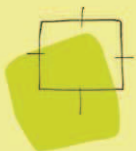
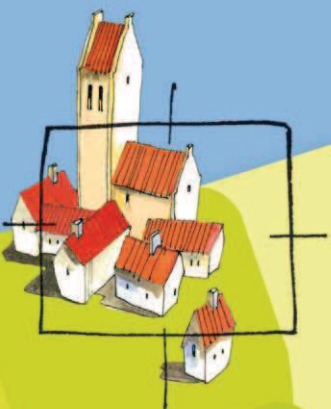


Bestemmingsplan Buitengebied 2009
Gemeente Graft-De Rijp



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buitengebied 2009
Gemeente Graft-De Rijp

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Plankaart

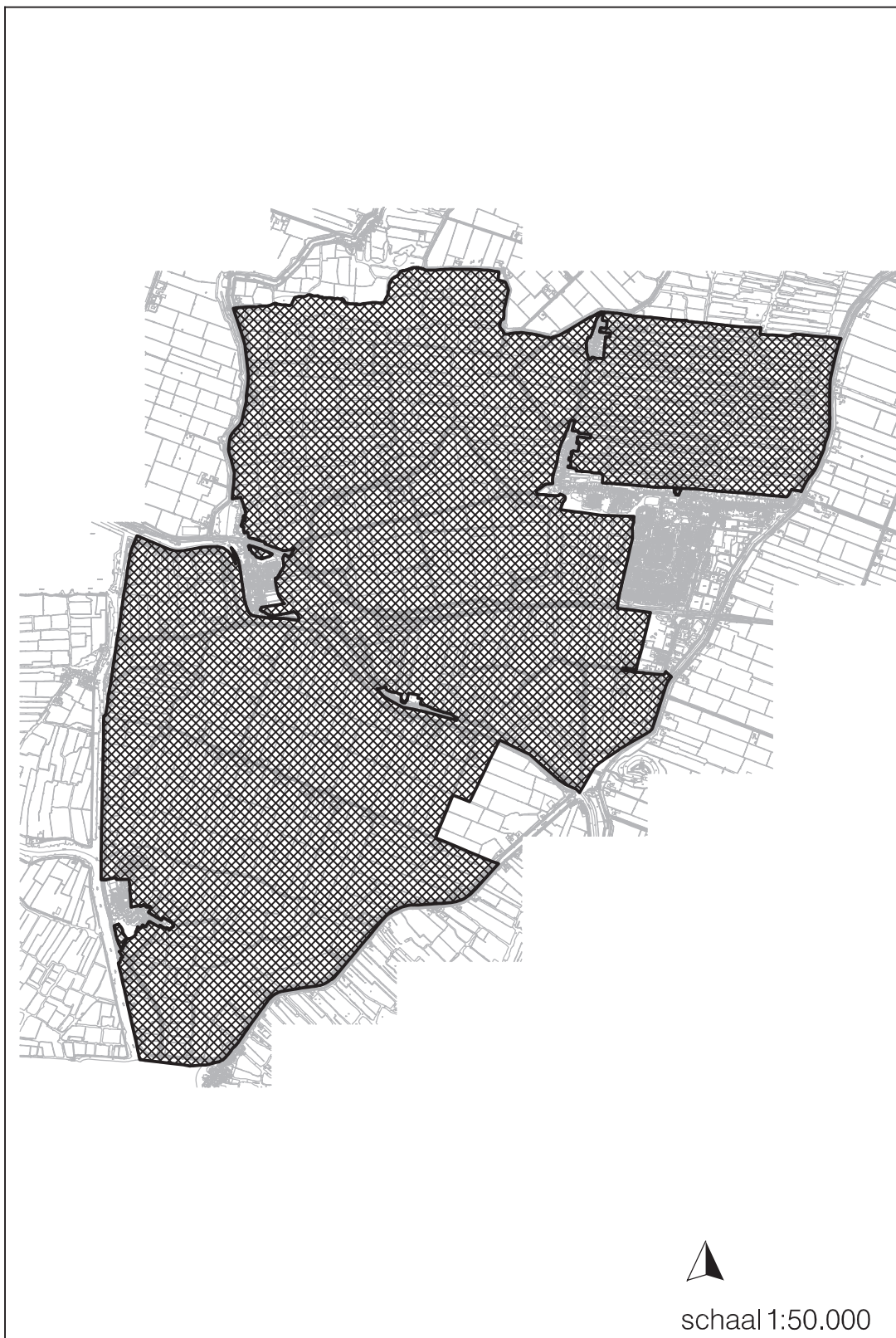
Separaat bijgevoegd:
Reactienota

27 mei 2010
Projectnummer 106.00.01.10.03



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan "Buitengebied" betrekking heeft



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	9
2.1	Landschap	9
2.1.1	Schets van de historische ontwikkeling	9
2.1.2	Gebiedsbeschrijving	12
2.1.3	Monumenten en karakteristieke bebouwing	13
2.2	Functies	15
2.2.1	Landbouw	15
2.2.2	Natuur	18
2.2.3	Recreatie	23
2.2.4	Niet-agrarische bedrijven	24
2.2.5	Wonen	24
2.2.6	Maatschappelijke voorzieningen	24
2.2.7	Water	25
3	Beleidskader	29
3.1	Rijksbeleid	29
3.2	Provinciaal beleid	29
3.2.1	Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord	30
3.2.2	Vrijkomende agrarische bebouwing	32
3.2.3	Ruimte voor Ruimte	33
3.2.4	Nationaal landschap Laag Holland	34
3.2.5	Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam	35
3.2.6	Uitvoeringsprogramma Stelling van Amsterdam 2009-2013	37
3.3	Regionaal beleid	37
3.4	Gemeentelijk beleid	38
3.4.1	Focus op vitaliteit	38
3.4.2	Woonvisie Graft-De Rijp 2008-2015	38
3.4.3	Woonschepenbeleid	39
3.4.4	Recreatiebeleid	40
3.4.5	Beleidsnota archeologie	40
3.5	Hoogheemraadschap	41
4	Milieubeperkingen	43
4.1	Wegverkeerslawaaï	44
4.2	Luchtkwaliteit	44
4.3	Externe veiligheid	45

4.4	Ecologie	48
4.4.1	Algemeen	48
4.5	Bodembescherming	52
4.6	Archeologie	52
4.7	Waterhuishouding	53
4.8	Kabels en leidingen	53
5	Planuitgangspunten	57
5.1	Algemeen uitgangspunt	57
5.2	Landbouw	58
5.3	Natuur, landschap en cultuurhistorie	65
5.4	Recreatie	67
5.5	Wonen	68
5.6	Niet-agrarische bedrijvigheid	71
5.7	Waterbeleid	72
5.8	Energieopwekking	73
5.9	Planologische beperkingen	74
5.9.1	Archeologie	74
5.9.2	Bodembescherming	75
5.9.3	Externe veiligheid	75
5.9.4	Straalpaden	75
6	Juridische toelichting	77
6.1	De nieuwe Wet ruimtelijke ordening	77
6.2	Bestemmingsplanprocedure	77
6.3	Toelichting op de regels	79
6.4	Toelichting op de bestemmingen	83
6.5	Planmer-plicht	87
7	Overleg en inspraak	89
7.1	Inleiding	89
7.2	Overleg	89
7.3	Inspraak	89
7.4	Overige wijzigingen	90
8	Economische uitvoerbaarheid	93

Bijlagen

Inleiding



AANLEIDING

De gemeente Graft-De Rijp heeft besloten om de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied te herzien. De huidige plannen zijn weinig flexibel en bieden geen antwoorden op de vragen die op de gemeente af komen. In dit nieuwe bestemmingsplan dat het bestaande aantal zal gaan vervangen, zal - naast een reguliere beheertaak - met name op deze vragen een antwoord moeten worden gegeven. Er ligt dan ook een duidelijke opgave voor het nieuwe bestemmingsplan.

In de toekomstvisie "Focus op vitaliteit" (2001) analyseert de gemeente de feitelijke situatie van dat moment en stelt evenwel een dilemma vast:

"Graft-De Rijp richt haar focus op de toekomst tot 2015. De gemeente heeft daarbij een verantwoordelijkheid voor de sociaaleconomische en maatschappelijke vitaliteit, naast de zorg voor de dagelijkse leefomgeving en het landschap. Dat brengt geen eenvoudige positie met zich mee. Aan de ene kant biedt de groene omgeving beperkte beleidsmogelijkheden en aan de andere kant voltrekken zich maatschappelijke en economische ontwikkelingen, waar ze nauwelijks invloed op heeft.

Toch is er de nodige ruimte voor het voeren van een eigen beleid om de gemeente in de toekomst vitaal te houden. Daarom is besloten tot de opstelling van een Toekomstvisie met een gerichte investeringsstrategie".

Dit bestemmingsplan Buitengebied 2009 moet inhoud geven aan deze investeringsstrategie, waarbij het dilemma van de noodzaak tot behoud van kwaliteit van onder meer prachtige gebieden als de Eilandspolder én het bieden van ruimte aan sociaaleconomische ontwikkeling op een evenwichtige wijze inhoud krijgt. Zoals hiervoor al is gesteld, voorzien de huidige bestemmingsplannen onvoldoende in de behoefte tot ontwikkeling, waardoor de balans wat al te eenzijdig overhelst naar het behoud van natuur en landschap. In dat verband zijn de volgende knelpunten en bedreigingen genoemd in de nota "Focus op vitaliteit":

- beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en daardoor beperkt perspectief van de agrarische sector, mede als gevolg van natuurdoelstellingen (Eilandspolder);
- vrijkomende agrarische complexen;
- aantasting landelijk gebied en onvoldoende onderhoud (uitbaggeren);
- te weinig wandelroutes vanuit de kernen;
- te weinig aanlegplaatsen voor boten;
- ontbreken riolering in Starnmeer;
- teveel recreanten (tasten natuurwaarden aan in Eilandspolder, te druk in historische centra "Volendam");

- onvoldoende breedte van sloten bedreigt voortbestaan schaatsroutes;
- afnemende agrarische sector.

In "Focus op vitaliteit" is de oplossingsrichting aangegeven. In het nieuwe bestemmingsplan zal deze nader moeten worden uitgewerkt waardoor de balans tussen sociaal-maatschappelijke en sociaaleconomische ontwikkelingen enerzijds en de behoefte tot het behoud van de fraaie groene ruimte wordt hersteld.

HERZIENING

Dit bestemmingsplan herzielt de volgende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk.

Tabel 1. Bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk door het plan worden herzien

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de raad	Goedgekeurd door GS
Landelijk Gebied 1974	1974	1975
Landelijk Gebied	1994	1995
Landelijk Gebied 1e herziening	1997	1997
Buitengebied gemeente Akersloot	1985	1986
Buitengebied gemeente Uitgeest	1985	1986

PLANPROCES

Het opstellen van dit bestemmingsplan is gestart met het inventariseren van de bestaande situatie, de ruimtelijke kwaliteiten, het vigerend beleid en milieubeperkingen.

Tevens is een veldinventarisatie uitgevoerd waarbij vanaf de openbare weg de functie van de verschillende percelen is geïnventariseerd. Deze gegevens zijn aangevuld met gegevens uit milieuvergunningen, bouwdoSSIers, kadaster en luchtfoto's. De veldinventarisatie heeft plaatsgevonden in november 2006. De veldinventarisatie heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Velen hebben de gelegenheid te baat genomen om de inventarisatie aan te vullen. Mede op basis van deze gegevens is het bestemmingsplan opgesteld.

Voorafgaand aan het opstellen van het feitelijke bestemmingsplan (plankaart + regels) is een Uitgangspuntennota opgesteld, die in de commissie ROM van 29 november 2007 is besproken. In deze nota zijn de uitgangspunten weergegeven die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. De commissie heeft de wens geuit om de nota op een aantal punten aan te passen. Dit heeft niet geleid tot een aangepaste Uitgangspuntennota, maar de wensen zijn direct in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Naast hetgeen in de raadsvergadering van 29 november aan wensen is ingebracht, is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan tevens rekening gehouden met de besluitvorming omtrent de nota Land van Leeghwater. De normen die in deze nota zijn afgesproken met betrekking tot recreatieve ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan gevolgd.

Bij het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan is geanticipeerd op de wetsherziening van de WRO. De nieuwe Wro is per 1 juli 2008 in werking getreden. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de nieuwe Wro. Ook is ervoor gekozen om het plan te baseren op de SVBP 2008; die per 1 januari 2010 in werking is getreden. De digitale verplichting voor bestemmingsplannen is eveneens gaan gelden op 1 januari 2010.

Inmiddels is het plan in de inspraak en het overleg ex art. 3.1.1. Bro geweest. De reacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is het plan tevens aangepast aan ambtelijk noodzakelijk geachte correcties.

Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

LEESWIJZER

Toelichting

In de toelichting is uitgebreid stil gestaan bij de bestaande situatie, het beleidskader en de plankeuzen. In hoofdstuk 2 worden de landschappelijke en functionele situatie in het plangebied belicht. In hoofdstuk 3 komt het relevante ruimtelijke beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 geeft de planologische beperkingen weer, die voortvloeien uit wetgeving en richtlijnen. Hiermee is bij de totstandkoming van het plan rekening gehouden. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de planuitgangspunten. Dit hoofdstuk is van groot belang bij de toepassing van de regels, omdat het de achtergronden van de regels belicht. In hoofdstuk 6 is een toelichting gegeven op de systematiek van de regels. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het overleg en de inspraak opgenomen. Hoofdstuk 8 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Plankaart

De plankaart bestaat uit 2 bladen. Omdat de zogenaamde "digitale verplichting", zoals hiervoor reeds is aangegeven per 1 januari 2010 in werking is getreden, is bij het opstellen van het plan geanticipeerd op de SVBP2008 (Standaard vergelijkbaarheid bestemmingsplannen). In de SVBP2008 zijn aanwijzingen gegeven hoe een plankaart eruit dient te zien.

Regels

De regels zijn na deze toelichting opgenomen in het lichtblauwe deel van dit boekje. De regels wijken qua systematiek af van wat we onder de oude WRO gewend waren, omdat ook bij het opstellen van de regels is geanticipeerd op de SVBP2008. In hoofdstuk 6 wordt hieraan uitgebreid aandacht besteed.

Bestaande situatie

2

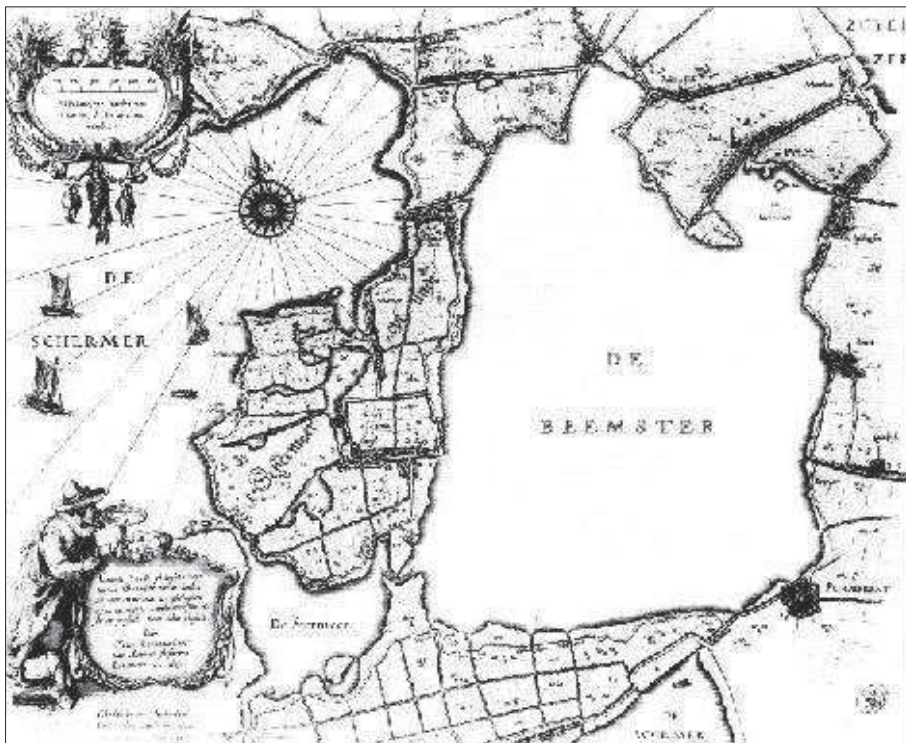
2.1

Landschap

2.1.1

Schets van de historische ontwikkeling

Het grondgebied van de gemeente Graft-De Rijp maakt onderdeel uit van een groter veengebied. Vanaf de 10e eeuw is men begonnen met de ontginning van de venen. De ontginning had een inklinking van de gronden tot gevolg waardoor tijdens stormvloed en het land geleidelijk aan veranderde in een eilandenrijk. Op deze wijze zijn de meren Beemster, de Purmer, de Schermer en het Starnmeer ontstaan. De hoger gelegen gronden van het Schermereiland (nu de Eilandspolder) werden gedurende de 12e en 13e eeuw voor het eerst voorzien van ringdijken. De eerste dijk omsloot het gebied ten oosten van Graft en Grootschermer, tussen Schermerhorn en De Rijp. Het gebied werd de Binnenmaden genoemd. De dijk had een zeewerende functie zoals blijkt uit de naam "Oude Zeeburg". Ruim honderd jaar later, in 1356, werd een tweede dijk aangelegd ten zuiden en ten westen van de Binnenmaden. Dit gebied heet de Burenmaden.



De ontginning van het veenweidegebied heeft in twee perioden plaatsgevonden. Daarbij is het deelgebied de Binnenmaden in een vrij regelmatige strokenverkaveling opgedeeld. De langgerekte kavels werden door middel van sloten van elkaar gescheiden. De sloten zijn in de loop der eeuwen vrij breed geworden. De Rijper Gouw vormde een belangrijke ontsluiting van het gebied. Het westelijk grondgebied oftewel de Burenmaden kent een veel onregelmatiger verkaveling. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de grote waterrijkdom van dit gebied. Als gevolg van ruilverkavelingwerken zijn de grote met elkaar verbonden gebieden inmiddels over land bereikbaar.

