte van de bestaande situatie een extra woning mogelijk gemaakt. Uitgangspunt bij opstellen van het nieuwe bestemmingsplan was echter een conserverend karakter. Het meenemen van ontwikkelingen zoals een nieuwe woning, staat daar haaks op. Het belangrijkste is echter dat voor een dergelijke ontwikkeling eerst duidelijk moet zijn of het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, met andere woorden of er geen milieutechnische of andere belemmeringen zijn die bestemmingswijziging in de weg staan. De woonbestemming die in het voorontwerp voor het perceel stond aangegeven was het gevolg van een foutief label voor het perceel tijdens de inventarisatie en geen doelbewuste keuze van de gemeente. Dit kwam naar voren tijdens de fase van het voorontwerp en daarop is destijds besloten om de vigerende bestemming 'Bedrijf' te handhaven, totdat onderzoek aangetoond zou hebben dat de locatie geschikt is om een woonbestemming aan te geven. Middels het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' in het nieuwe bestemmingsplan zou het college dan te allen tijde kunnen besluiten medewerking aan een woonbestemming te verlenen.

Zoals gesteld staat de gemeente welwillend tegenover een bestemmingswijziging naar 'Wonen'. Er heeft derhalve een analyse plaatsgevonden of het haalbaar is de bestemmingswijziging toch direct mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit blijkt mogelijk, mede omdat feitelijke onderzoeken op een later moment uitgevoerd kunnen worden (bij aanvraag omgevingsvergunning voor daadwerkelijke bouw).

Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken zal in het vastgestelde plan een separate ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen, één en ander conform de situatie aan het Snorderspad 1 (zienswijze 3 in deze Nota Zienswijzen). Deze ruimtelijke onderbouwing heeft ook betrekking op de naastgelegen locatie Tuingracht 33. Dit document wijst uit dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan de ontwikkeling meegenomen worden in dit consoliderende plan, en zal de bestemming gewijzigd worden van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

Voorstel college

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Door middel van een separate ruimtelijke onderbouwing zal de bestemming in het vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd worden van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

12. Kamer van Koophandel Noordwest Holland (brief d.d. 19-03-2013)

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij zich kan vinden in de wijze waarop haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze/voorstel college

De gemeente neemt deze zienswijze ter kennisgeving aan.

13. P. Ossebaar, Wevershof 75, De Rijp (brief d.d. 02-04-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de artikelen 'Wonen' (19) en 'Woongebouw' (20).

Reclamant ageert tegen de betreffende regelingen die bepalen dat 50% van het erf buiten het bouwvlak, bebouwd mag worden.

Reclamant is van mening dat dit niet in lijn is met de Woonvisie 'Focus op Wonen' van de gemeente, waarin beschreven staat dat de gemeente de ambitie heeft om het dorpspe landelijke woonmilieu in stand te houden met behoud van leefbaarheid. Het toestaan dat 50% van een perceel bebouwd wordt heeft gevolgen voor het woongenot op de aangrenzende percelen volgens reclamant. Mede vanwege de hoge woningdichtheid valt te denken aan minder luchtinval, afname van leefbaarheid, uitzicht en woningwaarde en schaduwwerking. Daarnaast stelt reclamant dat indien er gebouwd wordt in de perceelgrens dit mag tot een toegestane goothoogte van 3 m, terwijl de maximale hoogte van een erfafscheiding 2 m bedraagt.

Reactie gemeente

Ten eerste merkt de gemeente op dat de 50% die bebouwd mag worden gelimiteerd is op 75 m² voor percelen kleiner dan 500 m² en 100 m² voor percelen groter dan 500 m². Het maximaal toegestane aantal m² aan- en uitbouwen en bijgebouwen is dus niet zonder meer 50% van een perceel, maar is gekoppeld aan de kavelgrootte om excessen te voorkomen. In de praktijk zal het maximum van 75 m² alleen in bepaalde gevallen mogelijk zijn. Zo is bij een standaardperceel van een rijwoning, dat een achtererf heeft van 6 x 15 m, maximaal 45 m² aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

De bepaling met betrekking tot het toegestane percentage aan- en uitbouwen en bijgebouwen is overigens in lijn met de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijp, die op 18 december 2008 door de raad is vastgesteld. Dit beleid is leidend voor het beleid in de bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Ten derde mag op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sowieso al een redelijk groot deel van het achtererf van een woonperceel vergunningvrij bebouwd worden. Dat betreft de zone tussen de achtergevel en 2,5 m uit de achtergevel voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, en nog eens 30 m² voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen). Hierbij geldt dat maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden. Bij het eerdergenoemde 'standaardperceel' mag men dus 45 m² vergunningvrij bebouwen. Zodoende zal de in het bestemmingsplan opgenomen regeling in de meeste gevallen nauwelijks extra bouw mogelijkheden creëren ten opzichte van wat vergunningvrij mogelijk is.