Naast het karakteristieke veenweidegebied kent Graft-De Rijk een viertal droogmakerijen; de Sapmeerpolder, Polder de Graftermeer, Polder Kamerhop en de Starnmeerpolder. De Sapmeerpolder is vrij klein. De andere droogmakerijen zijn groter of maken deel uit van een groter geheel. Zo blijkt het Kamerhop vanouds te horen bij het Starnmeer maar is deze apart bedijkt om zo doende de vaarroute van en naar Alkmaar te kunnen behouden. De droogmakerijen zijn vrijwel allemaal in gebruik als grasland.

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

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

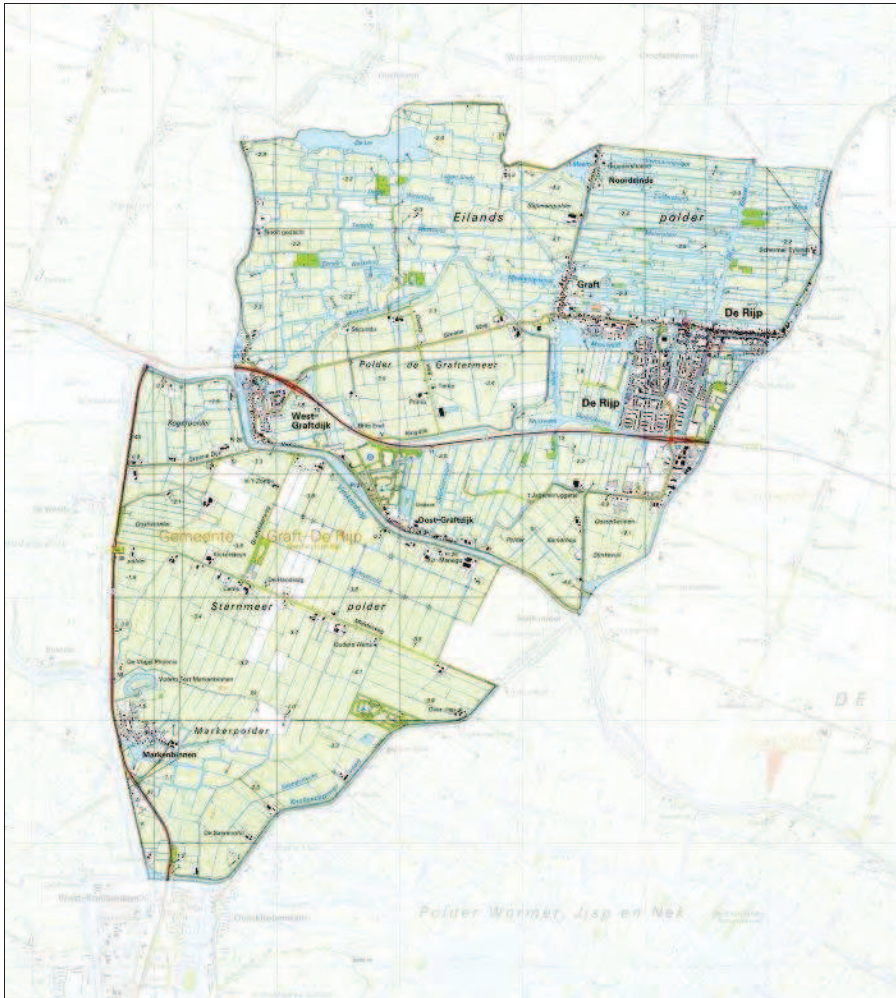
De dijkdorpen kennen allen hun eigen ontstaansgeschiedenis. De meeste dorpen kennen een agrarische achtergrond maar in het geval van De Rijk is het opmerkelijk dat het accent heeft gelegen op visserij (inclusief de walvisvaart) en de daaraan gerelateerde handel. De haringvisserij heeft voor De Rijk in de 17e eeuw geleid tot grote economische bloei. Dit weerspiegelt zich in de vele bijzondere bouwwerken. De historische kern van het dorp is sinds 1969 aangegeven als beschermd dorpsgezicht.



Kaart 1850



Kaart 1900



Topografische kaart 2004

Tot eind 19e, begin 20e eeuw hebben de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral afgespeeld binnen de hierboven geschetste kaders. Dat resulteerde vooral in een verdergaande verdichting en betrekkelijk geringe uitbreiding van de bestaande linten en een geleidelijke toename van niet-agrarische bebouwing (woonhuizen, winkels en voorzieningen).

Eind 19e eeuw worden in de gemeente verdedigingswerken aangelegd die onderdeel zijn van de Stelling van Amsterdam. De gehele stelling van Amsterdam is aangemerkt als Werelderfgoed. Onderdelen van dit werelderfgoed liggen binnen het plangebied. In het noordwesten van de Markerpolder ligt het Fort Markenbinnen. Het tweede verdedigingswerk betreft de Liniewal in de Starnmeerpolder. De wal is vandaag de dag bijna volledig afgegraven. In de liniewal is een duiker aanwezig. Ten oosten van de liniewal is een inlaatduiker met spuijkomp aanwezig. De sluisen van De Rijk en West-Graftdijk zijn de overgebleven inlaatpunten voor de inundatie van de Eilandspolder.

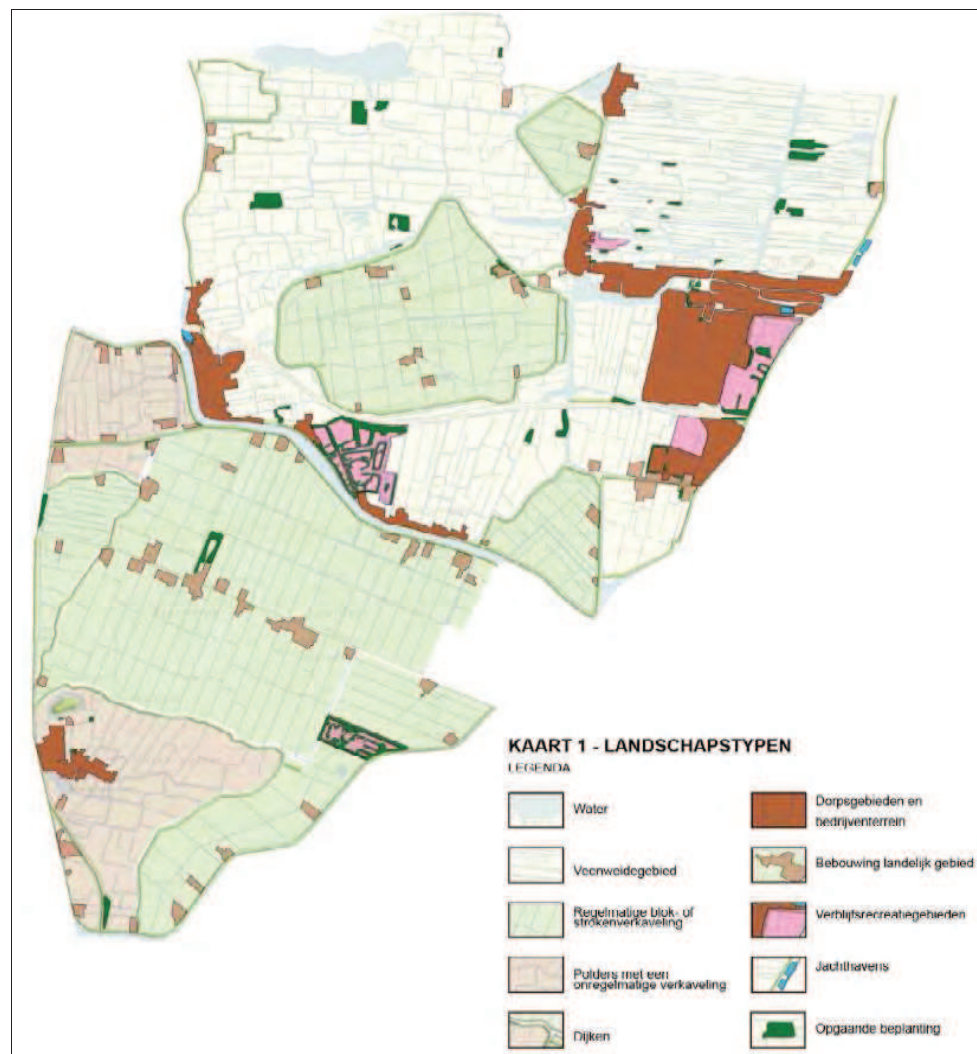
Andere belangrijke landschappelijke elementen zijn de (soms verhoogd aangelegde) wegen (N 246 en N 244) en de hoogspanningsleiding.

2.1.2

Gebiedsbeschrijving

Het grondgebied van Graft-De Rijp maakt deel uit van een bijzonder interessant veengebied. Binnen het gebied zijn diverse ontginningsfasen te herkennen. Meest bijzonder daarbij is het relatief grote contrast tussen het veenweidelandschap en de vrij rechtlijnig ingerichte droogmakerijen. De polders en droogmakerijen zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven (lichtgeel veenweidegebied, lichtgroen droogmakerijen, lichtbruin polders).

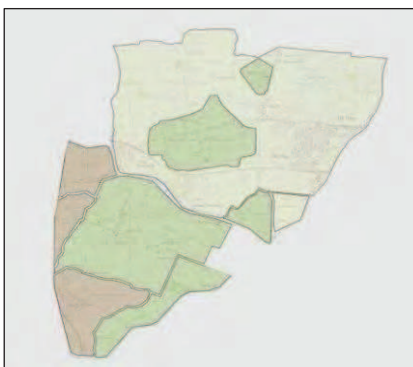
Het zuidelijke grondgebied van de gemeente maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Dit is onder meer te zien aan het fort bij Markenbinnen. De landschappelijke indeling van het gebied is op de kaart landschapstypen in de hiernavolgende figuur weergegeven.



Op de hiernavolgende kaartfragmenten zijn de landschapstypen afzonderlijk weergegeven.



De dijken in het landschap



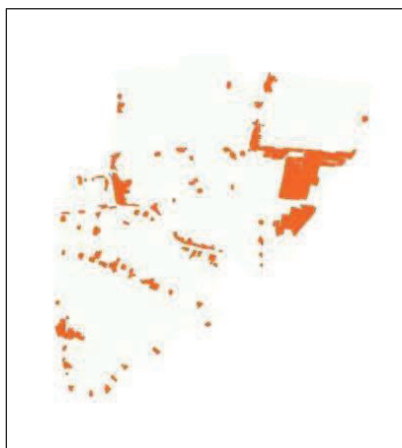
Polders en droogmakerijen



Patronen van water



Infrastructuur



Spreiding van bebouwing

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied wordt gedomineerd door de bouw van boerderijen (stolpboerderijen) en enkele waterstaatkundige werken zoals een gemaal. Voor het overige is in het buitengebied nauwelijks bebouwing gerealiseerd. De enige uitzondering vormt de bebouwing langs het Noordhollandsch Kanaal tussen Oost- en West-Graftdijk. In dit gebied is ook een recreatieterrein tot ontwikkeling gekomen.

BEBOUWING

2.1.3

Monumenten en karakteristieke bebouwing

De volgende monumenten zijn in het plangebied aanwezig:

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Provinciale monumenten

In het plangebied zijn de volgende provinciale monumenten aanwezig:

- Stelling van Amsterdam - het fort bij Markenbinnen;
- Stelling van Amsterdam - nevenbatterij van het fort bij Markenbinnen;
- Stelling van Amsterdam - inundatiesluis voor de Eilandspolder (restant);

- Stelling van Amsterdam - liniewal in de Starnmeerpolder (Slaperdijk);
- Stelling van Amsterdam - inlaatduiker aan de Starnmeerpolder;
- Stelling van Amsterdam - spuikom die nog deels aanwezig is;
- Stelling van Amsterdam - duiker door de linie in de Starnmeerpolder (Deze duiker zit waarschijnlijk onder de grond);
- Stolp met staart aan de Starnmeerdijk 34;
- Stolp aan de Starnmeerdijk 35.

De opsomming van provinciale monumenten kan niet als een volledige opsomming worden beschouwd. In het plangebied zijn diverse grenspalen aanwezig, die als provinciaal monument zijn aangemerkt. Bij de inundatiesluis voor de Eilandspolder worden alle bijbehorende onroerende goederen als provinciaal monument aangemerkt. Vermeldenswaardig is bovendien dat de inundatiesluis met alle bijbehorende onderdelen tevens deel uit maakt van het fort Spijkerboor.

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn tevens gemeentelijke monumenten aanwezig. De gemeentelijke monumenten zijn opgedeeld in drie verschillende categorieën:

1. reguliere gemeentelijke monumenten;
2. gemeentelijke beeldbepalende monumenten;
3. gemeentelijke beeldondersteunende monumenten.

In de gemeente is onderscheid naar monumenten gemaakt om zo een bepaalde rangorde binnen de status 'gemeentelijk monument' te kunnen aanbrengen. De rangorde moet in samenhang worden gezien met de mogelijkheden ten aanzien van subsidieverstrekking.

Omdat de gekozen terminologie vaak verwarrend werkt, zijn stappen ondernomen om hierin meer duidelijkheid te scheppen door de genoemde rangordes medio 2010 te vervangen door:

- gemeentelijke monumenten categorie 1 (GM1);
- gemeentelijke monumenten categorie 2 (GM2);
- gemeentelijke monumenten categorie 3 (GM3).

In het plangebied zijn de volgende reguliere gemeentelijke monumenten (wordt GM1) aanwezig:

- Globdijk 9 te Graft - stolpboerderij;
- Dwarsweg 2 te Graft - stolpboerderij;
- Oostdijkje 14 te De Rijp - gemaal (buiten bedrijf), woonhuis;
- Zuiddijk 42 te De Rijp - nu woonhuis, was poldermolen.

In het plangebied zijn de volgende gemeentelijke beeldbepalende objecten (wordt GM2) aanwezig:

- Dwarsweg 1 te Graft - stolpboerderij;
- Dwarsweg 4 te Graft - stolpboerderij;

- Globdijk 3 te Graft - stolpboerderij;
- Middelweg 7 te Starnmeer - stolpboerderij;
- Middelweg 9 te Starnmeer - stolpboerderij;
- Ringdijk 3 te Graft - stolpboerderij;
- Ringdijk 2/ 2a te Graft - stolpboerderij;
- Ringdijk 4 te Graft - stolpboerderij;
- Ringdijk 6 en 6a te Graft - stolpboerderij;
- Starnmeerdijk 5 te Starnmeer - dijkhuis (oorspronkelijk bedrijfswoning bij gemaal);
- Starnmeerdijk 7 te Starnmeer - stolpboerderij;
- Zuiddijk 38 te De Rijp - stolpboerderij.

In het plangebied zijn de volgende gemeentelijke beeldondersteunende objecten (wordt GM3) aanwezig:

- Groeneweg 4 te Graft - burgerwoonhuis (gebouwd als rentenierswoning met schuur);
- Oudelandsdijkje 2 te West-Graftdijk - dwarshuisboerderij;
- Zuiddijk 13 te De Rijp - stolpboerderij.

Verreweg het meest voorkomende monument in het buitengebied is de stolpboerderij. In algemene zin kan worden opgemerkt dat stolpboerderijen beschermenswaardig zijn. Toch staat een groot aantal stolpboerderijen niet op de gemeentelijke monumentenlijst. De gemeentelijke Welstandsnota besteedt specifieke aandacht aan stolpboerderijen met de bijbehorende karakteristieke bijgebouwen en de vaak ruime karakteristieke erven, die typerend zijn voor de hele streek. De gemeentelijke Welstandsnota geeft een beschrijving van de karakteristieken van de stolpboerderijen. Bovendien is er een bijzonder welstandsregime voor stolpboerderijen opgenomen, waarbij aandacht wordt besteed aan de karakteristieke detaillering van stolpboerderijen, het specifieke materiaalgebruik en de erfinrichting.

2.2

Functies

2.2.1

Landbouw

Veruit de belangrijkste functie in het landelijk gebied is de landbouw. Meer dan 86% van het gemeentelijk grondgebied is in gebruik voor de landbouw en het areaal bedraagt 1727 ha. Van deze agrarische gronden wordt circa 93% gebruikt voor graasdierbedrijven en 7,3 % voor tuinbouw en blijvende teelt. De melkveehouderij is van oudsher in de omgeving de meest voorkomende bedrijfstak.

Tabel 2. Bodemgebruik per functie

Bebouwd (%)	Bos en natuur (%)	Recreatie (%)	Landbouw (%)
6,2	1,5	3,2	86,5

Bron: CBS (2007)

ONTWIKKELINGEN

Het aantal agrarische bedrijven in de gemeente fluctueert over de jaren. Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw is het aantal bedrijven afgenomen van 58 naar 48, vervolgens toegenomen naar 66 (in 2000), waarna het aantal weer is afgenomen naar 55 (in 2005). Deze ontwikkeling is opmerkelijk in het licht van de landelijke ontwikkeling van een gestage afname van het aantal agrarische bedrijven.

Ook de ontwikkeling van de soorten agrarische bedrijven is opmerkelijk in de gemeente. Het aantal graasdierbedrijven is met ruim 70% toegenomen in de periode 1990-2000. Het aantal graasdierbedrijven is vervolgens vanaf 2000 tot 2005 weer afgenomen met 14%.

Tabel 3. Aantal agrarische bedrijven naar bedrijfstype

Perioden	Aantal bedrijven, totaal	Akkerbouw-bedrijven	Tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven	Graasdier-bedrijven	Hokdier-bedrijven	Combinaties
1980	58	-	-	-	-	-
1985	53	-	-	-	-	-
1990	48	-	17	30	-	1
1995	63	2	12	48	-	1
2000	66	1	11	52	-	2
2005	55	-	10	45	-	-

Bron: CBS (2007)

Tabel 4. Aantal bedrijven naar oppervlakte cultuurgrond, gemeente Graft De Rijp (1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2005)

Perioden	Aantal bedrijven, totaal	Zonder cultuurgrond	0,01 tot 1 ha	1 tot 5 ha	5 tot 10 ha	10 tot 15 ha	15 tot 20 ha	20 tot 30 ha	30 tot 50 ha	50 tot 100 ha	100 ha en meer
1980	58	1	3	7	13	9	7	12	5	1	-
1985	53	-	3	6	10	10	6	11	6	1	-
1990	48	1	2	6	5	8	7	10	7	2	-
1995	63	-	2	7	8	6	10	12	15	3	-
2000	66	1	2	6	12	5	3	11	18	6	2
2005	55	5	3	7	4	3	2	8	13	8	2

Bron: CBS (2007)

In tabel 4 en 5 is de verdeling van respectievelijk het totale aantal bedrijven naar oppervlakte en nge¹ weergegeven. Het aantal grote bedrijven wat betreft grondoppervlak en nge is in de afgelopen jaren toegenomen. De ontwikkelingen laten daarin een splitsing zien. Het relatieve aantal kleine en het relatieve aantal grote bedrijven neemt toe, ten koste van de middengroep. Dat geldt zowel voor de omvang van de bedrijven in hectare als in nge (zie tabellen 4 en 5).

Tabel 5. Aantal bedrijven naar economische omvang (NGE)

Perioden	Aantal Bedrijven, totaal	3 tot 8 NGE	8 tot 12 NGE	12 tot 16 NGE	16 tot 20 NGE	20 tot 24 NGE	24 tot 32 NGE	32 tot 40 NGE	40 tot 50 NGE	50 tot 70 NGE	70 tot 100 NGE	100 tot 150 NGE	150 NGE en meer
1980	58	5	5	1	3	2	8	6	9	9	6	4	0
1985	53	3	4	2	-	1	8	5	12	10	5	2	1
1990	48	3	1	4	2	2	1	9	6	10	3	5	2
1995	63	5	4	5	2	2	4	1	5	10	13	5	7
2000	66	9	3	6	1	1	4	3	3	6	15	9	6
2005	55	10	1	2	1	1	3	5	3	8	9	9	3

Bron: CBS (2007)

Hoewel de agrarische sector wat betreft grondoppervlak veruit de belangrijkste functie is in de gemeente, is de werkgelegenheid in deze sector laag. Circa 3% van de werkgelegenheid in de gemeente is landbouw gerelateerd.

WERKGELEGENHEID

Tabel 6. Werkgelegenheid per sector (2000) in %

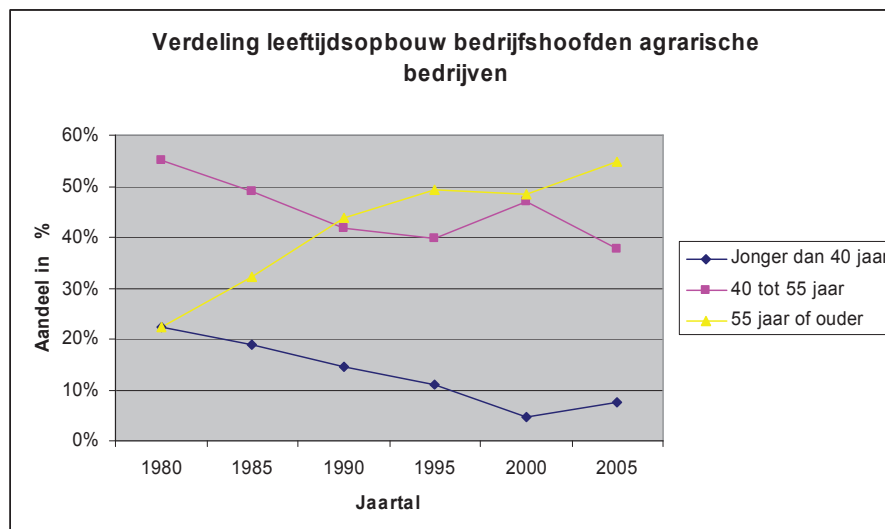
Landbouw, bos- bouw en visserij	Winning en nijver- heid	Commerciële dienst- verlening	Niet-commerciële dienstverlening
3	27	48	22

Bron: CBS (2007)

Bij de bedrijfshoofden van de agrarische bedrijven in de gemeente treedt vergrijzing op. Het aandeel 55+ is vanaf 1980 toegenomen van 22% tot 55%. Het aandeel jonge boeren (jonger dan 40 jaar) is in deze periode afgenomen van 22% naar 8%. Het aandeel bedrijfshoofden in de leeftijdscategorie 40 tot 55 jaar is afgenomen van 55% tot 38%. De vergrijzing in de landbouw is in de navolgende figuur weergegeven.

LEEFTIJDOPBOUW

¹ De nge (Nederlandse Grootte Eenheid) is een maatstaf voor de economische omvang van een agrarisch bedrijf. Door middel van de nge kunnen verschillende agrarische bedrijven in economische zin worden vergeleken. De nge is gebaseerd op het bss (bruto-standaard-saldo) per diersoort en per hectare gewas. De bss-waarde wordt verkregen door de opbrengsten van een diersoort of gewas te verminderen met bijbehorende specifieke kosten. De nge wordt in EG-verband regelmatig herzien, maar geeft te allen tijde de reële bruto toegevoegde waarde van het gemiddelde Nederlandse landbouw bedrijf weer.



Ontwikkeling leeftijdsopbouw bedrijfshoofden agrarische bedrijven
Bron: CBS (2007)

2.2.2

Natuur

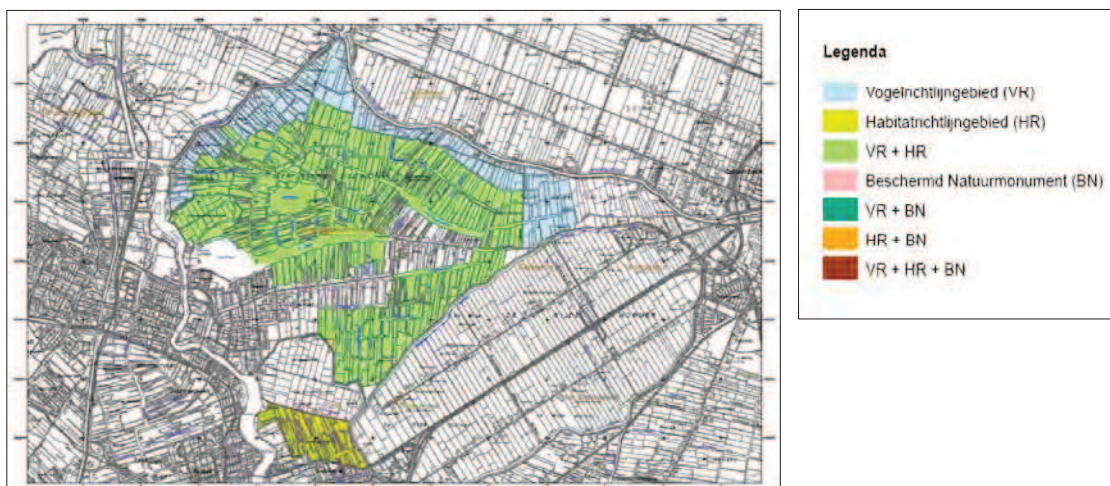
Binnen of in aansluiting² op het plangebied komen diverse waardevolle gebieden voor op het gebied van flora en fauna. Dit zijn de volgende gebieden.

1. Eilandspolder (Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied en Ecologische Hoofdstructuur).
2. Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder (Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied en Ecologische Hoofdstructuur, buiten het plangebied).
3. Ecologische Hoofdstructuur.

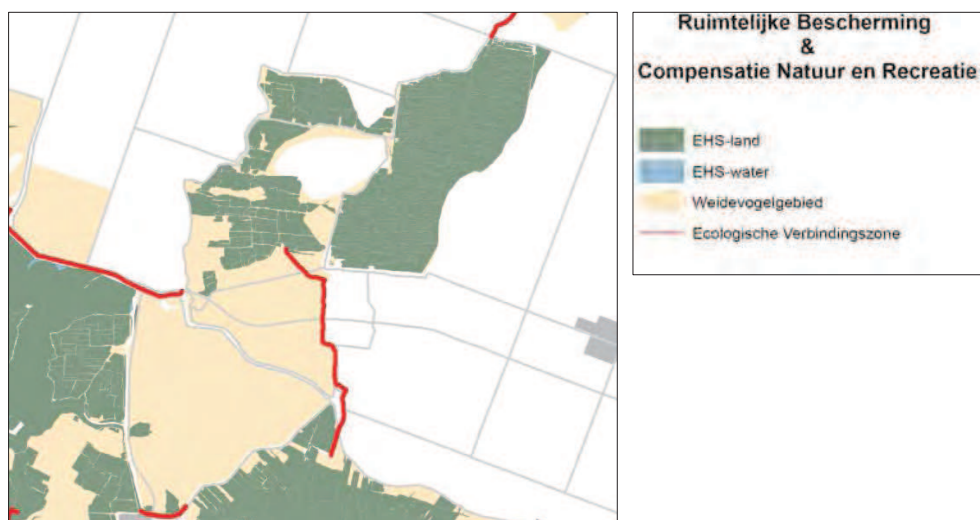


Kaart behorend bij voorlopig aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebied Eilandspolder. Bron: www.minlnv.nl

² Er is niet alleen aandacht besteed aan Natura 2000-gebieden binnen het plangebied, maar tevens aan dergelijke gebieden die nabij het plangebied liggen. Dit heeft te maken met de wettelijke bescherming van die gebieden tegen invloeden van activiteiten die feitelijk buiten die gebieden plaatsvinden.



Kaart behorend bij voorlopig aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebied Wormer en Jisperveld en Kalverpolder. Bron: www.minlnv.nl



Overzicht EHS gebieden gemeente Graft - De Rijp
Bron: www.noord-holland.nl

In de navolgende tekst zijn per gebied de waardevolle kenmerken beschreven.

De Eilandspolder is gekwalificeerd als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn vanwege het voorkomen van drempeloverschrijdende aantallen van lepelaar en smient die het gebied benutten als overwinteringsgebied en/ of rustplaats. Daarnaast is het aangewezen gebied ook van betekenis voor een aantal andere vogelsoorten die er in behoorlijke aantallen voorkomen. Een andere soort waarvoor het gebied van betekenis is, is de goudplevier. Andere trekkende vogelsoorten waarvoor het gebied van betekenis is als overwinteringsgebied en/of rustplaats: wintertaling, meerkoet, kievit en grutto. De moeraszones zijn van belang als broedgebied voor de rietzanger.

DE EILANDSPOLDER

De aanwijzing als Vogelrichtlijngebied heeft betrekking op de volgende vogelsoorten:

- Meerkoeit;
- Grutto;
- Lepelaar;
- Goudplevier;
- Kievit;
- Rietzanger (broedvogel);
- Wintertaling;
- Smient.

De Eilandspolder kwalificeert zich als speciale beschermingszone onder de Habitatrichtlijn, doordat het gebied van groot belang is voor Noordse woelmuis. Daarnaast komen in het gebied belangrijke verlandingsvegetaties voor.

Voor onderstaande habitattypen en/of soorten kwalificeert dit gebied zich als Habitatrichtlijngebied. Het is om deze habitattypen en/of soorten waarom het gebied is aangemeld.

Voorkomende Habitattypen:

- Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones;
- Overgangs- en trilveen.

Voorkomende soorten Habitatrichtlijn:

- Noordse woelmuis.

Het gebiedendocument vult de lijst aan met de vissoorten: bittervoorn en kleine modderkruiper.

Het beschermde gebied is een goed weidevogelbroedgebied. Het beheer is dan ook grotendeels gericht op weidevogels. Opgaande begroeiing wordt zoveel mogelijk tegen gegaan. Daarnaast vindt er bemesting en het bekalken van de graslanden plaats. De graslanden worden deels gemaaid en deels begraaasd.

De Eilandspolder maakt als 'half natuurlijke natuur' en cultuur natuur' deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het grootste deel van het gebied heeft als dominant natuurdoeltype 'bloemrijk grasland, droog duingrasland of heide'.

WORMER- EN JISPERVELD
& KALVERPLODER (BUITEN
HET PLANGEBIED)

Het gebied kwalificeert zich als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn vanwege het voorkomen van drempeloverschrijdende aantallen van lepelaar, smient en grutto die het gebied benutten als overwinteringsgebied en/of rustplaats. Het gebied behoort verder tot één van de vijf belangrijkste broedgebieden voor de kempfaan in Nederland. Daarnaast is het aangewezen gebied ook van betekenis voor een aantal andere vogelsoorten die er in behoorlijke aantallen voorkomen. Een andere soort waarvoor het gebied van be-

tekenis is, is de roerdomp. Trekkende vogelsoorten waarvoor het gebied van betekenis is als overwinteringsgebied en/ of rustplaats zijn: slobeend en wulp. Het gebied is ook van belang als broedgebied voor de rietzanger.

De aanwijzing als Vogelrichtlijngebied heeft betrekking op de volgende vogelsoorten:

- Grutto;
- Wulp;
- Kemphaan (broedvogel);
- Lepelaar;
- Rietzanger (broedvogel);
- Slobeend;
- Smient;
- Roerdomp (broedvogel).

Het gebiedendocument vult de lijst aan met de broedvogel woudaapje.

Het gebied kwalificeert zich als speciale beschermingszone onder de Habitatrictlijn, doordat het gebied voor een aantal soorten van groot belang is als leef- of foerageergebied. Daarnaast komen in het gebied enkele belangrijke vegetaties voor.

Voor onderstaande habitattypen en/of soorten kwalificeert dit gebied als Habitatrictlijngebied. Het is om deze habitattypen en/of soorten waarom het gebied is aangemeld.

Voorkomende Habitattypen:

- Noord-Atlantische vochtige heide met Erica tetralix;
- Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de -montane en alpiene zones;
- Overgangs- en trilveen.

Voorkomende soorten Habitatrictlijn:

- Bittervoorn;
- Grote modderkruiper;
- Kleine modderkruiper;
- Rivierdonderpad;
- Meervleermuis;
- Noordse woelmuis.

Het gebiedendocument vult de lijst aan met het habitatype schorren en zilte graslanden.

Het beschermde gebied is een goed weidevogelbroedgebied. Het beheer is hierdoor grotendeels gericht op weidevogels. Opgaande begroeiing wordt zoveel mogelijk tegen gegaan. Daarnaast vindt er bemesting en het bekalken van de weilanden plaats.

Het Wormer- en Jisperveld en de Kalverpolder maakt als 'groot water', 'half natuurlijke natuur' en 'cultuur natuur' deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het grootste deel van het gebied is op de natuurdoelenkaart weergegeven met als dominant natuurdoeltype 'kemphaangraslanden of nat schraalland of rietland'. Daarnaast zijn delen aangegeven als agrarisch gebied met gruttograsland en bloemrijke slootkanten.

De EHS binnen het plangebied bestaat voornamelijk uit 'cultuur natuur'. Daarnaast zijn er twee kernen 'half natuurlijke natuur'. Nagenoeg het gehele gebied wordt weergegeven als 'belangrijk algemeen weidevogelgebied' tot '(zeer) belangrijk weidevogelgebied'. Het noordelijke deel wordt daarnaast tevens aangegeven als een belangrijk moerasvogelgebied. Gebieden waarvoor een natuurdoeltype is opgesteld worden weergegeven als 'bloemrijk grasland, droog duingrasland of heide als dominant natuurdoeltype'.

Eilandspolder

Een groot deel van de Eilandspolder valt als Speciale Beschermingszone onder de Habitat- en Vogelrichtlijn (zie voorgaande beschrijving). De Eilandspolder ligt op een veenlaag. Het grondgebruik is voornamelijk grasland ten behoeve van de melkveehouderij. In de polder wordt al lange tijd gewerkt met beheersovereenkomsten ten behoeve van weidevogels en flora. De polder is hiervoor geschikt, omdat het landgebruik redelijk extensief is. In het westelijke deel van de Eilandspolder liggen agrarische bedrijven die particulier natuurbeheer als nevenbedrijf uitoefenen. De gronden in de Eilandspolder zijn voor de agrarische functie marginaal; veel bedrijven hebben ook gronden buiten de Eilandspolder.

Starnmeerpolder

De Starnmeerpolder is een droogmakerij. Hier liggen veel vitale melkveehouderijen. Bijna alle bedrijven in de polder zijn aangesloten bij de agrarische natuurvereniging. Binnen de Starnmeerpolder ligt het voormalige fort Markenbinnen. Fort Markenbinnen is een onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Het terrein is in beheer bij Staatsbosbeheer. Op het fort is een duinvegetatie aanwezig. In het fort overwinteren enkele vleermuizen.

Ecologische verbindingszones

Verbindingszones verbinden de natuurgebieden in de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) en vormen samen met de PEHS een structuur van aangesloten natuurgebieden. Deze verbindingen maken het mogelijk dat diersoorten van het ene naar het andere natuurgebied kunnen migreren. Er lopen drie ecologische verbindingszone door en langs het plangebied. Het gaat hierbij om de volgende:

- Otterproject verbindingszone Eilandspolder-Alkmaardermeer;
- Otterproject verbindingszone Wormer-, Jisperveld-Eilandspolder;
- PEHS verbindingszone Wormer-, Jisperveld-Oostzaan (buiten plangebied).

Deze verbindingzones behoren tot het type: “Moerasverbinding met kleine en grotere moerasjes, al dan niet met een grasstrook”. Het streefbeeld is een kern van natuurlijke oevers met een kruidenrijke moerasvegetatie van 10 tot 20 meter breed, langs niet al te voedselrijk, tamelijk helder water. Voor iedere verbindingzone is een lijst met gidssoorten opgesteld. Afhankelijk van de gidssoorten kan de voorkeur worden gegeven aan bredere vaarten of dienen moerasjes (stapstenen) en grasstroken langs de verbindingzones voor te komen.