Voor wat betreft de maximale goothoogte van 3 m; ook op grond van het vigerende bestemmingsplan is het al toegestaan op de erfgrans een uitbouw of bijgebouw met een goothoogte van maximaal 3 m te bouwen.

De bestemmingen 19 'Wonen' en 20 'Wonen - Woongebouw' kennen overigens ook een artikel dat het mogelijk maakt voor het college van burgemeester en wethouders om bij verlening van een vergunning, nadere eisen te stellen aan de plaats en de omvang van

bouwwerken, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van onder andere de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het uitzicht van woningen.

Voorstel college

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Buro Houtkamp, namens de familie Grasboer, Raadhuisstraat 4 Graft (brief d.d. 02-04-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Raadhuisstraat 4 te Graft. De zienswijze richt zich tegen een aantal onderdelen van het bestemmingsplan.

Bestemmingslegging

Op basis van de notitie Overleg en Inspraak behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan, is de bestemming van het betreffende perceel van een woon- en agrarische bestemming veranderd in een agrarische bestemming. Hierdoor is er een relatie ontstaan tussen het agrarische bedrijf en de voormalige bedrijfswoning. Op het perceel zijn in totaal twee bedrijfswoningen aanwezig, conform vigerende rechten.

Op basis van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling is er bij recht slechts één bedrijfswoning toegestaan, de tweede bedrijfswoning op het perceel valt dan onder het overgangsrecht. Voorts is er sprake van een aanstaande bedrijfsbeëindiging. In dat geval kan de bestemming gewijzigd worden in 'Wonen' (door middel van een wijzigingsbevoegdheid), met dien verstande dat er slechts één woning is toegestaan. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat de tweede woning dan onder het overgangsrecht komt te vallen en verzoekt een aanduiding of regeling in het bestemmingsplan op te nemen die aangeeft dat er in dit specifieke geval sprake is van twee woningen zodat de bouwrechten behouden blijven.

Afwijken uitgesloten

Reclamant ageert tegen het feit dat het achterste gedeelte van het betreffende perceel is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - afwijken'. Dit komt volgens reclamant door een verkeerde interpretatie van het begrip 'landelijk gebied' uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS). De begrenzing dient volgens reclamant niet voort te komen uit de kaart 'landelijk gebied' van de PVRs, maar uit de kaart 'bestaand bebouwd gebied' van de PVRs. De definitie van 'landelijk gebied' luidt namelijk volgens artikel 1.23 PVRs (begrippen): 'het gebied, niet zijnde het bestaand bebouwd gebied'. Reclamant verzoekt de aanduidingsgrens op basis van het bovenstaande aan te passen.

Toekomst

Reclamant stelt dat een bedrijfsbeëindiging aanstaande is, en dat het door de ligging en oppervlakte van het perceel niet waarschijnlijk is dat de locatie in de toekomst gebruikt zal worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De reclamant verzoekt dan ook de bestemming van de bedrijfswoning aan de Raadhuisstraat, in het kader van voortschrijdend inzicht te wijzigen in Wonen, één en ander in samenhang met het onderwerp 'bestemmingslegging' van deze zienswijze. De tweede bedrijfswoning die meer aan de achterzijde van het perceel gesitueerd is kan de bestemming 'Agrarisch' blijven behouden. Hierdoor verdwijnt de rechtsonzekerheid ten aanzien van de aanwezigheid van twee woningen, terwijl er maar één woning is toegestaan. Indien hier voorzien wordt in een woonbestemming kan dan ook afgezien worden van het verzochte in dit onderdeel van de zienswijze.

Reclamant stelt verder dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om een bestemming Agrarisch te wijzigen in een bestemming Wonen, aansluit bij de provinciale

gedachte achter de Ruimte voor ruimte-regeling, maar in onderhavig geval teveel nadruk zou leggen op de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling is voornamelijk van toepassing op percelen buiten bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied is de gemeente vrij om tot een wenselijke stedenbouwkundige invulling te komen.