Robuuste verbindingzone

Robuuste verbindingzones zijn groene zones die deel uitmaken van een landelijk stelsel die tegelijkertijd natuur vergroten en verbinden. Robuuste verbindingzones zijn groter dan de 'reguliere' verbindingzones en bieden daardoor meer mogelijkheden voor functiecombinaties zoals landbouw, recreatie, cultuurhistorie en waterberging. Door het plangebied loopt de robuuste verbindingzone 'Van kust tot kust'. Het Rijk heeft middelen beschikbaar gesteld om deze robuuste verbindingzone te realiseren.

2.2.3

Recreatie

Het landelijk gebied van Graft-De Rijk kent diverse dagrecreatieve mogelijkheden. Zo zijn er diverse regionale vaar-, fiets-, schaats en wandelroutes in de gemeente. In de gemeente is circa 300 hectare natuur aanwezig, voornamelijk in de Eilandspolder. De Eilandspolder heeft, naast de voornoemde routes, een dagrecreatieve functie door de aanwezigheid van vis- en vaarvoorzieningen. Daarnaast zijn in en nabij de kernen diverse voorzieningen: de historische kern van De Rijk en andere kernen, de historische gebouwen (zoals de Grote Kerk, het Grafter raadhuis en Noordeinder Vermaning), museum (in 't Houten Huis en in de zomer ook Jan Boon), galerieën, fietsverhuur, dorpswandelingen, horeca.

Verblijfsrecreatie is binnen het plangebied aanwezig in de vorm van een recreatiepark, drie campings, hotel de Boerenkamer aan de Starnmeerdijk en meerdere B&B's. Direct grenzend aan het plangebied ligt hotel de Rijper Eilanden.

VERBLIJFSRECREATIE

In het plangebied zijn een recreatiepark, 2 campings en een minicamping bij een agrarisch bedrijf aanwezig:

1. Villapark De Rijk (Groenedijk 6) met 432 recreatiewoningen/chalets;
2. Camping Welgelegen (Raadhuisstraat 24a) met 110 standplaatsen voor kampeermiddelen;
3. Camping Zon en Leven (Starnmeerdijk 32) met 80 standplaatsen voor kampeermiddelen;
4. E. Zijp recreatief medegebruik van het agrarisch bedrijf (Oostdijkje 7).

2.2.4

Niet-agrarische bedrijven

Niet-agrarische bedrijvigheid komt verspreid voor in het plangebied. De bedrijven zijn veelal gesitueerd in de bebouwingslinten. De voorkomende bedrijven zijn divers van aard. Niet-agrarische bedrijvigheid is op de volgende adressen waargenomen tijdens de veldinventarisatie, dan wel is onlangs vergund:

- Zuiddijk 12, transportbedrijf;
- Kanaaldijk 109, slachterij;
- Starnmeer 2, loonbedrijf;
- Starnmeer 4, trainingsstal voor paarden;
- Starnmeerdijk 5, installatiebedrijf;
- Middelweg 1; bouwbedrijf van decors en interieurs;
- Middelweg 3, handelsfirma in plotters en printers;
- Provincialeweg 13, kranenverhuurbedrijf;
- Markervaart 5, tuincentrum en hoveniersbedrijf.

2.2.5

Wonen

In het landelijk gebied van Graft-De Rijp vindt relatief veel bewoning plaats. Een groot deel van de woningen bestaat uit bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Veel voormalige boerderijen zijn thans in gebruik als burgerwoning. De woningen zijn met name gesitueerd in de bebouwingslinten.

Buiten de verschillende woningen zijn er zes locaties in gebruik waar één of meerdere historische woonschepen en/of -arken voorkomen. In het volgende overzicht staan deze aangegeven.

Locatie	Woonschip	Woonark
Haven West-Graftdijk	1	2
Kanaaldijk in NH-kanaal nabij haven West-Graftdijk	3	
Kom West-Graftdijk(nabij Provinciale weg)		4
Vuile Graft bij West Graftdijk		2
Oosterpark De Rijp		1
De Meelzak De Rijp		1

Van deze historische woonschepen en -arken liggen er twee historische woonschepen binnen het plangebied, namelijk aan de Kanaaldijk in het Noordhollandsch Kanaal nabij de haven van West-Graftdijk.

2.2.6

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevinden zich een school en een peuterspeelzaal:

- Kanaaldijk 3, Vinckhuysenschool;
- Kanaaldijk 1b, peuterspeelzaal.

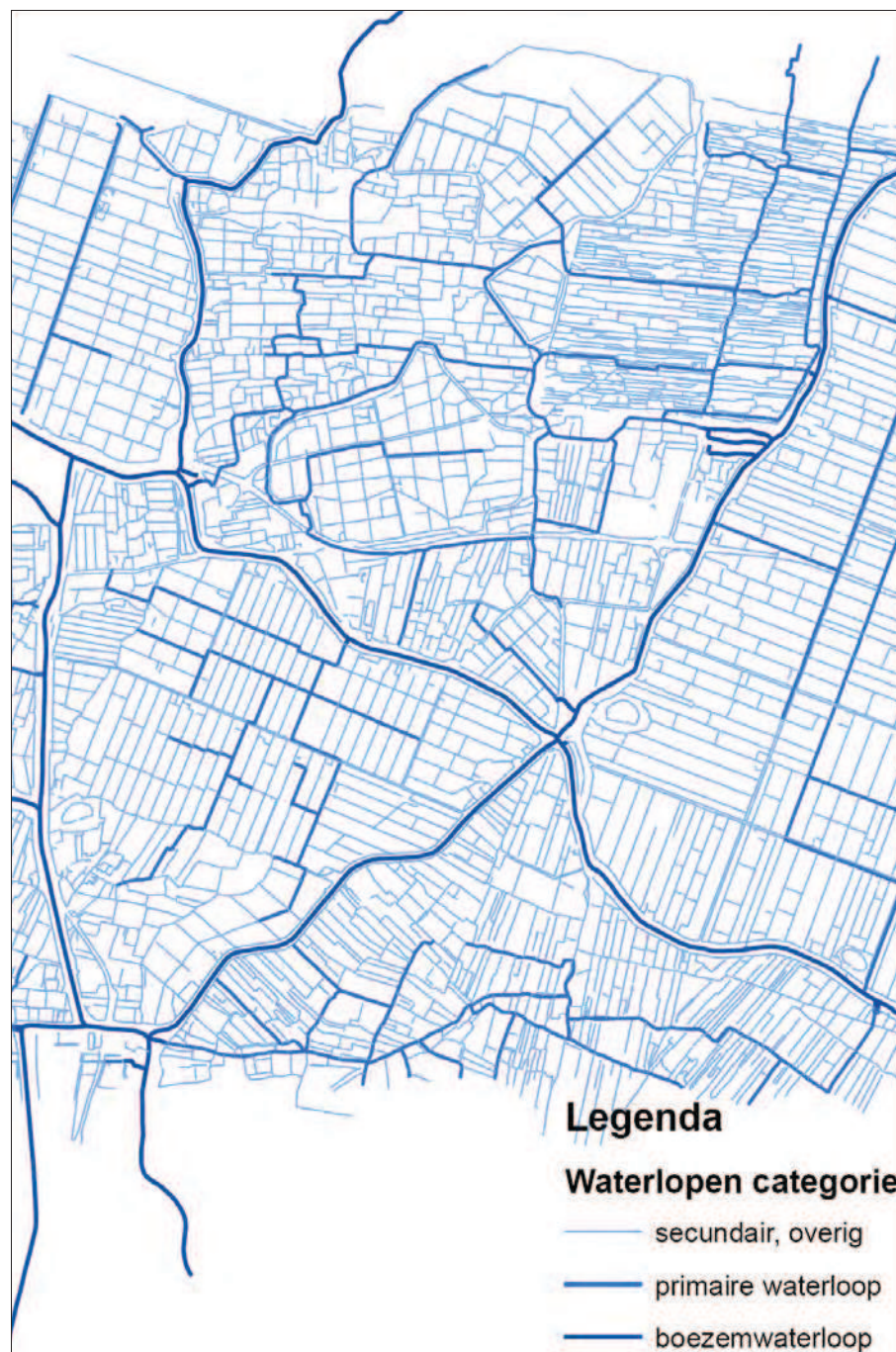
2.2.7

Water

Het water uit de polders in het plangebied wordt via diverse hoofdwatertangen geloosd op de boezem. In de onderstaande figuur zijn de boezemwaterlopen, de hoofdwatertangen en de overige watertangen weergegeven. Deze watertangen vormen tezamen het stelsel voor de waterhuishouding van het plangebied en zijn tevens sterk bepalend voor de landschappelijke structuur.

Binnen het plangebied komen verschillende peilvakken voor. Een aantal van deze peilvakken kent één streefpeil gedurende het hele jaar, andere kennen een zomer- en winterpeil. De streefpeilen in de polders in het plangebied variëren tussen -1,88 m tot -5,17 m NAP. De boezem kent een peil van -0,50 m NAP. De waterpeilen zijn direct gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De diepste waterpeilen zijn logischerwijs te vinden in de diepst gelegen gebieden: de droogmakerijen.

PEILGEBIEDEN



Categorieën waterlopen

Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (2007)

In het plangebied komen verschillende polders voor. De Starnmeerpolder en de Eilandspolder zijn de grootste polders die in het plangebied voorkomen. De twee polders worden omringd en gescheiden door de Schermerboezem. Binnen de Eilandspolder bevinden zich een aantal kleinere polders, namelijk Sapmeer, Graftermee, Kamerhop en Noordeindermeer. De polders binnen de Eilandspolder hanteren een lager polderpeil met verschillende peilvakken. De Starnmeerpolder is een droogmakerij die waterhuishoudkundig is samengevoegd met de voormalige Kogerpolder, Oostwouderpolder en de Markerpolder. De geza-

menlijke polder bestaat uit meerdere peilgebieden. De waterpeilen zijn direct gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De diepste waterpeilen zijn logischerwijs te vinden in de diepst gelegen gebieden: de droogmakerijen. In het plangebied zijn 4 grote gemalen aanwezig. De Eilandspolder watert uit via het gemaal 'Menningweer' naar de Schermerringvaarten het gemaal 'Eilandspolder-Zuid' naar de Beemsterringvaart. Daarnaast is er nog het gemaal 'Kamerhop' die het water uit de polder Kamerhop uitslaat naar de Beemsterringvaart. De Starnmeerpolder watert af via het gemaal 'Starnmeer' op het Noordhollandsch Kanaal.

In dit hoofdstuk is op beknopte wijze het beleid van de overheden geanalyseerd. Daarmee is een beeld geschetst van het kader waarbinnen het gemeentelijk ruimtelijke beleid kan worden vormgegeven.

3.1

Rijksbeleid

Het algemene rijksbeleid heeft zijn doorwerking gekregen in het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (zie §3.2.1). Derhalve is hieronder niet op dit algemene rijksbeleid ingegaan.

Daarnaast zijn door het Rijk diverse beleidsuitspraken gedaan voor de gemeente Graft-De Rijp. Zo zijn bijvoorbeeld in de Nota Ruimte het Nationaal Landschap Noord-Hollands Midden en het Nationaal Landschap de Stelling van Amsterdam aangewezen (laatstgenoemde is bovendien opgenomen op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO). De gemeente ligt volledig in het eerste en deels in het tweede Nationaal landschap.

De Eilandspolder is aangewezen als Vogelrichtlijngebied en een kleiner deel als Habitatrichtlijngebied. De Starnmeer grenst in het oosten aan het Vogelrichtlijngebied Wormer- en Jisperveld.

Vogelrichtlijngebieden vallen (sinds 1 oktober 2005) onder de werking van de Natuurbeschermingswet. De habitatgebieden vallen thans onder de Natuurbeschermingswet. In het kader van Natura 2000 worden beide gebieden samengevoegd tot één Natura 2000-gebied. De definitieve aanwijzing van het Natura 2000-gebied moet echter nog plaatsvinden. Naar verwachting zal dit medio 2010 gebeuren.

3.2

Provinciaal beleid

Het Rijksbeleid heeft doorwerking gevonden in het provinciale beleid in het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord'. De nieuwe Wro kent geen streekplannen meer, wel wordt er in de wet gesproken over structuurvisies. Een structuurvisie heeft geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. Medio 2009 wil de provincie Noord Holland een structuurvisie hebben vastgesteld. Tot die tijd hebben de bestaande streekplannen de status van een structuurvisie. Voor de periode tussen 1 juli 2008 en medio 2009 heeft de provincie een Overgangsdokument vastgesteld. In dit document staat wat de huidige provinciebelangen zijn, het betreft een rechtstreekse vertaling uit

de Streekplannen. In dit Overgangsdokument is uitdrukkelijk geen nieuw beleid vastgelegd.

Tevens heeft de provincie conform de nieuwe Wro een provinciale verordening vastgesteld op 15 december 2008; de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009. In deze provinciale verordening worden algemene regels gegeven omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is als uitgangspunt geweest zoveel mogelijk eenduidig de geldende provinciale belangen uit zowel het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord als het streekplan Noord-Holland Zuid te regelen. De provinciale verordening geldt voor alle bestemmingsplannen die na 1 januari 2009 als ontwerp ter inzage gaan.

Op grond van hetgeen hierboven is beschreven, kan beleidsmatig gezien op dit moment het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord als dragend document van het provinciaal beleid worden aangemerkt. Op basis van de nieuwe Wro is er thans een wat andere constructie gebruikt, maar de inhoud van het beleid is vrijwel gelijk gebleven. In dit bestemmingsplan is er dan ook voor gekozen om het provinciaal beleid weer te geven vanuit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, die kan worden aangemerkt als een structuurvisie. Voorts is de inhoud van het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met hetgeen dat is beschreven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009.

Het Rijksbeleid heeft wat betreft de aanwijzing van het Nationaal landschap doorwerking gevonden in de streekplanherziening Nationaal Landschap Laag Holland.

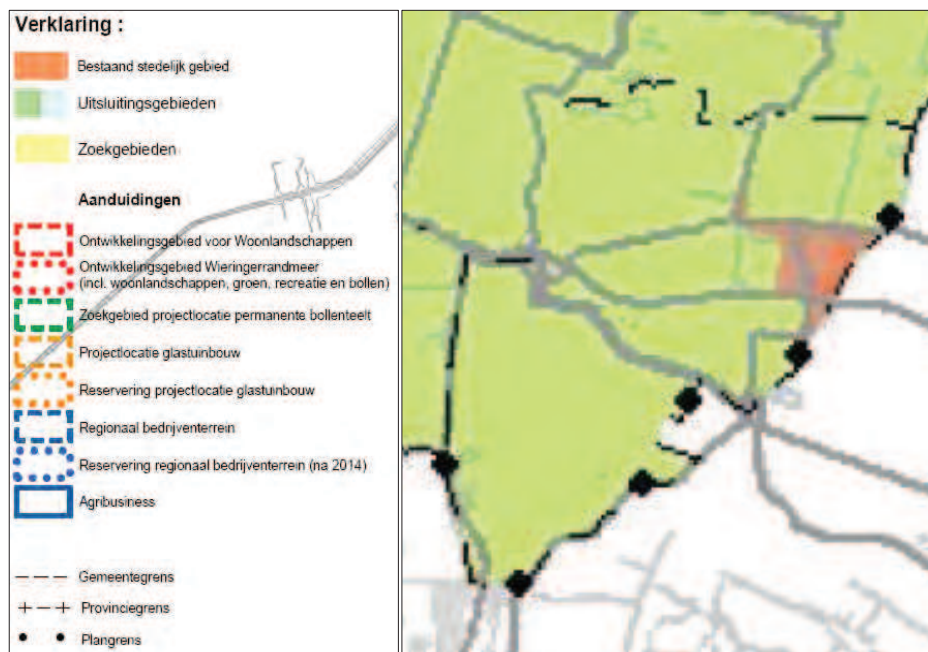
3.2.1

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

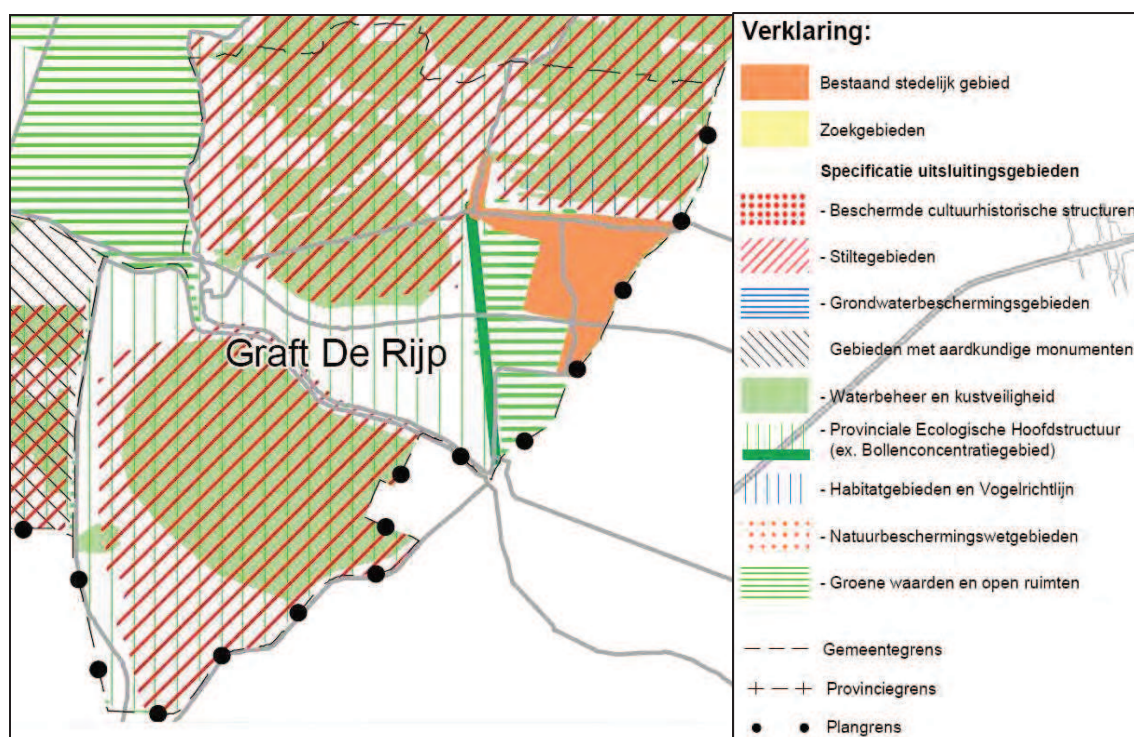
In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord wordt, naast de begrenzing van stedelijke gebieden, uitgegaan van zoekgebieden en uitsluitingsgebieden. De uitsluitingsgebieden zijn vervolgens op een tweede kaart nader gespecificeerd. Voor de gemeente zijn beide kaartbeelden op de volgende pagina van belang.

Het plangebied valt volledig onder het uitsluitingsgebied. Binnen de uitsluitingsgebieden zijn in principe geen stedelijke functies toegestaan. Ter specificatie van het uitsluitingsgebied geeft het streekplan diverse aanduidingen. Het betreft:

- Stiltegebied (Eilandspolder en Starnmeer);
- Eilandspolder valt onder Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijngebied;
- grote delen vallen onder Provinciale Ecologische Hoofdstructuur;
- delen vallen onder waterbeheer (en kustveiligheid);
- er loopt een ecologische verbindingzone van Spijkerboor naar de Groeneweg-Raadhuisstraat;
- een deel valt onder aanduiding 'groene waarden en open ruimte'.



Fragment provinciale ruimtelijke verordening bijlage kaart 7



Fragment specificatie uitsluitingsgebieden

In het gebiedsplan Noord-Holland Midden West heeft de provincie ecologisch waardevolle gebieden nader begrensnd om de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur mogelijk te maken. Met de vaststelling van het Partieel Gebiedsplan Noord-Holland Midden zijn de gebiedsplannen Noord-Holland Midden Oost en West komen te vervallen. De gebieden die in bovenstaande plannen begrensnd waren, blijven gehandhaafd.

In de gemeente is daarom weinig ruimte voor nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied. Wel zijn er mogelijkheden bij vrijkomende agrarische bedrijven en nieuwe kleinschalige ontwikkelingen. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit vraagt de provincie bij dergelijke ontwikkelingen om een Beeldkwaliteitsplan. Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse en daarnaast geldt het gebiedsgerichte beleid dat is gespecificeerd bij de uitsluitingsgebieden en tevens is de gedragslijn compensatiebeleid, zoals is vastgelegd in het GS-besluit van 14 maart 2000, van toepassing.

De provincie vraagt om aandacht voor landbouw in combinatie met landschapsbeheer. Het gaat hierbij met name om de Eilandspolder als veenweidegebied voor vogels en extensieve landbouw. Bij een aanpak van de waterproblematiek is het standpunt van de provincie dat ook kansen moeten worden gecreëerd voor natuur en recreatie.

3.2.2

Vrijkomende agrarische bebouwing

Het toetsingskader voor vrijkomende agrarische bebouwing is opgenomen in de brochure "Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Noord-Holland".

Onder vrijkomende agrarische bebouwing wordt verstaan: bebouwing op een bestaand agrarisch bouwperceel dat door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarische bedrijf vrij komt voor vestiging van een niet-agrarische functie.

In het toetsingskader is aangegeven dat de functie wonen uitsluitend mag worden gerealiseerd bij volledige beëindiging van de agrarische functie. Voor de functie wonen mogen karakteristieke boerderijen gesplitst worden in maximaal twee woningen, als wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Vrijkomende agrarische bebouwing mag gebruikt worden voor de functie werken indien wordt voldaan aan de volgende regels. De functie wordt gevestigd in de bestaande bebouwing met een maximaal vloeroppervlak van 650 m². Voor inpandige opslag van volumineuze goederen, alsmede voor maneges en paardenpensions kan een groter vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing aangehouden worden. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn alleen toegestaan indien minimaal een gelijke hoeveelheid in oppervlakten van de overbodige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Tevens is aangegeven dat vrijkomende agrarische bebouwing gebruikt mag worden voor de functie recreatie. Voor de functie recreatie gelden de volgende regels:

- de functie moet worden gevestigd in de bestaande bebouwing;
- er mogen maximaal 6 recreatie-eenheden worden gerealiseerd;
- de recreatie-eenheden mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning.

Uit het oogpunt van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit stelt de provincie in het Ontwikkelingsbeeld de voorwaarde dat ter plaatse van de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Aan dit vereiste is in de provinciale verordening een nadere invulling gegeven. Indien wordt voorzien in nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten in het landelijk gebied, zoekgebieden of uitsluitingsgebieden, dient het plan vergezeld te gaan van een Beeldkwaliteitsplan. De gemeente Graft - De Rijp heeft een Welstandsnota en een gemeentelijk Beeldkwaliteitsplan. Bij het gebruik maken van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing, in het regels opgenomen als wijzigingsbevoegdheid, kan gebruik worden gemaakt van de in de gemeente aanwezige documenten. Indien uit deze documenten geen kader voor de beeldkwaliteit kan worden afgeleid, dient een afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan voor de betreffende ontwikkeling te worden opgesteld. Deze voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

3.2.3

Ruimte voor Ruimte

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

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

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

In overeenstemming met het streekplanbeleid dient een compensatielocatie voor woningen primair te worden gezocht in het landelijke gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Deze compensatielocaties hoeven niet per definitie in dezelfde gemeente te liggen, maar kunnen in beginsel in de hele provincie worden gezocht.

Indien echter blijkt dat compensatie niet of in onvoldoende mate mogelijk of wenselijk is, kan compensatie plaatsvinden op de te saneren locatie. Door de gemeente wordt deze keuze gemotiveerd en aan de provincie voorgelegd. De gemeente is bereid om maatwerk te leveren, dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid. De provincie toetst de voorgestelde keuze aan de hand van het beleid, de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte en het Beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan dient aan te geven op welke wijze en onder welke voorwaarden compensatie leidt tot beeldkwaliteitswinst. Indien voor het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt geen of slechts een beperkt kader voor beeldkwaliteit aanwezig is, wordt voor de betreffende ontwikkeling en het gebied een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze voorwaarde is opgenomen in de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid.

Uitgaande van een maximaal haalbare ruimtelijke kwaliteitswinst met de 'ruimte voor ruimte'-regeling is ervoor gekozen om niet te toetsen aan vooraf concreet gestelde kwantitatieve normen. Uitgangspunt is echter wel om een zogenaamde "ontstening" van het landelijk gebied te bewerkstelligen. Dit betekent dat het in de bedoeling ligt om minder bebouwing terug te bouwen dan dat er gesaneerd wordt.

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

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

3.2.4

N a t i o n a a l l a n d s c h a p L a a g H o l l a n d

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

Als kernkwaliteiten worden in de streekplanherziening geformuleerd:

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

Vanuit deze kernkwaliteiten worden de ruimtelijke doelstellingen geformuleerd:

- het open houden van het veenweidelandschap;
- behoud van de veenweidegebieden;
- het behoud en ontwikkeling van ecologisch belangrijke gebieden vooral de gebieden die onder de Habitatrichtlijn vallen;
- het behoud van het cultuurhistorische karakter van het gebied. Het gaat hierbij om de bouwstijl en structuur van de dorpen in het gebied maar ook het traditionele verkavelingspatroon van de droogmakerijen en de veenweidegebieden;
- het vergroten van de toegankelijkheid van het nationaal landschap door realisatie van toeristische verbindingen en voorzieningen (bijvoorbeeld fiets- en kanoverhuur);
- realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden;
- een duurzaam watersysteem dat de gebruiksfuncties ondersteunt;
- schaalvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.

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

De provincie eist om voor ontwikkelingen overeenkomstig de uitgangspunten in het Ontwikkelingsbeeld een Beeldkwaliteitsplan op te stellen.

3.2.5

Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is als eind 19e-eeuws verdedigingswerk een uniek landschappelijk element in het steeds verder verstedelijkend gebied van de provincie Noord-Holland. Het behoud hiervan dient verder te gaan dan alleen het bewaren van de militaire objecten: het gaat om het gehele systeem van de Stelling in samenhang met het cultuurlandschap waarin deze is ingebed. Hier- toe is het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam opgesteld als

een handreiking voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van en rond de Stelling. Richtlijnen zijn hierin opgesteld om de Stelling te behouden als drager voor de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke herkenbaarheid. Dit is alleen mogelijk als er een concrete inhoudelijke gebiedsvisie en een toetsingskader ligt. Het Beeldkwaliteitsplan beoogt hierin te voorzien.

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

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

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

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

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

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

3.2.6

Uitvoeringsprogramma Stelling van Amsterdam 2009-2013

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

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

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

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

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

3.3

Regionaal beleid

In regionaal verband zijn diverse activiteiten ontplooid die erop gericht zijn om de functionele, landschappelijke en toeristisch-recreatieve waarden van

het gebied te verbeteren. Vooral de inzet op het versterken van de bijzondere toeristische functie is van belang (Strategienota Land van Leeghwater en Recreatieplan Laag Holland).

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Focus op vitaliteit

Het gemeentelijk beleid tot het jaar 2015 is vastgelegd in de toekomstvisie Focus op vitaliteit.

De gemeente wil mogelijkheden voor woningbouw in uitbreidingsgebieden in De Rijp en (zeer beperkt) in West-Graftdijk benutten voor een natuurlijke aanwas. Door nieuwbouw en aanpassing van bestaande woningen wil de gemeente er voor zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij inbreidingslocaties, uitbreidingen en vrijkomende agrarische percelen wil de gemeente nadrukkelijk rekening houden met de gebiedseigen architectuur.

Gestreefd wordt naar het behoud van de bedrijven en winkelvoorzieningen in de gemeente.

De gemeente gaat uit van een verdere promotie van het regionaal samenhangend recreatief concept met landschap, historische kernen, Eilandspolder, Schermer, Beemster en de Stelling van Amsterdam. Hiermee wordt verder ingespeeld op recreatie en toerisme, waarbij ook agrariërs verder worden betrokken. Hieraan gerelateerd wil de gemeente meer recreatief gebruikmaken van het water en de gemeentehaven.

Behoud van landschap en natuur is het uitgangspunt in de toekomstvisie. De agrarische sector moet hierin een grote rol spelen. Door agrarisch natuurbeheer en neveninkomsten uit recreatie wordt gestreefd naar behoud van de agrarische functie.

Ook zet de gemeente in op een verbetering van de verkeersveiligheid. Het terugdringen van verkeershinder, bevorderen van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, maar ook het voorkomen van parkeerproblemen zijn daarin kernonderwerpen.

3.4.2

Woonvisie Graft-De Rijp 2008-2015

De gemeente heeft, mede op basis van beleidskaders van andere overheden zoals het rijk, de provincie en de regio, een woonvisie vastgesteld op 15 mei 2008. In de woonvisie heeft de gemeente een aantal algemene woondoelen gesteld.

1. Schaarse bouw mogelijkheden optimaal inzetten voor:
 - opvang eigen behoefte als gevolg van natuurlijke aanwas;
 - jonge huishoudens (vitaliteit), (koop)starters en wonen met zorg.
2. Aandacht voor de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad:
 - gedifferentieerde en toekomstbestendige nieuwbouw;
 - bevorderen doorstroming en evenwichtige verhouding koop/huur;
 - verduurzamen bestaande voorraad.
3. Aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen:
 - inzetten op specifieke mogelijkheden het woningaanbod bereikbaar te maken voor de doelgroep.
4. Inspelen op veranderde wensen van de bevolking:
 - afstemmen van kwaliteit woningen en woonomgeving;
 - inzetten op nieuwe woonconcepten (wonen/werken, wonen/zorg, wonen/dienstverlening).
5. In stand houden dorpse, landelijke woonmilieu met aandacht voor behoud van leefbaarheid in de kernen (kwaliteit woonomgeving en voorzieningen).
6. Versterken van de regierol van de gemeente.

Gemeente Graft-De Rijk streeft een duurzame ontwikkeling, en daarmee ook een duurzame bebouwde omgeving, na. De gemeente wil zich inzetten om optimaal in te kunnen spelen op de mogelijkheden en kansen voor duurzame en toekomstgerichte woningbouw.

3.4.3

Woonschepenbeleid

De gemeente heeft het beleid met betrekking tot woonschepen vastgelegd in de notitie "Woonschepenbeleid Graft-De Rijk". In het gemeentelijk beleid is aandacht besteed aan woonschepen en -arken. Het beleid is sterk reactief. Er wordt gereageerd op voorkomende situaties, om die zoveel als mogelijk in goede banen te leiden. Er is een begripsbepaling vastgesteld waarin een omvangrijke beschrijving wordt gegeven van een woonschip. Daarbij zijn zogenoemde 'historische woonschepen' en 'woonschepen of -arken' onderscheiden. Omdat in het plangebied alleen maar twee historische woonschepen liggen en geen woonschepen of -arken is in de begripsbepalingen in de regels alleen de omschrijving van de historische woonschepen opgenomen. De notitie "Woonschepenbeleid Graft-De Rijk" omschrijft een aantal ruimtelijke criteria. In het licht van de ruimtelijke criteria zijn er in het bestemmingsplan Buitengebied een aantal locaties aangewezen waar het is toegelaten de gronden te gebruiken als ligplaats voor historische woonschepen. Tevens is de oppervlakte van de lig-

plaats voor historische woonschepen beperkt tot 100 m². Dit brengt de nodige sturing aan en sluit aan op de notitie "Woonschepenbeleid Graft-De Rijp".

3.4.4

Recreatiebeleid

Voor de regio Noord-Holland Midden, tussen Amsterdam, Zaanstad, Alkmaar en Hoorn zijn in het "Recreatieplan Laag Holland" de kansen en zwaktes in de huidige (recreatie)structuur aangegeven. In het plan zijn ook projecten opgenomen. De gemeente heeft samen met de gemeente Beemster en Schermer haar toeristisch-recreatief beleid vastgelegd in de Strategienota Land van Leeghwater met daarin een concreet activiteitenprogramma. De gemeente heeft het beleid met betrekking tot de verblijfsrecreatie tezamen met de gemeente Schermer en Beemster vastgelegd in de nota Verblijfsrecreatie in het Land van Leeghwater. De (beleids)keuzen uit het recreatieplan, de strategie-nota en de nota verblijfsrecreatie zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

3.4.5

Beleidsnota archeologie

De gemeente heeft op 26 juni 2008 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Deze nota is in samenwerking met de gemeente Schermer opgesteld door de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland. In deze nota is uiteengezet op welke wijze beide gemeenten de verantwoordelijkheid dienen te nemen voor het eigen archeologisch erfgoed. Archeologisch erfgoed wordt gevormd door de fysieke overblijfselen die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. Dit kunnen zowel in als boven de grond bewaarde overblijfselen zijn. In de Beleidsnota Archeologie ligt het accent op het bodemarchief.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg verplicht gemeenten bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Het doel van het archeologiebeleid is enerzijds behoud; het reserveren voor de toekomst van belangwekkend archeologisch erfgoed in situ, anderzijds ontwikkeling door archeologische waarden een plaats te geven in het dynamische proces van de ruimtelijke planvorming.

Binnen het kader van het archeologiebeleid zijn gemeenten vanwege wettelijke regelingen en het beleid van hogere overheden verplicht tot de volgende zaken:

- Bij het vervaardigen of wijzigen van bestemmingsplannen is altijd eerst archeologisch vooronderzoek nodig om de archeologische waarde van de bodem te kunnen vaststellen.
- Bij bodemverstoringen steeds rekening houden met archeologische waarden, waarvoor een regeling moet worden getroffen via het bestemmingsplan of bouw- en sloopvergunning.

- "Rekening houden met" betekent in de praktijk steeds het op gang brengen van de cyclus van archeologisch monumentenzorg, te beginnen met archeologisch bureauonderzoek.
- Bij die zaken waarbij de gemeente de bevoegde overheid is, is deze verantwoordelijk voor het laten schrijven of toetsen van een Programma van Eisen voorafgaand aan archeologisch veldwerk, alsook voor het beoordelen van afwijkingen van het Programma van Eisen in de loop van het traject en voor het toetsen van het eindrapport.

Een inventarisatie van de nog aanwezige archeologische waarden heeft plaatsgevonden voor de gemeente. Deze valt niet volledig te kennen, aangezien vindplaatsen verborgen liggen in de bodem. Historische dorpskernen vormen een zelfstandige eenheid. Daarnaast is het totale onderzoeksgebied verdeeld in overige gebieden binnen de bebouwde kommen van de dorpen en het buitengebied.

Op basis van bekende en verwachte archeologische waarden zijn archeologie-regimes vastgesteld in een vijftal categorieën. Voor elk regime gelden interventiewaarden die aangeven vanaf welke planomvang en diepte van een bodemingreep nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De archeologische regimes zijn weergegeven op een zogenaamde beleidsbesliskaart. Hiermee is op een eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt aan welke archeologische voorwaarden moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

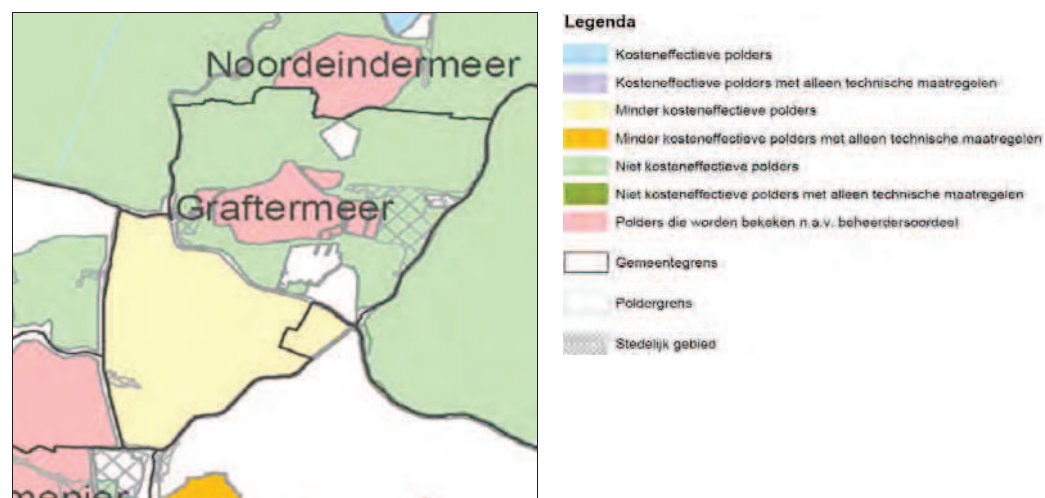
Uitgangspunt van het beleid is om de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren. Als er verstoring van die waarden optreedt, dienen de archeologische gegevens door middel van onderzoek te worden gedocumenteerd. In die gevallen waarbij rekening dient te worden gehouden met archeologische waarden, wordt steeds, eventueel na vooroverleg met een deskundige, eerst archeologisch bureauonderzoek verricht, op basis waarvan zo nodig vervolgstappen kunnen worden ondernomen.