Reclamant verzoekt daarom om binnen de wijzigingsbevoegdheid het onderscheid tussen 'bestaand bebouwd gebied' en buiten 'bestaand bebouwd gebied' te onderkennen en de regeling daarop aan te passen.

Plan-id

Reclamant constateert dat het plan-id niet is opgenomen in de publicatie, terwijl dit wettelijk verplicht is. Reclamant verzoekt dat in het vaststellingsbesluit wel te doen.

Beantwoording

Bestemmingslegging

Hoewel één en ander wordt opgevangen door het overgangsrecht, waaronder ook de bestaande bouwrechten, zal de gemeente om reclamant tegemoet te komen voor deze specifieke situatie een aparte regeling opnemen. Het perceel zal worden voorzien van een aanduiding 'bedrijfswoning' die terugkomt in de regeling van 'Agrarisch'. Er wordt in dit artikel opgenomen dat er ter plaatse van deze aanduiding twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, in plaats van één.

Afwijken uitgesloten

De constatering van reclamant is correct. De grens van het betreffende aanduidingsvlak zal worden aangepast op de grens van 'bestaand bebouwd gebied'.

Toekomst

De bestemming 'Agrarisch' kent twee wijzigingsbevoegdheden naar 'Wonen'. De regeling onder artikel 3.7 lid e betreft een gangbare wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen', die toegepast kan worden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse en waarbij maximaal 1 woning is toegestaan (in de regel de voormalige agrarische bedrijfswoning). Ingeval er sprake is van een stolpboerderij zijn daarin 2 woningen toegestaan. Daarnaast is er de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 3.7 lid f. Deze is geënt op de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling en maakt, indien er sprake is van een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke, woningbouw mogelijk ter compensatie van storende bebouwing of functies, waarbij het maximale aantal woningen niet vooraf is gelimiteerd, maar waarbij in ieder geval niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk om de sloop van de storende bebouwing of functies te realiseren.

De gemeente is van mening dat met deze 2 wijzigingsbevoegdheden goede mogelijkheden geboden worden de bestemming van een voormalig agrarisch bedrijf te wijzigen in een woonbestemming.

Om reclamant tegemoet te komen zal de functieaanduiding 'bedrijfswoning' die in het kader van het eerste deel van deze zienswijze wordt toegekend aan dit perceel, ook opgenomen worden in de wijzigingsbevoegdheden in artikel 3.7 onder 'e' en 'f'. Hierin wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding twee in plaats van één woning zijn toegestaan.

Daarnaast staat het reclamant natuurlijk vrij om met de gemeente in overleg te treden wat de binnenplanse en eventueel ook buitenplanse mogelijkheden zijn om, na beëindiging van het agrarisch bedrijf, een nieuwe invulling aan de locatie te geven. De ligging binnen het bestaand bebouwd gebied geeft daarbij meer eigen afwegingsvrijheid aan de gemeente om tot een wenselijke stedenbouwkundige invulling te komen.

Plan-id

De gemeente neemt de opmerking ter kennisgeving aan.

Voorstel college

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt tot de volgende aanpassingen van het plan:

- op het betreffende perceel zal een aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen die bepaalt dat ter plaatse twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze aanduiding wordt ook opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7;
- de grens van het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - afwijken' wordt aangepast conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

15. ARAG, namens mevrouw A. Roelofsen, Rechtestraat 43 De Rijk (brief d.d. 02-04-2013)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen in het artikel 'Centrum' (artikel 6.2.2) en de regel om af te wijken voor erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 2,5 m in de bestemming 'Tuin' binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 25.4).

Uit- en aanbouwen en bijgebouwen

Reclamant heeft bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Hierom verzoekt reclamant een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen die er in voorziet dat bovengenoemde bouwwerken minimaal 1 m uit de perceelgrens gebouwd moeten worden, en niet meer dan 1 m uit het verlengde van de zijgevel van het hoofdgebouw.

In het bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen met betrekking tot een minimale afstand tussen dergelijke bouwwerken en de perceelgrens. Dit betekent volgens reclamant dat het uitzicht op het achtergelegen gebied (bijvoorbeeld op het water) volledig verloren kan gaan. Daarnaast kan het bouwen tot in de perceelgrens vermindering van lichtinval of visuele hinder veroorzaken.

Afwijken ten behoeve van erfafscheidingen

Reclamant ageert tegen de in artikel 25.4 opgenomen afwijkmogelijkheid om in de tuinbestemming binnen het beschermd dorpsgezicht erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 2,5 m te bouwen. Voor reclamant kan deze mogelijkheid concreet betekenen dat aan de straatzijde direct naast haar woning een gesloten erfafscheiding van 2,5 m kan worden opgericht. Als argument wordt aangedragen dat de goothoogte van de woning van reclamant slechts 2,75 m bedraagt en dat een gesloten erfafscheiding van 2,5 m onevenredig zou zijn. Dit zou ook negatieve gevolgen hebben voor de inval van licht in het raam in de in de betreffende zijgevel van de woning.

Mocht de zienswijze op dit punt niet gegrond verklaard worden, dan verzoekt reclamant op zijn minst de belangenafweging aan te scherpen, daar het oordeel van de monumentencommissie alleen volgens reclamant niet volstaat. Er zou ook gekeken moeten worden naar de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van derden.

Beantwoording

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

De bewering van reclamant dat het waardevolle uitzicht op het water achter de Rechtestraat verloren kan gaan door het bepaalde in artikel 6.2.2 is onjuist. Alle kavels aan de Rechtestraat lopen door tot aan het water, zodoende is iedere eigenaar van woningen in die straat in de gelegenheid het zicht op het water te waarborgen door simpelweg geen bebouwing te plaatsen in dat uitzicht (de zone langs het water). Het kan dus niet gebeuren dat het rechtstreekse zicht op het water door een bouwwerk van een ander belemmerd wordt: ieder kan immers uitsluitend op zijn of haar eigen perceel bouwen.

Ten aanzien van eventuele visuele hinder of verminderde lichtinval door aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de erfgrans het volgende. De percelen aan de oneven zijde van de Rechtestraat zijn door hun geringe diepte dermate klein van oppervlak, dat er nooit een

groot bouwwerk op een naastgelegen perceel gebouwd kan worden. Dit in verband met de beperking dat ten hoogste 50% van het oppervlak van het erf buiten het bouwvlak bebouwd mag worden. Bij de woning van reclamant is die kans hoe dan ook erg klein, aangezien de oostelijke zijde van het perceel grenst aan een tuinbestemming. Hier mogen geen gebouwen gebouwd worden. Aan de overzijde van de Rechtestraat zijn de percelen dieper en substantieel groter. Hier mogen dus ook grotere bouwwerken gebouwd worden. Vanwege het grote perceel levert dit echter geen negatieve ruimtelijke effecten op. Vanwege het verband tussen de perceelgrootte en het toegestane aantal m² worden onwenselijke situaties tegengegaan.

Daarnaast is het op basis van het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk om op de bestemming 'Erf' in de erfgrans te bouwen.

Met oog op het bovenstaande acht de gemeente het niet noodzakelijk een bepaling op te nemen die restricties oplegt aan het bouwen in de erfgrans. Daar komt bij dat wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd wordt in het beschermd dorpsgebied, de monumentencommissie eerst een advies uitbrengt. Dat advies is in principe bindend. Wanneer er door een vergunningaanvraag situaties dreigen te ontstaan die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, of negatieve ruimtelijke consequenties tot gevolg hebben, zal zij een negatief advies uitbrengen.

Voor de centrumbestemmingen buiten het beschermd dorpsgebied is in artikel 6.3 van het bestemmingsplan een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te kunnen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken. Dit in verband met het voorkomen van een onevenredige aantasting van onder andere de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld en het uitzicht van woningen.

Afwijken ten behoeve van erfafscheidingen

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, is het op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern De Rijp, 1^e herziening' toegestaan op bestemming 'Tuin' erfafscheidingen tot een hoogte van 2 m te plaatsen.

De afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 25.4 om hogere terrein- en erfafscheidingen mogelijk te maken, is opgenomen op verzoek van de monumentencommissie, omdat het in sommige gevallen wenselijk is erfafscheidingen (bijvoorbeeld poorten) juist hoger dan 2 m te maken, om in overeenstemming met de karakteristieke waarden van het beschermd dorpsgezicht te handelen.

Recentelijk heeft de gemeente in het kader van de planologische aanvaardbaarheid van het toestaan van verhoogde poorten gekeken naar soortgelijke situaties in De Rijp. Hierbij is onder andere onderzoek gedaan naar de lichtinval en de ruimtelijke uitstraling. Hierover het volgende.