3.5

Hoogheemraadschap

Door het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in 2005 een raamplan opgesteld. In dit raamplan is per watersysteem of polder onderzocht of de huidige capaciteit toereikend is voor de 21e eeuw. Indien uit de analyse blijkt dat dit niet het geval is, wordt in het raamplan tevens aangegeven op welke wijze het hoogheemraadschap in een oplossing voorziet. Voor de Starnmeer-

polder en de Eilandspolder blijkt uit de analyse dat er maatregelen dienen te worden getroffen.



Fragment Raamplan hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier

STARNMEER

Volgens de studie faalt de polder Starnmeer voor het grondgebruikstype grasland in inundatie. De polder bestaat uit relatief veel peilvakken en stuwen; er lijkt eerder sprake te zijn van een doseringsprobleem dan van een gebrek aan waterberging. Het hoogheemraadschap gaat ervan uit dat de problemen voor een belangrijk deel kunnen worden opgelost met slimme stuwen. Oplossing wordt gezocht in een actualisatie van het peilbesluit.

EILANDSPOLDER

De Eilandspolder voldoet volgens de studie niet aan de normen voor overlast in stedelijk gebied. Het hoogheemraadschap gaat ervan uit dat een kleine verhoging van de laagste riooloverstortdrempel(s) in deze polder waarschijnlijk al een effectieve oplossing biedt.

Binnen deze polder speelt het project 'Toekomst Eilandspolder', waarin een herinrichting van het gebied wordt onderzocht. Alle belanghebbenden nemen deel aan de planvorming: de provincie Noord-Holland, de gemeenten Schermer en Graft-De Rijp, Staatsbosbeheer, WLTO, natuurverenigingen, de Stichting Nationaal Landschap Laag Holland en het hoogheemraadschap. In het kader van dit plan wordt onder andere een nieuw peilbesluit opgesteld en wordt gezocht naar mogelijkheden om grondgebruikfuncties te clusteren (grondruil). De wateropgave zal binnen dit plan volledig worden opgelost.

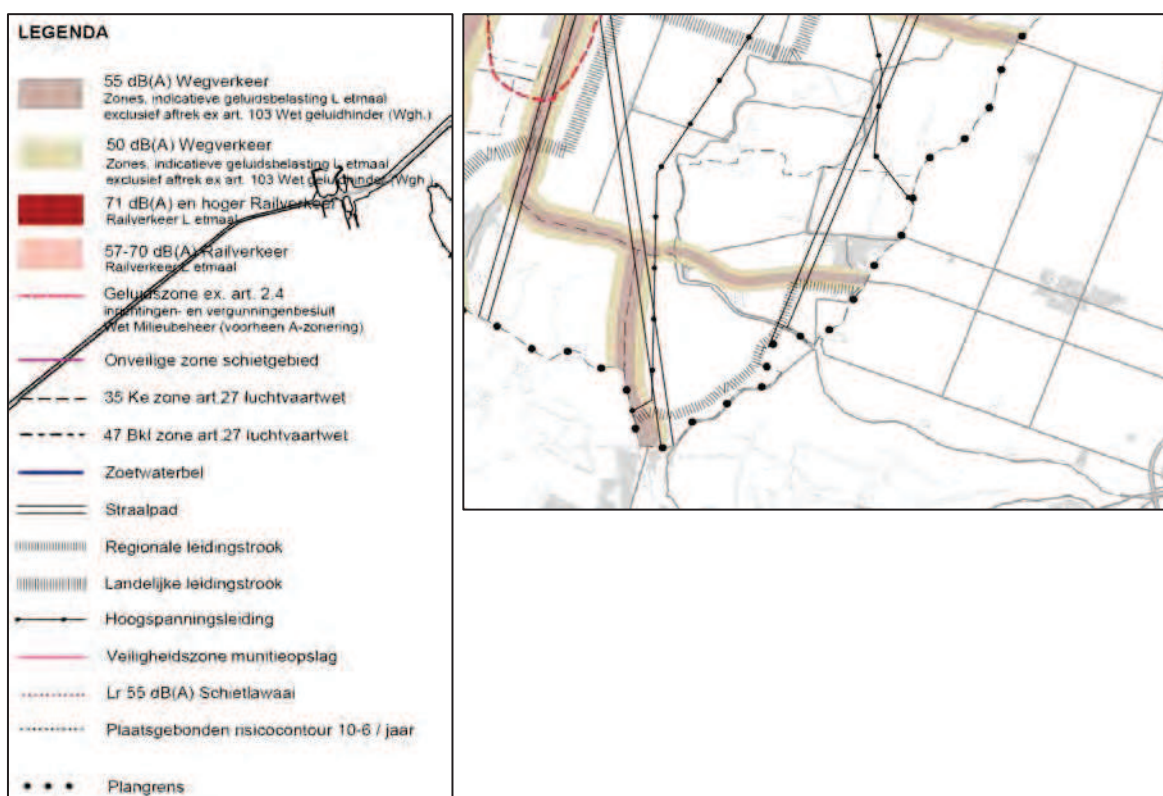
Milieubeperkingen

4

In dit hoofdstuk zijn de in het plangebied aanwezig milieubeperkingen beschreven. Er wordt ingegaan op:

- wegverkeerslawaaï;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologische waarden;
- archeologische waarden;
- waterhuishouding;
- kabels en leidingen.

In het kader van de totstandkoming van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord is een groot aantal beperkingen in ondermeer het plangebied onderzocht. Dit geeft het volgende kaartbeeld. In de navolgende tekst is verder op de onderdelen ingegaan.



Fragment milieubeperkingen Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord

4.1

Wegverkeerslawaa i

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De recentste wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaa i is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

WEGVERKEERSLAWAAI

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

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

De breedte van de geluidszone hangt samen met het aantal rijstroken dat de weg telt en met de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). Bij een weg met twee rijstroken is de zonebreedte in stedelijk gebied 200 m en in buitenstedelijk gebied 250 m vanuit de as van de weg.

PLANGEBIED

Het landelijk gebied van Graft De Rijp kent diverse wegen met een geluidzone. Voor ontwikkelingen binnen deze zones, waarbij geluidsgevoelige functies worden aangepast of gerealiseerd, dient zonodig een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van dit plan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen die vragen om een akoestisch onderzoek.

4.2

Luchtkwaliteit

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

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting tot medio 2009 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

INTERIMPERIODE

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

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

BESTEMMINGSPLAN

4.3

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen

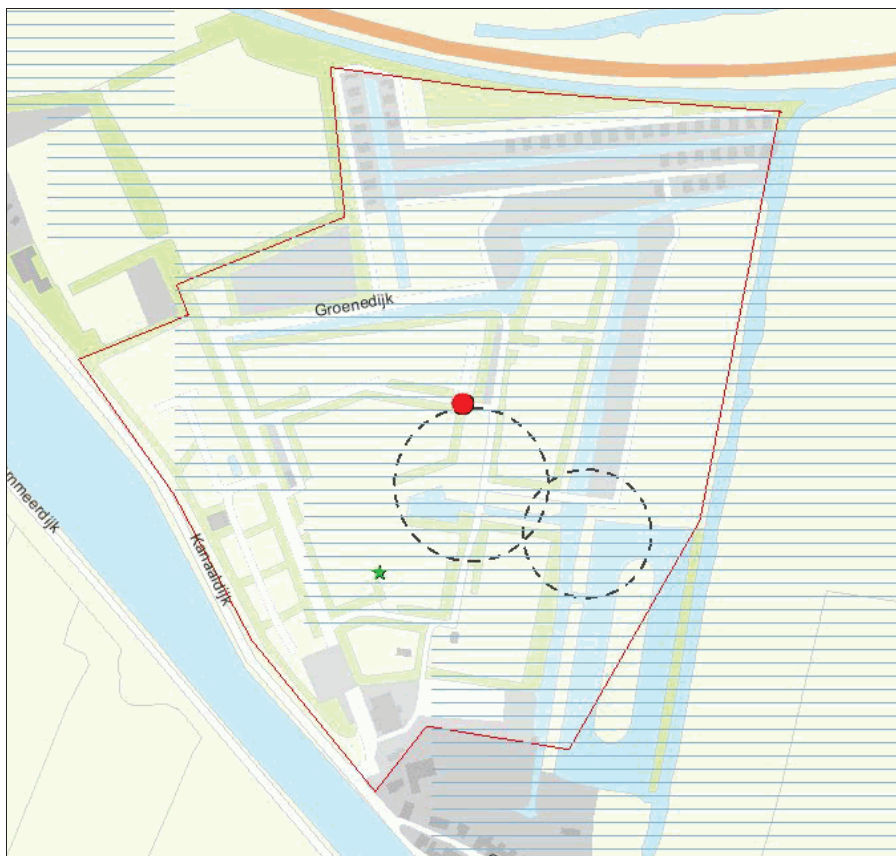
die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

In het kader van het vaststellen van de risico's wat betreft externe veiligheid is onderzoek verricht naar de risicobronnen binnen de gemeente.

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland staan risicovolle inrichtingen aangegeven. De risicokaart laat voor de gemeente het volgende beeld zien. In het zuiden van het plangebied komt op het perceel aan de aan de Groenedijk 6 te oost - Graftdijk twee opslagtanks voor propaangas voor. De risicocontouren die behoren bij de opslagtanks zijn gelegen binnen de perceelsgrenzen van de Groenedijk 6. Dit betekent dat de aanwezigheid van de opslagtanks geen invloed heeft op de directe omgeving van de Groenedijk 6. Hierdoor ontstaat er geen belemmering ten aanzien van de externe veiligheid in het plangebied.





Detailuitsnede risicokaart Noord Holland, Groenedijk 6 te Oost-Graftdijk

Voor de beoordeling van het gevaar dat is verbonden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is de "Risicoatlas wegvervoer gevaarlijke stoffen" (AVIV in opdracht van Rijkswaterstaat, maart 2003) van belang.

Uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat in het plangebied geen wegen aanwezig zijn waar zich een probleem voordoet met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Voor de beoordeling van het gevaar dat is verbonden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen langs hoofdvaarwegen is de "Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland" (AVIV in opdracht van Rijkswaterstaat, februari 2003) van belang.

Uit de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland blijkt dat in het plangebied geen hoofdvaarweg ligt waarlangs (mogelijk) gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en de waterweg kan worden geconcludeerd dat er zich voor het onderhavige plan geen belemmeringen voordoen.

4.4

Ecologie

4.4.1

Algemeen

Omdat Europese en nationale natuurwet- en regelgeving en rijks- en provinciaal natuurbeleid consequenties kunnen hebben voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid in het kader van het nieuwe bestemmingsplan is besloten om deze consequenties voor het buitengebied van de gemeente Graft-De Rijk te onderzoeken.

De basis voor het stellen van voorwaarden is gelegen in de Nederlandse natuurwetgeving, waarin de Europese natuurwetgeving is overgenomen. Deze natuurwetgeving kent twee sporen:

- de soortenbescherming;
- de gebiedsbescherming.

De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. In beide wetten zijn naast het nationale natuurbeschermingsbeleid, internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals: Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands-Convention en CITES.

Naar de ecologische waarden in het plangebied heeft onderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gerapporteerd in het rapport Ecostructuurmethode Graft-De Rijk, BügelHajema Adviseurs, 2007.

Het resultaat van het onderzoek bestaat uit:

1. een kaart, waarop gebieden zijn aangegeven waarbinnen voorwaarden gelden met het oog op de bescherming van de daar aanwezige of te verwachten natuurwaarden;
2. voorwaarden, die per gebied zijn bepaald;
3. de onderbouwing op basis waarvan de kaart en de voorwaarden tot stand zijn gekomen;
4. adviezen met betrekking tot de bescherming van de natuurwaarden, zoals die in het plangebied voorkomen.

Omdat de uitkomsten van het onderzoek zeer divers zijn, wordt korthedshalve verwezen naar de hiervoor genoemde rapportage. De belangrijkste conclusies met betrekking tot het gemeentelijke ruimtelijk beleid zijn hieronder weergegeven.

SOORTENBELEID

Met het oog op het voeren van soortenbeleid is het onderzoek gericht op het onderscheiden van gebieden die van belang zijn voor beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Dit heeft geleid tot een zogenoemde ecozone. De ecozone is gelegd over en rondom de natuurgebieden, lijnvormige

elementen die de geschikte gebieden verbinden (zoals brede watergangen en beplantingsstroken) en gebouwen die in of langs elementen staan. De breedte van de zone die rond de belangrijke gebieden is gelegen, is afhankelijk van de soorten die gebruik maken van de elementen. In het rapport Ecostructuurmethode Graft-De Rijk is de omvang van de zone beargumenteerd. De gehanteerde breedte voor de ecozones staan in tabel 7. In deze zone mogen de beschermde soorten worden verwacht die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd en waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd indien het verbod op verstoring van deze soorten dreigt te worden overtreden. Daarbuiten is de kans op het aantreffen van deze soorten gering.

Tabel 7. Gehanteerde ecozones en bijbehorende soorten (rondom elementen)

Element	Breedte zone (m)	Soorten	Opmerking
Natuurgebieden	30	Alle ecosoorten	Begrenzing Natura 2000-gebied Eilandspolder
Watergangen, oeverzones en boezemlandjes	10	Alle ecosoorten	Wateren breder dan 6 m, brede goed ontwikkelde rietkragen en boezemlandjes
Lijnvormige (landschaps)elementen	10	Vleermuizen	Wateren breder dan 6 m en boomsingels
Bebouwing met omliggend opgaand groen	10	Vleermuizen	Bebouwde kavels aan lijnvormige (landschaps)elementen

Bij het voeren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient rekening te worden gehouden met de via de Flora- en faunawet beschermde soorten in de hiervoor bedoelde ecozone. Dit betekent concreet het volgende:

- Bij de woningen en bedrijven die in de ecozone vallen, dient voorafgaand aan hierna te noemen werkzaamheden te worden onderzocht of een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is:
 - het geheel of gedeeltelijk (ver)bouwen of slopen van een bouwwerk;
 - het kappen van bomen en verwijderen van opgaand groen;
 - het vergraven of dempen van watergangen of oevers.
- Werkzaamheden aan beplantingen, bosschages en sloten binnen de ecozone kunnen niet zonder voorafgaand onderzoek naar beschermde natuurwaarden worden uitgevoerd. Het beheer van deze elementen moet zorgvuldig worden afgestemd op de aanwezige waarden.
- Voor onderhoud aan waterwegen (bestendig beheer en onderhoud) kan worden gewerkt volgens een gedragscode.

Het gemeentelijk ruimtelijke beleid dient voor het Natura 2000-gebied Eilandspolder gericht te zijn op het volgende:

GEBIEDENBELEID

- Het voorkomen van oppervlakteverlies van leefgebied van beschermde soorten. Een voorbeeld hiervan is het tegengaan van het dempen van sloten die geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vissen. Voor het dempen en vergraven van watergangen is een aanlegvergunning nodig.
- Het voorkomen van verzuring en vermesting, aangezien deze indirect invloed kan hebben op de weidevogels (bodemfauna) en vissen. In dit kader is het "Toetsingskader ammoniak en Natura 2000" van toepassing. De kern van het toetsingskader is dat bedrijven in de buurt van Natura

2000-gebieden kunnen uitbreiden zolang die uitbreiding geen significant negatief effect(en) heeft op het natuurgebied.

- Voorkomen/minimaliseren van verontreiniging van boezemwater in verband met voorkomende vissen en botanische waarden. In dit kader is de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) van belang.
- Een aantal soorten en habitattypen zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor verdroging, verandering in stroomsnelheid, vernatting en verandering in overstromingsfrequentie. Dat betekent dat elke hydrologische ingreep in en in de omgeving van het beschermde gebied kritisch moet worden bekeken. Afhankelijk van de aard van de ingreep en de afstand tot het gebied, wordt beoordeeld of een hydrologisch onderzoek nodig is.
- Barrièrewerking moet voorkomen worden. In dit kader is de realisering van ecologische verbindingzones van groot belang.
- Landschappelijk gezien is het gebied zeer open met weinig opgaande beplanting. De openheid van het gebied mag niet worden verstoord door bebouwing of beplanting. Verruiging van het gebied is ongewenst.
- Met name De Lei, die een onderdeel vormt van het beschermde gebied, is ecologisch gezien kwetsbaar voor een hoge recreatiedruk. Vooral in het voorjaar is een toename van de recreatiedruk ongewenst.
- Er mag geen foerageer- en rustgebied verloren gaan (direct en/of indirect). Rust in en in de directe omgeving van het gebied moet worden gewaarborgd. Dit betekent dat ingrepen in en rond het gebied geen licht-, trilling- of geluidsverstoring mogen opleveren. Ook verstoring door de aanwezigheid van mensen is ongewenst.