Bij het bestuderen van de gevelwandtekeningen van het beschermd dorpsgezicht (deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan) is gebleken dat er op meerdere locaties erfafscheidingen (onder andere poorten) voorkomen, met een vergelijkbare of grotere hoogte, en ook bij woningen met een goothoogte die vergelijkbaar is met die van reclamant. Het toestaan van een erfafscheiding ter plaatse van de woning van reclamant levert dus geen afwijkend beeld op. De erfafscheidingen (waaronder poorten) zijn een algemeen onderdeel van het straatbeeld in De Rijp. Ook naar de lichttoetreding is onderzoek gedaan bij soortgelijke situaties. Gebleken is dat deze nauwelijks belemmerd wordt door de

aanwezigheid van een poort, aangezien de zon 's middags aan de achterzijde van de woning staat. Alleen in de ochtend is er sprake van een vermindering, maar dit zal met een poort van 2 m hoog ook het geval zijn.

Ingeval van toestaan van een erfafscheiding binnen het beschermd dorpsgebied op grond van artikel 25.4 gaat het om een afwijking van de bouwregels, waarbij het gestelde in artikel 31.1 in acht genomen moet worden. Dit houdt in dat een besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend of toegepast, indien er geen sprake is van onder andere een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het uitzicht van woningen.

Voor de centrumbestemmingen die buiten het beschermd dorpsgezicht liggen geldt overigens, zoals vermeld, artikel 6.3 van de bestemming 'Centrum' en artikel 14.3 van de bestemming 'Tuin'. In deze artikelen is een mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken, ter voorkoming van onder andere een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.

Zodoende verklaart de gemeente dit gedeelte van de zienswijze ongegrond.

Voorstel college

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- Tekstuele wijziging: op het voorblad van het planboekje wordt 'Graft en de Rijk' gewijzigd in 'Graft en De Rijk'.
- Blz. 26: de tekst met betrekking tot de 'Nota toeristische verblijfsrecreatie Land van Leeghwater (2008) wordt aangevuld met: 'In de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Centrum' en 'Wonen' kan middels een afwijking van het bestemmingsplan recreatief medegebruik in de vorm van bed & breakfast worden toegestaan'.
- Blz. 38: 'Monumentenverordening Graft-De Rijk 2012', tekstuele wijziging; in de eerste zin wordt 'monumentenverordening Graft-de Rijk' gewijzigd in 'Monumentenverordening Graft-De Rijk'.
- Blz. 45: tekstuele wijziging 'BEVE' wordt gewijzigd in 'BLEVE'.
- Blz. 59: in de bestemmingsomschrijving 'Centrum' wordt de functie 'maatschappelijke voorzieningen' geschrapt.
- Blz. 61: 'Tuin'; laatste alinea, tekstueel; 'in de eilandjes' wordt aangepast in 'op de eilandjes' en uit de 3e zin wordt het woord 'worden' verwijderd.
- Blz. 62: 'Wonen'; 3e alinea; tekstueel; in 1e zin wordt alleen gesproken over uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep. Dit wordt aangepast in beroep/bedrijf, conform de planregel.
- Blz. 66 onder 6.2; 1e zin; tekstueel; 'actualiseren' wordt aangepast in 'actualiserend'.

Planregels

- Voor de planregels wordt een inhoudsopgave toegevoegd.
- Blz. 79: begripsbepaling maatschappelijke voorzieningen wordt aangepast van 'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en/ of levensbeschouwelijke voorzieningen' in '(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren'.
- Blz. 81: begripsbepalingen; nr. 1.74 'webwinkel (postorderbedrijf)' wordt, conform alfabetische volgorde, in de lijst na 1.99 'weg' geplaatst.
- Blz 86: art. 3.1; wordt toegevoegd; 'bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen/ bedrijven.
- Blz. 87: art. 3.4; de verwijzingen worden gecorrigeerd.
- Blz. 88: art. 3.6; in 1e zin wordt 'bouwregels' gecorrigeerd in 'gebruiksregels';
- Blz. 94: art. 3.7 lid k onder 7; 'bouwregels' wordt gecorrigeerd in 'bestemmingsregels'.
- Blz. 95: art. 4.1 onder a; 'bedrijfswoningen' wordt aangevuld met 'al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen/ bedrijven'.
- Blz. 96: art, 4.4; verwijzingen worden gecorrigeerd.
- Blz. 100: art. 5.4; verwijzing wordt gecorrigeerd.
- Blz. 100: na art. 5.4; de regeling 'specifieke gebruiksregels', uitsluitend met betrekking tot strijdig gebruik, vergelijkbaar met de regelingen in andere artikelen met betrekking tot strijdig gebruik wordt toegevoegd;
- Blz. 101: art. 6.1 onder e; bestemmingsomschrijving voor maatschappelijke voorzieningen wordt geschrapt

- Blz. 101: art. 6.2.1 onder f; verwijzing wordt gecorrigeerd.
- Blz. 102: art. 6.2.2 onder b; wordt aangepast in; de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.
- Blz. 102: art. 6.2.2 na b; wordt toegevoegd; 'aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten worden afgedekt met een kap.

- Blz. 102: art. 6.4 onder a; verwijzing wordt gecorrigeerd.
- Blz. 104: art. 6.6; in 1e zin wordt 'bouwregels' gecorrigeerd in 'gebruiksregels'.
- Blz. 104: art. 6.6; toegevoegd wordt een afwijkingsbevoegdheid voor maatschappelijke voorzieningen.
- Blz. 104: art. 6.6.2 onder b; het woord 'percelen' wordt ingevoegd.
- Blz. 105: art. 7.1; wordt toegevoegd; 'bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen/ bedrijven.
- Blz. 106: art. 7.4; verwijzingen worden gecorrigeerd.
- Blz. 108: art. 8.1; wordt toegevoegd; 'bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven.
- Blz. 109: art. 8.4; verwijzingen worden gecorrigeerd.
- Blz. 113: art. 10.4 onder b; verwijzing wordt gecorrigeerd.
- Blz. 115: art. 11.2.1; uit de 1e zin wordt de tekst 'onder a' verwijderd.
- Blz. 117: art. 11.5 onder c; de tekst 'onder a en b' wordt verwijderd.
- Blz. 122: art. 14.4 onder 'Steigers- en oever-verdedigingswerken' wordt de tekst 'Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:' ingevoegd.
- Blz. 128: art. 17.5 onder c; het woord 'onttrokken' wordt binnen de tekst gebracht die tussen haakjes staat, tekstdeel wordt daarmee: (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken).
- Blz 131: art.19.1 na 'h' wordt een lid 'i' toegevoegd met 'tuinen'.
- "Blz. 133: art. 19.4 onder a; verwijzing wordt gecorrigeerd.
- Blz. 134: art. 19.5.1 onder h; het woord 'onttrokken' wordt binnen de tekst gebracht die tussen haakjes staat, tekstdeel wordt daarmee: (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken).
- Blz. 134: art. 19.6; in 1e zin wordt 'bouwregels' gewijzigd in 'gebruiksregels'.
- Blz. 134: art. 19.6 onder b, verwijzing wordt gecorrigeerd.
- Blz. 135: art. 20.1; na 'e' wordt een lid 'f' toegevoegd met 'tuinen'."
- Blz. 135: art. 20.2.1 onder d wordt aangevuld met het volgende: 3 'specifieke bouwaanduiding - 2 bouwlagen met kap' dienen te worden gebouwd in twee bouwlagen met een kap.
- Blz. 136: art. 20.3 laatste alinea; de tekst 'deze tekst nog aanpassen' wordt verwijderd.
- Blz. 136: art. 20.4.1 onder f; het woord 'onttrokken' wordt binnen de tekst gebracht die tussen haakjes staat, tekstdeel wordt daarmee: (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken).
- Blz. 141: art. 23 helemaal onderaan; er ontbreekt nog een wijzigingsbevoegdheid. Er zal nog een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen dat burgemeester en wethouder het plan kunnen wijzigen in die zin dat aan de gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie III' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- Blz. 145: art. 25.3 onder b; verwijzing wordt gecorrigeerd.
- Blz. 145: art. 25.3 aan het onderdeel 'Omgevingsvergunning voor afwijken' wordt toegevoegd een lid c, conform artikel 25.2.4 lid c.
- ""Blz. 149: art. 26.4; verwijzingen worden gecorrigeerd.