Hoewel het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder geen deel uitmaakt van het plangebied, dient het gemeentelijk beleid wel rekening te houden met dit gebied. Het beleid dient gericht te zijn op het volgende:

- Het voorkomen van verzuring en vermesting, aangezien dit indirect invloed kan hebben op de weidevogels (bodemfauna) en vissen. In dit kader is het "Toetsingskader ammoniak en Natura 2000" van toepassing. De kern van het toetsingskader is dat bedrijven in de buurt van Natura 2000-gebieden kunnen uitbreiden zolang die uitbreiding geen significant negatief(en) effect heeft op het natuurgebied.
- Barrièrewerking zal voorkomen moeten worden. In dit kader is de realisering van ecologische verbindingzones van groot belang.

Een zeer groot deel van het plangebied behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gaat om de Eilandspolder, de Starnmeerpolder en de volgende ecologische verbindingzones:

- Otterproject verbindingzone Eilandspolder-Alkmaardermeer;
- Otterproject verbindingzone Wormer-, Jisperveld-Eilandspolder.

Daarnaast grenzen aan het plangebied de volgende EHS-gebieden:

- Polder Wormer, Jisp en Nek;
- Westwouderpolder en Krommenieër-Woudpolder;
- Voormalig fort Spijkerboor.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient voor de EHS-gebieden gericht te zijn op het volgende:

- Het voorkomen van oppervlakteverlies van leefgebied van (beschermde) soorten. Een voorbeeld hiervan is het tegengaan van het dempen van sloten die geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vissen.
- Het voorkomen van verzuring en vermesting, aangezien dit indirect invloed kan hebben op de weidevogels (bodemfauna) en vissen.
- Voorkomen/minimaliseren van verontreiniging van boezemwater in verband met voorkomende vissen en botanische waarden. In dit kader is de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) van belang.
- Landschappelijk gezien is het grootste deel van het gebied zeer open met weinig opgaande beplanting. De openheid van het gebied mag niet worden verstoord door bebouwing of beplanting. Verruiging van het gebied is beslist ongewenst.
- Recreatie en een intensief (beroepsmatig) gebruik van waterwegen kunnen een negatieve invloed hebben. Dit speelt vooral bij de delen die als ecologische verbindingszone zijn aangewezen. Belangrijk is hier de handhaving van rust- en foerageergebieden voor de vogels en voorkomen of beperken van verstoring in rietoevers (aanleg steigers); dat geldt zowel voor vogels als voor soorten als waterspitsmuis en noordse woelmuis.
- Barrièrewerking moet voorkomen worden. In dit kader is de realisering van ecologische verbindingszones van groot belang.
- Bij het ontwikkelen van de ecologische verbindingszone tot een netwerk van ecosystemen met een nat karakter is het van belang dat in de sloten/watergangen een goede waterkwaliteit wordt behouden, dan wel dat de waterkwaliteit wordt verbeterd. De ecologische verbindingszones dienen te worden gerealiseerd en gehandhaafd (passend beheer).
- Hoewel de realisering van de robuuste ecologische verbindingszone niet direct is geregeld (meeliften op andere projecten), dient rekening te worden gehouden met de mogelijke ontwikkeling hiervan in de nabije toekomst. Bij de beoordeling van projectaanvragen binnen het gebied van deze robuuste verbinding moeten daarom worden gekeken of de realisatie van de verbindingszone niet onmogelijk wordt gemaakt of dat afbreuk wordt gedaan aan de invulling ervan. Een belangrijk punt hierbij is dat verstedelijking van het gebied voorkomen moet worden.
- Aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot maatschappelijk belang is en er geen redelijk alternatief bestaat. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd. De beoordeling van de aantasting is aan de provincie. Ruimtelijke ontwikkelingen in en in de omgeving van Ecologische Hoofdstructuurgebieden, zouden gekoppeld moeten worden aan een aanlegvergunning. Het gaat dan onder andere om de aanleg van aanlegsteigers, kampeerplaatsen, fiets- en wandelpaden, windmolens en de aanplant van opgaande begroeiing.

4.5

Bodembescherming

De Eilandspolder is in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord aangemerkt als bodembeschermingsgebied in verband met het volgende.

Het gebied is een oud, hooggelegen veenweidegebied. Het oorspronkelijke veenlandschap is hier nog aanwezig. Het gebied is verveend en er zijn petgaten zichtbaar. Op enkele plaatsen in de moerassige vlaktes vindt laagveenvorming plaats. Er bevindt zich klei op een meter onder het maaiveld.

Het laagveen in Nederland is over het algemeen afgegraven na de inpoldering van de droogmakerijen voor brandstof (turf). Ook zijn de condities voor laagveenvorming op de meeste plaatsen niet langer meer aanwezig. De Eilandspolder is een van de weinige gebieden binnen Noord-Holland waar deze condities nog wel aanwezig zijn. De polder is verder nauwelijks door menselijke activiteiten aangetast. Het gebied heeft verder een nationale waardering.

4.6

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Dit verdrag is in 2007 in de nationale wetgeving geïmplementeerd. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

De gemeenten Graft-De Rijk en Schermer hebben in de gemeenschappelijke archeologienota het gemeentelijk archeologisch beleid uiteen gezet (zie ook §3.4.5). Voor de gebieden die vanuit archeologisch oogpunt bescherming behoeven, is in de nota aangegeven dat deze door middel van een dubbelbestemming als "archeologisch waardevol terrein" of als "archeologisch waardevol gebied" beschermd worden. Hierbij dient de gekozen hoofdbestemming zich duurzaam te verhouden met de archeologische bestemming. In de toelichting moet de onderbouwing van deze bescherming worden gegeven. Zowel aan deze gebieden als aan de nog niet gewaardeerde gebieden wordt een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

4.7

Waterhuishouding

De gemeente is op grond van het Bro verplicht met het hoogheemraadschap overleg te plegen om de belangen van het oppervlaktewater in het bestemmingsplan te waarborgen (watertoets). In dat verband is in dit plan aandacht besteed aan de wateraspecten binnen het plangebied. Het wateraspect is onder meer in de paragrafen 2.2.7, 3.5 en 5.7 nader uitgewerkt.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het hoogheemraadschap op het plan gereageerd en bevestigd dat met het plan op voldoende wijze aandacht aan de watertoets is besteed. Het hoogheemraadschap heeft daarnaast een aantal aanvullende opmerkingen gegeven ten aanzien leidingen, waterkeringen en keurzones. In de behandeling van deze opmerkingen is gebleken dat het hoogheemraadschap voor regionale waterkeringen onjuiste informatie heeft verstrekt. Hiertoe is door het hoogheemraadschap vervolgens in een zienswijze aangegeven dat enkele zaken nog verbeterd dienden te worden. Deze opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn uiteindelijk in dit bestemmingsplan verwerkt.

4.8

Kabels en leidingen

Aardgastransportleidingen

In het plangebied is één aardgastransportleiding aanwezig. Het betreft een leiding met een diameter van 23 inch en een ontwerpdruk van 66 bar. De ligging van de leiding in de gemeente is in de figuur op de volgende bladzijde weergegeven.

De "Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering kan worden toegepast bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen.

In de Circulaire worden vaste veiligheidsafstanden gekoppeld aan de het soort aardgastransportleiding. Voor de onderhavige transportleiding geldt een toetsingsafstand van 80 m en een bebouwingvrije afstand van 5 m. Binnen deze bebouwingvrije afstand dienen alle handelingen achterwege te blijven, welke een veilig transport in gevaar kunnen brengen. Te denken is hierbij aan:

- het oprichten van enig bouwwerk;
- het aanbrengen van gesloten wegdek;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- het indrijven van voorwerpen in de grond.

CIRCULAIRE ZONERING
LANGS HOGEDRUK AARD-
GASTRANSPORTLEIDINGEN

Het ministerie van VROM is echter doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de Circulaire uit 1984.

Teneinde te kunnen anticiperen op dit nieuwe externe veiligheidsbeleid heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005 kenmerk DGG/V-05/000698/VL verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden. Inmiddels is deze taak door Gasunie overgenomen.



Ligging aardgastransportleiding
Bron: Gastransportservices (2007)

Op basis van de leidingkenmerken en de kans op beschadiging van de leiding door derden is door Gasunie de ligging van de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} berekend. De jaarlijkse kans op een dodelijk ongeval buiten deze risicozone, voor zover het personen betreft die onafgebroken en onbeschermd aanwezig zijn, is kleiner dan één op de miljoen. Uit de berekening blijkt dat de afstand van de 10^{-6} -contour 0 m vanaf het hart van de leiding is.

PLAATSgebonden RISICO

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naast de eigenschappen van de leiding (zie het voorgaande onder plaatsgebonden risico) is het noodzakelijk dat inzichtelijk is welke gebouwen er in de omgeving van het tracé staan, wat de aard der bebouwing is (woningen, industrie, recreatie, zorginstelling, onderwijsinstelling, ...) en hoeveel personen in die gebouwen aanwezig zijn.

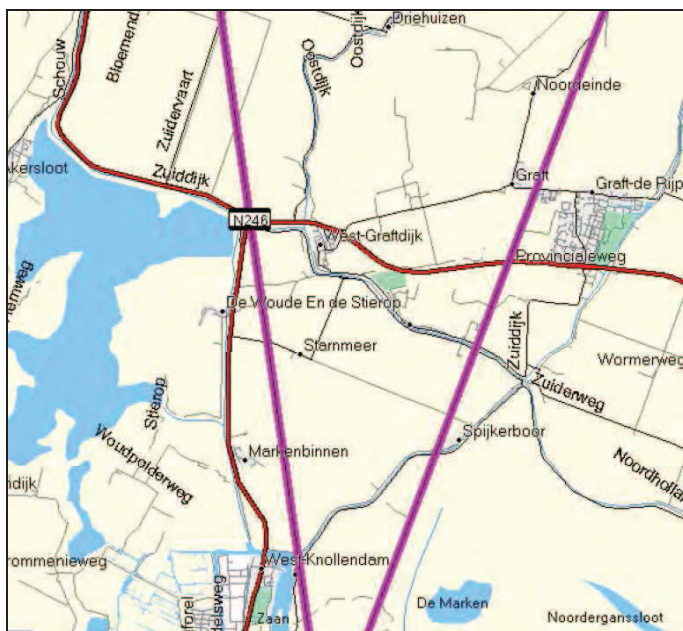
GROEPSRISICO

De leiding ligt in een omgeving waar heel weinig bebouwing is. Gezien de ligging van de risicocontour van 10^{-6} op de leiding mag worden aangenomen dat aan de richtwaarden van het groepsrisico kan worden voldaan. Tevens moet worden opgemerkt dat het plan een actualiserend plan is, waardoor het geen toename van het groepsrisico met zich meebrengt. Indien echter binnen een zone van 310 m vanaf de leiding ontwikkelingen plaatsvinden, moet een afwijking van het groepsrisico plaatsvinden.

Hoogspanningsleiding

In het plangebied zijn twee 150 kV hoogspanningsleidingen aanwezig.

De leidingen lopen langs de westzijde en de oostzijde van het plangebied. De leidingen hebben sinds enige tijd een veiligheidszone in verband met het vermoeden van gevolgen van straling.



Ligging straalpaden

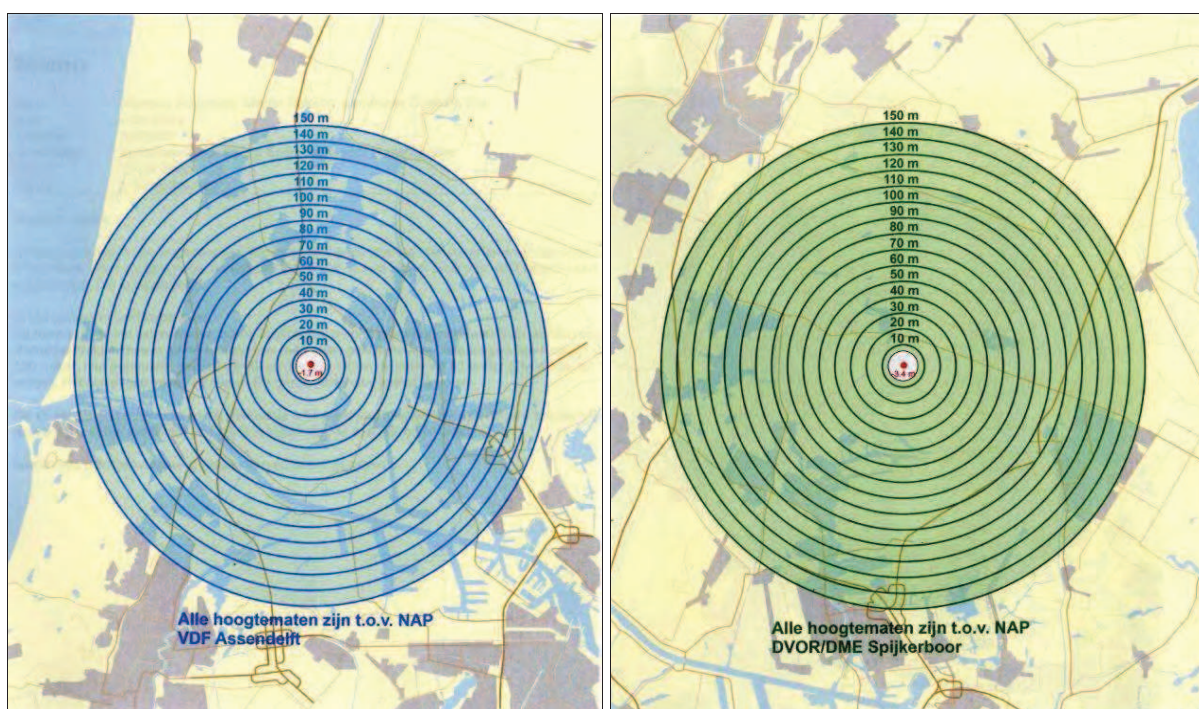
Straalpaden

Binnen het plangebied zijn twee straalpaden aanwezig. Deze straalpaden brengen een beperking van de bouwhoogte met zich mee, om verstorende invloeden te voorkomen. De maximale bouwhoogte in het gehele gebied waar de verbindingen lopen mag maximaal 50 meter bedragen. De ligging van de straalpaden is in de voorgaande figuur weergegeven.

Bakens luchtverkeer

Bij bakens voor het luchtverkeer mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht. Vanaf het baken tot ruime afstand van het baken gelden hoogtebeperkingen. De beperkingen voor de VDF Assendelft en DVOR/DME Spijkerboor zijn op de onderstaande afbeeldingen weergegeven. De hoogten zijn bepaald vanaf NAP. Het plangebied ligt circa 2 m tot 4 m onder NAP.

Indien er een initiatief is tot bouwen boven de op de kaarten aangegeven hoogten, dan dient hierover overleg te worden gevoerd met het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.



Hoogtebeperkingen in verband met bakens voor het luchtverkeer

Planuitgangspunten

5

5.1

Algemeen uitgangspunt

In dit bestemmingsplan streeft de gemeente naar behoud van de verscheidenheid van het buitengebied. Een vitale landbouwsector is daarvoor essentieel. Maar ook het behoud van de prachtige natuurgebieden, de waardevolle cultuurhistorische structuur en elementen verdienen grote aandacht en bescherming.

In de inventarisatie van het plangebied is gesignaleerd dat sommige landbouwbedrijven hun ontwikkelingskansen zoeken in de verdere specialisatie en schaalvergroting, andere zoeken het in de verbreding van de bedrijfsvoering. Bij schaalvergroting en verdere specialisatie is extra ruimte nodig: mogelijk leidt dit tot aanpassingen van kavelpaden, grotere bedrijfsgebouwen, aparte installaties. Het leidt ook tot vrijkomende agrarische bebouwing en de daarmee samenhangende functieveranderingen in het landelijk gebied (wonen, werken). Voor verbreding van agrarische bedrijven zijn mogelijk aanpassingen nodig in de bedrijfsgebouwen; mogelijk vraagt dit om extra parkeerruimte.

Het bevorderen van de vitaliteit van de landbouwbedrijven binnen het plangebied gaat niet altijd even goed samen met de bescherming van natuur- en cultuurhistorische waarden.

In verband met de grote natuurwaarde van delen van de gemeente zijn deze aangewezen als Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebied.

Juist in de gebieden met grote natuurwaarde, waar een aantal landbouwbedrijven een deel van het beheer op zich heeft genomen, is de ruimte voor landbouwkundige ontwikkeling beperkt en sterk afhankelijk van de vraag in hoeverre de beschermde natuurwaarden in stand kunnen worden gehouden. Toch is het van belang om deze bedrijven mogelijkheden te bieden om de bedrijfsvoering niet onnodig duur en daardoor mogelijk onrendabel te maken. Dat zou ertoe kunnen leiden dat landbouwbedrijven zich terugtrekken uit het agrarisch natuurbeheer. En dat zou op haar beurt uiteindelijk kunnen leiden tot een verarming van het landschap.

Buiten deze gebieden heeft de landbouw meer ruimte die kan worden gebruikt voor de verdere ontwikkeling van de bedrijfsvoering, hoewel daar ook belemmeringen zijn door de aanwezigheid van andere niet-agrarische functies, zoals wonen en recreatie, die gevoelig zijn voor de uitstraling van agrarische activiteiten. Daarom zal de gemeente zoeken naar een goede balans tussen deze

functies, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de belangrijke functie van de landbouwbedrijven voor het buitengebied.

In zijn algemeenheid betekent het dat de bedrijven kunnen blijven investeren in verbetering van de huisvesting van vee, de verdere optimalisering van de bedrijfsomvang in relatie tot de arbeidsbehoefte etc. In sommige gevallen kan dat leiden tot bedrijfsuitbreidingen.