- Blz. 149: art. 26.5; er zal nog een sub d worden toegevoegd waarin wordt opgenomen dat burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag als bedoeld in lid 26.5 onder a, nadat ter zake advies is ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.
- Blz. 151: lid 28.1.3; voor de tekst van dit lid wordt toegevoegd; 'Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 31.1 in acht genomen, voor zover van toepassing'.
- Blz. 152: art. 29; de lay-out zal verduidelijkt worden door een lid 1 en lid 2 op te nemen. Lid 2 heeft dan betrekking op de advisering door de monumentencommissie, indien de gronden waarop de afwijking betrekking heeft in het beschermd dorpsgezicht liggen.
- Blz. 152: art. 29; aan lid 2 wordt een onderdeel 'c' toegevoegd, inhoudende dat 'in afwijking van het bepaalde onder 'b' kan het bevoegd gezag toch medewerking aan de aanvraag verlenen indien zij van mening is dat er zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van het advies van de monumentencommissie'.
- Blz. 156: art. 32.5; het gestelde onder art. 32.5 sub b en c, staat ook reeds in art. 32.3 en 32.4 en is dus dubbelop en zal verwijderd worden.
- Blz. 157: art. 32.5; het gestelde onder art. 32.5 sub d, staat ook reeds in art. 32.5 sub a en is dus dubbelop en zal verwijderd worden.
- Blz. 163: bijlage 3 Gevelwandtekeningen; in verband met de koppeling tussen de specifieke bouwaanduidingen 'beeldbepalend', 'beeldondersteunend' en 'beeldverstoring' zoals opgenomen op de verbeelding en in artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie', zal in bijlage 3 en de bijlage bij bijlage 3 duidelijk gemaakt worden dat 'sba-beeldbepalend' behoort bij aanduiding VI in bijlage 3, dat 'sba-beeldondersteunend' behoort bij aanduiding VII in bijlage 3 en dat 'sba-beeldverstoring' behoort bij aanduiding VIII in bijlage 3.

Verbeelding

Algemeen

- Op alle verbeeldingen zal de naam van de gemeente aangepast worden in 'Graft-De Rijk' en de naam van het bestemmingsplan aangepast worden in 'Graft en De Rijk'.
- In de legenda wordt de functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel aangepast conform aanduiding op verbeelding in 'sdh-1'.
- In de legenda wordt de functieaanduiding specifieke vorm van tuin - 1 aangepast conform aanduiding op verbeelding in 'st-1'.
- In de legenda wordt de functieaanduiding specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie aangepast conform aanduiding op de verbeelding in 'swr-ch'.
- In de legenda wordt de specifieke bouwaanduiding-beeldondersteunend, 'sba-bo' toegevoegd.
- In de legenda wordt de specifieke bouwaanduiding-voor erf, 'sba-ve' toegevoegd.

Graft

- Ter plaatse van het J.C. Allertshof staat een nutsvoorziening in de bestemming 'Groen'. Deze zal de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' krijgen, conform vigerend plan.
- Ter plaatse van de Oostwijk zullen de bouwvlakken van de woningen worden teruggebracht.
- Ter plaatse van Groeneweg 1 wordt aan de randen van het erf, grenzend aan het water, waar dit nog niet het geval is, de bestemming 'Tuin' gelegd, conform de Uitgangspuntennota Dorpskernen.
- Ter plaatse van Dorpsstraat 46 wordt de specifieke bouwaanduiding gewijzigd van '1 bouwlaag plat' naar '1 bouwlaag met kap', conform feitelijke situatie.

- Ter plaatse van de gymzaal aan de Grafterbaan wordt de maximale hoogte van een deel daarvan, conform het vigerende bestemmingsplan, aangepast van 6 m naar 7 m.
- Ter plaatse van Globdijk 1a wordt het bouwvlak van de woning teruggebracht.
- Ter plaatse van Raadhuisstraat 41a wordt op de laatste 5 m van het achtererf, grenzend aan het water, de bestemming 'Tuin' weer aangebracht. Deze was, in strijd met het vigerende plan 'Dorpskern Graft' en de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk, gewijzigd in 'Wonen'.
- Ter plaatse van Raadhuisstraat 19 wordt op de laatste 5 m van het achtererf, grenzend aan het water, de bestemming 'Tuin' weer aangebracht. In vigerend plan heeft perceel nog agrarische bestemming, is sinds vaststelling daarvan gewijzigd. Bestemming is nu conform feitelijke situatie 'Wonen' maar de laatste 5 m van het erf is, in strijd met de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijk niet bestemd als 'Tuin'. Dit zal derhalve alsnog gebeuren.
- Ter plaatse van het openbare pad tussen Kromme Horn 2-10 en Kromme Horn 19-27 wordt de bestemming van het pad aangepast van 'Wonen' naar 'Verkeer/Verblijf'.
- Naast Mieuwijd 2 heeft grond de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit wordt, conform vigerend plan, aangepast in 'Tuin'.
- Ter plaatse van Grafterbaan 2 zal het bouwvlak aangepast worden aan de feitelijke bebouwingstoestand.

De Rijk

- Ter plaatse van Westeinde 28 zal het deel van de achtergelegen schuur dat daar nog niet in onder was gebracht in de bestemming 'Wonen' worden gebracht, conform de regeling voor bijgebouwen.
- Naast Klipper 102-104 zal de schuur in een passende bestemming worden ondergebracht in plaats van in de bestemming 'Groen'.
- Ter plaatse van Galjoen 1 t/m 21, Boeijerstraat 132 t/m 140, Tjalk 2 t/m 12, Haringbuis 9 t/m 21, Haringbuis 42 t/m 64, Morgenstraat 1 t/m 29, Aggelenstraat 19 t/m 30 en Fluytschip 1 t/m 35 zal, conform het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Bellesloot-Westerven' op de laatste 3 m van de gronden, grenzend aan het water, de bestemming 'Tuin' worden gelegd in plaats van 'Wonen'. Vergunde bouwwerken zullen daarbij onder de bestemming 'Wonen' blijven vallen.
- Ter plaatse van Bellesloot 101 wordt de grond aan de zijgevel naar de achterzijde toe bestemd als 'Wonen', conform het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Bellesloot-Westerven'.
- Ter plaatse van Driekoningenhof 24 en 74 en Wevershof 78 is de garage- aanbouw in het bouwvlak van de woning opgenomen. Het betreffen echter aan- en uitbouwen, die binnen de regeling daarvoor in de bestemming 'Wonen' horen. Deze bebouwing zal op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen' blijven, maar buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw worden gebracht, conform de elders ook toegepaste systematiek.
- Binnen het gebied 'Bellesloot-Westerven' blijken een aantal openbare stegen onder de bestemming 'Wonen' te zijn gebracht. Dit zal gewijzigd worden in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.
- Ter plaatse van Venbuurt 20 is de schuur per abuis onder de bestemming 'Tuin' gebracht. De schuur zal binnen de bestemming 'Wonen', maar buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw worden gebracht, conform de elders ook toegepaste systematiek.
- Ter plaatse van Rechtestraat 166 is het achtergelegen bouwvlak voor een woning, zoals opgenomen op de voorheen vigerende plankaart niet opgenomen. Dit zal alsnog gebeuren.
- Ter plaatse van Rechtestraat 150 t/m 160 zullen de panden een bestemming 'Centrum' krijgen in plaats van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming 'Centrum' zijn,

naast wonen nog meer functies mogelijk, waarmee de mogelijkheden van het voorheen vigerende bestemmingsplan worden geconsolideerd in het nieuwe plan.

- Ter plaatse van Oostdijkje 1 wordt de schuur binnen de bestemming 'Centrum' gebracht, conform de systematiek voor bijgebouwen.
- Het pand tussen Langebrugspad 2 en de St. Jozefschool is geen woning, maar in het voorheen vigerende plan bestemd als 'Garageboxen en bergplaatsen'. De bestemming op de verbeelding zal hier op aangepast worden.
- Achter Kerkstraat 29 en achter Venbuurt 2 zijn twee schuren per abuis van een bouwvlak voor een woning voorzien. In het voorheen vigerende plan vielen ze onder de regeling voor erfbebouwing. Het bouwvlak zal verwijderd worden, waarmee de schuren in de regeling voor bijgebouwen in het bestemmingsplan zullen vallen.
- Ter plaatse van Nieuwland 3 en Venbuurt 11 en 13 is een deel van het hoofdgebouw niet in het bouwvlak opgenomen. Dit zal alsnog gebeuren.
- Het bouwvlak van Lielandsbuurt 1b zal nog correct opgenomen worden.
- Het bouwvlak van Zuideinde 11 zal nog correct opgenomen worden.
- De garage op de Meelzak zal een passende bestemming krijgen. In het vigerend plan 'Dorpskern De Rijp 1e herziening heeft deze de bestemming 'Garageboxen en bergplaatsen'.
- Op de panden Tuingracht 32 en Tuingracht 3 zal naast de bestemming 'Wonen', ook de bestemming 'Detailhandel' worden gelegd, conform de feitelijke situatie.