Omdat het gehele buitengebied (sommige delen meer - andere delen wat minder) van belang is voor de recreatie (fietsen, wandelen, varen) en omdat een deel van de werkgelegenheid binnen de gemeente samenhangt met recreatie en toerisme, dient goed gelet te worden op de instandhouding van het fraaie landschapsbeeld. Het karakter van Noord-Holland komt ten volle tot uiting in Graft-De Rijp. Eén van de nevenactiviteiten bij vooral agrarische bedrijven, die gestimuleerd worden (mede vanuit de rijks- en provinciale overheden én de gemeente zelf) is de recreatief toeristische ontwikkeling van het landelijk gebied. Deze toeristische ontwikkeling kan in belangrijke mate bijdragen aan zowel de economische vitaliteit als het behoud van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, omdat het toerisme juist gebaseerd is op het cultuurhistorische landschap met haar kenmerkende natuurwaarden en monumentale bouwwerken. In sommige gevallen kost de instandhouding van de landschappelijke kwaliteit enige moeite en soms ook overtuigingskracht. Ook dat dient het bestemmingsplan te ondersteunen.

ALGEMEEN BELEIDSDOEL

De gemeente stelt dan ook de volgende beleidsdoelen die leidend dienen te zijn voor de inhoud van het bestemmingsplan:

1. De gemeente wil, in navolging van het rijk en provincie, ruimte bieden aan ondernemerschap op het platteland.
2. De gemeente gaat uit van een voor burgers toegankelijk platteland.
3. Eén en ander dient plaats te vinden met behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden en behoud van de landschappelijke kwaliteit. Sterker nog: de economische activiteiten dienen juist bij te dragen aan de instandhouding.

In de navolgende paragrafen zijn deze beleidsdoelen nader uitgewerkt in de vorm van uitgangspunten voor ruimtelijk beleid.

5.2

Landbouw

Landbouw is in het gebied buiten de Eilandspolder (het Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied, Natura 2000) de belangrijkste functie in Graft-De Rijp. Hier is sprake van zowel schaalvergroting en schaalverkleining: de groep grote en de groep kleine bedrijven nemen beide in aantal toe ten koste van de midden-groep. De gemeente schat in dat de groep grote bedrijven ook op termijn perspectiefrijke bedrijven zijn. De groep kleine bedrijven zal vermoedelijk als

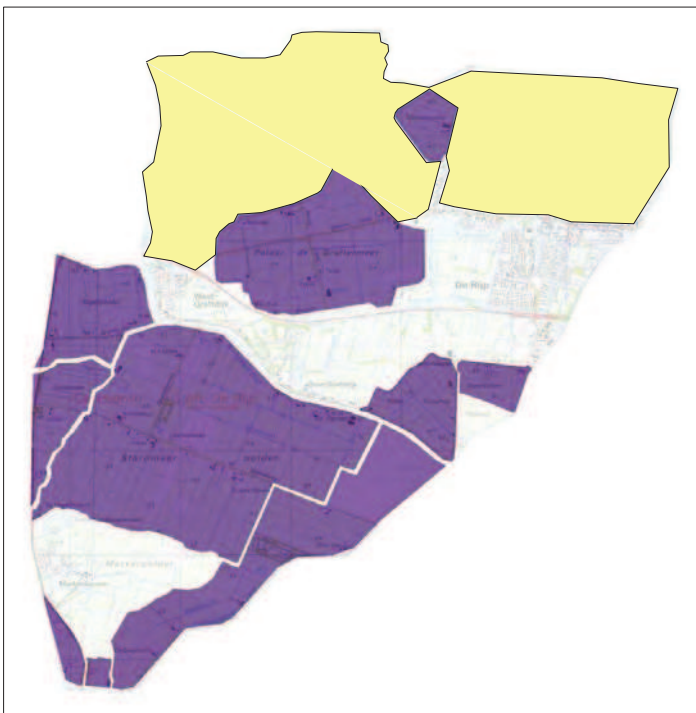
nevenbedrijf of als hobbybedrijf kunnen voortbestaan. Het is niet ondenkbaar dat als gevolg van ontwikkelingen in de landelijke regelgeving de omvang van deze laatste groep afneemt.

Gezien de structuur van het gebied buiten de Eilandspolder valt niet te verwachten dat landbouwgronden in aanzienlijke oppervlakten vrijkomen voor andere niet-landbouwkundige functies. Er is en blijft voldoende vraag naar percelen cultuurgrond die op de markt komen als gevolg van het stoppen van agrarische bedrijven.

Binnen het hiervoor bedoelde deel van het plangebied is de agrarische structuur in de polders als de Starnmeer en de Graftermeer binnen de mogelijkheden die de bodem en de waterhuishoudkundige situatie bieden, tamelijk optimaal. De verkaveling is overwegend ruim en veelal orthogonaal. In de gebieden die een oudere occupatiegeschiedenis hebben, is de verkaveling over het algemeen matig: vorm en omvang zijn niet meer passend bij de moderne agrarische bedrijfsvoering, waardoor de bedrijvigheid vaak meer gericht is op natuurbeheer.

Binnen de Eilandspolder is weliswaar sprake van landbouw, maar de hier gevestigde bedrijven zijn in sterke mate gericht op het beheer van het gebied in verband met de grote natuur- en landschappelijke waarden.

Binnen het overige gebied is sprake van een suboptimaal landbouwgebied. De verkaveling- en ontwateringstructuur zijn over het algemeen matig.



Gebieden met een redelijk tot goede agrarische structuur (paars), een matige structuur (wit) en een slechte structuur (geel)

Feitelijk kan worden geconcludeerd dat er sprake is van 3 typen gebieden waar de functie landbouw van belang is:

1. Gebied 1. Starnmeer, Graftermeer en vergelijkbare droogmakerijen: optimaal agrarisch gebied (paars gebied in voorgaande figuur).
2. Gebied 2. Oudere polders: suboptimaal agrarisch gebied (wit gebied in voorgaande figuur).
3. Gebied 3. Eilandspolder: natuurgebied, marginaal agrarisch gebied (geel gebied in voorgaande figuur).

OMVANG BOUWVLAK

Ieder bestaand agrarisch bedrijf krijgt een "imaginair" bouwvlak van in beginsel 1 ha. Dat betekent dat het bouwvlak niet wordt ingetekend op de plankaart, maar dat het in de regels wordt beschreven. Op de plankaart wordt een aanduiding op de kaart gezet (een rondje). Deze aanduiding betekent dat op die plaats een agrarisch bedrijf aanwezig is. De betrokken agrariërs kunnen binnen de in de regels aan te geven marges van maximale breedte (75 m) en maximale diepte (150 m) zelf de grenzen van het 'imaginaire' bouwvlak bepalen, dat uiteindelijk 1 ha groot mag zijn.

Met het oog op het landschappelijk beeld zal worden geëist dat bedrijfsgebouwen achter de woning worden gebouwd. Daarvan kan in voorkomende gevallen ontheffing worden verleend (bijvoorbeeld, wanneer bestaande bedrijfsgebouwen reeds naast de woning zijn gebouwd).

Uitgangspunt is dat alle bestaande bebouwing binnen het 'imaginaire' bouwvlak dienen te staan/licgen. In de gevallen waarbij de huidige bebouwing niet meer binnen het 'imaginaire' bouwvlak van 1 ha past, geldt de oppervlakte van de rechthoek die nog juist kan worden getekend rond de bestaande bebouwing. Met de handhaving van het 'imaginaire' bouwvlak van 1 ha komt de gemeente niet tegemoet aan de wens van de WLTO om op voorhand 'imaginaire' bouwvlakken te vergroten. De gemeente wil bij het vergroten van het erf nadrukkelijker sturen op het behoud c.q. versterken van het landschappelijk beeld. Dit werkt als volgt. Wanneer een agrarisch bedrijf niet meer binnen het 'imaginaire' bouwvlak van 1 ha kan bouwen, dan kan het 'imaginaire' bouwvlak worden vergroot via een in het plan op te nemen wijzigingsbevoegdheid. Voorafgaand aan het voeren van de procedure kan het college als voorwaarde stellen dat een erfinrichtings- en -beplantingsplan wordt overlegd. Het college kan bij het vaststellen bepalen dat het erfinrichtings- en beplantingsplan dient te worden uitgevoerd. Desgewenst kan dit via een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd.

Hoewel de aanduiding veel flexibiliteit biedt, kunnen er redenen voor het gemeentebestuur zijn om sturend op te treden bij de plaatsing van gebouwen, bijvoorbeeld:

- wanneer daardoor in het uitzicht van derden wordt gebouwd;
- wanneer daardoor een onoverzichtelijke verkeerssituatie ontstaat;
- wanneer als gevolg daarvan aanliggende gronden minder goed voor de toegewezen bestemming kunnen worden gebruikt.

In dat geval zal op de plankaart een "bebouwingsrichting" worden aangegeven (een rondje met daaraan een pijl). Het gemeentebestuur kan deze bebouwingsrichting afdwingen via het stellen van nadere eisen omtrent de plaatsing van het gebouw bij het verlenen van de bouwvergunning.

Uitsluitend binnen het 'imaginaire' bouwvlak mogen bouwwerken worden gerealiseerd. In het plan zal geen beperking worden opgenomen ten aanzien van de totale oppervlakte van gebouwen en erfverhardingen. De oppervlakte van het 'imaginaire' bouwvlak is daarvoor maatgevend. Wel zal in het plan de omvang per gebouw worden beperkt in verband met het landschappelijke beeld.

De gemeente wil binnen het gehele plangebied meewerken aan het vergroten en/of aanpassen van de noodzakelijke te bebouwen oppervlakte met het oog op de ontwikkeling van een vitale landbouw. Daarvoor zal zo nodig het 'imaginaire' bouwvlak worden vergroot tot maximaal 2,5 ha. Dit geldt niet voor de bedrijven die gevestigd zijn in de Eilandspolder. Het beleid is hier gericht op het faciliteren van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, zo nodig in nieuwe gebouwen. Voor bedrijven buiten de Eilandspolder geldt dat de gemeente naast het faciliteren van uitbreiding van het 'imaginaire' bouwvlak ook ruimte zal bieden voor bedrijfsverbreding binnen de bestaande gebouwen.

UITBREIDINGSMOGELIJK-
HEDEN AGRARISCHE
BEDRIJFSBEOUWING

Met het oog op de uitbreiding van het 'imaginaire' bouwvlak zal een wijzigingsbevoegdheid in het plan worden opgenomen. De wijziging leidt tot een wijzigingsplan waarin de vergroting van het 'imaginaire' bouwvlak tot maximaal 2,5 ha wordt geregeld. Dit resulteert in een wijzigingsplan waarbij op het bijbehorende kaartje een grens van het nieuwe 'imaginaire' bouwvlak zal worden aangegeven.

De groei van de omvang van de bebouwde erven of een andere aanpassing van het erf dient gepaard te gaan met het opnieuw inpassen van het erf in het landschap, bijvoorbeeld door het toepassen van opgaande erfbeplanting en door het verleggen van de scheidingssloot tussen het erf en de omliggende percelen. Zoals hiervoor reeds is gesteld, zal deze voorwaarde dan ook worden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Het Beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor aanwijzingen.

De bebouwing binnen het 'imaginaire' bouwvlak mag gebruikt worden voor het agrarisch bedrijf en de daaruit voortvloeiende handelsactiviteiten³. Van belang is dat de hoofdactiviteit het voeren van het agrarisch bedrijf blijft.

GEBRUIKSBEOUWING

De gemeente zal voor de omvang (bouwmaten) van de agrarische bebouwing aansluiten bij het vigerend plan. Dit betekent dat de goothoogte wordt gesteld op 6 m. In verband met praktische bezwaren wordt in het nieuwe plan de minimale dakhelling voor bedrijfsgebouwen 18° in plaats van de huidige 35°. Om te voorkomen dat gebouwen al te hoog worden zal de bouwhoogte worden beperkt tot 10 m. Voor het bouwen van een zogenaamde serrestal geldt de mini-

MAATVOERING GEBOUWEN

³ Hiermee wordt bedoeld de handel in het eigen geproduceerde product.

male dakhelling niet. Serrestallen zullen worden toegestaan in het gebied dat op het kaartje in de figuur op pagina 59 paars is gekleurd.

KASSEN Het beleid met betrekking tot de bouw van kassen sluit aan bij het provinciaal beleid. Het bouwen van kassen is in beginsel niet toegestaan. Dat geldt niet voor het volgende:

- teelt ondersteunend glas kan binnen het Gebied 1 (paars gebied in figuur 1) worden toegestaan; de oppervlakte dient - overeenkomstig het provinciaal beleid - beperkt te blijven tot maximaal 2.000 m²; na ontheffing kan de oppervlakte zo nodig worden vergroot tot 4.000 m²;
- de oppervlakte van kassen bij bestaande glastuinbouwbedrijven (voor zover aanwezig) dient beperkt te zijn tot maximaal 2 ha dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze inmiddels meer bedraagt.

KAVELPADEN EN ANDERE
VERHARDINGEN

De aanleg van verharde kavelpaden en verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m² is slechts mogelijk indien daarvoor aanlegvergunning is verleend. Daarbij zal worden getoetst aan de inbreuk op het landschappelijk beeld. Niet langer zullen eisen worden gesteld aan de maximale breedte van kavelpaden. De aanlegvergunning is vooral bedoeld om opslagplaatsen in het buitengebied te voorkomen. Dit betekent dat de vergunning in zijn algemeenheid zonder problemen zal worden verleend.

INTENSIEVE VEEHOUDERIJ

Intensieve veehouderij, zoals varkensmesterij, als hoofdactiviteit van bestaan komt in de gemeente niet voor. Het gebied is voor de intensieve veehouderij niet bijzonder aantrekkelijk: afzet en veevoerfabrieken zijn niet in de onmiddellijke omgeving voorhanden. Bovendien zijn er veel wettelijke beperkingen als gevolg waarvan de vestiging van een nieuw intensief veehouderijbedrijf of het opzetten van een tak van intensieve veehouderij bij een bestaand agrarisch bedrijf bepaald niet eenvoudig is. Tenslotte ligt de grondprijs op een vrij hoog niveau, waardoor andere vestigingslocaties al snel interessanter zijn.

Er is geen geconstateerde behoefte om binnen de gemeente ruimte te bieden voor intensieve veehouderij. De gemeente kiest er dan ook voor om intensieve veehouderij als hoofdactiviteit binnen het plangebied niet toe te staan dan nadat daarvoor een afzonderlijk planologisch traject is doorlopen. In dat kader kan zo nodig het wettelijk noodzakelijke planmer en eventuele projectmer worden opgesteld. Wel is ruimte gelaten voor een beperkte neventak intensieve veehouderij. De omvang (maximaal 250 m²) is zodanig beperkt dat deze uitsluitend voorziet in een minimale tak.

NEVENACTIVITEITEN

De gemeente vindt dat er, waar er een noodzaak bestaat om het inkomen via een nevenactiviteit te vergroten, meegewerkt kan worden aan het ontwikkelen van de neventak. Uiteraard dient daarbij oog te zijn voor het behoud van aspecten als leefbaarheid en de landschappelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing dienen te worden uitgevoerd. De gemeente zal niet meewerken aan een vergroting van de (bedrijfs)gebouwen met meer dan 100 m², indien deze vergroting niet is bedoeld voor de hoofdfunctie. De gemeente zal de toelaatbaarheid van de nevenactiviteit steeds beoordelen in het kader van een ontheffingsprocedure.

De volgende activiteiten zullen worden toegestaan:

- atelier, ambachtelijke bedrijven, bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 (VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering), groepsaccommodatie en paardenhouderij tot een oppervlakte van ten hoogste 300 m² per bedrijf;
- theeschenkerij e.d. (horeca-activiteiten categorie 1) met een bruto-oppervlakte van 100 m²;
- Bed&Breakfast, bij recht in de bedrijfswoning toegestaan;
- vestiging van een hotel of pension voor niet meer dan 10 personen;
- 6 recreatieappartementen per bedrijf met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² en een inhoud van maximaal 200 m³ per appartement.

De volgende activiteiten zijn beslist uitgesloten in het gehele plangebied:

- agrarische hulpbedrijven (loonbedrijven, fouragehandel, mechanisatie-bedrijven e.d.);
- transportbedrijven;
- detailhandelsbedrijven.

Tevens is het mogelijk om in de bestaande bebouwing mantelzorg te bieden. Dit dient echter wel te gebeuren onder de strikte voorwaarde dat er geen tweede woning op het perceel ontstaat. De mantelzorg dient plaats te vinden in een afhankelijke woonruimte. Hiermee wordt bedoeld dat de woonruimte die wordt gebruikt voor mantelzorg te allen tijden ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de bestaande bebouwing, zodat er geen tweede woning ontstaat.

Uitgangspunt is dat bij bedrijfsbeëindiging de voormalige agrarische bebouwing voor andere functies mag worden gebruikt, altijd gecombineerd met de woonfunctie. Daarvoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen. De nieuwe functie dient binnen de bestaande bebouwing te worden uitgevoerd.

VRIJKOMENDE AGRARISCHE
BEBOUWING

De volgende activiteiten zullen worden toegestaan:

- 1 woning; indien er sprake is van een stolp, kunnen 2 woningen in de bestaande stolp worden toegestaan;
- atelier, ambachtelijke bedrijven, bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 en eventueel 3.1 (VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering);
- paardenhouderij;
- theeschenkerij e.d. met een bruto-oppervlakte⁴ van 100 m²;

⁴ Dit betreft de oppervlakte van de keuken, opslag en eetruimte(e) binnen gebouwen. Terrassen worden niet meegerekend.

- groepsaccommodatie;
- 6 recreatieappartementen per bedrijf met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² en een inhoud van maximaal 200 m³ per appartement.

De volgende activiteiten zijn beslist uitgesloten in het gehele plangebied:

- agrarische hulpbedrijven (loonbedrijven, fouragehandel, mechanisatiebedrijven e.d.);
- transportbedrijven;
- detailhandelsbedrijven.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bovenstaande activiteiten zal in de Eilandspolder nadrukkelijk worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet naast de toets aan andere planologisch relevante aspecten die voor ieder ander deel van het plangebied gelden.

RUIJTE-VOOR-RUIJTE REGELING

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om, nadat overtollige bedrijfspanden zijn gesloopt, de bouw van één nieuwe woning met een oppervlakte van maximaal 150 m² toe te staan.

De volgende voorwaarden gelden:

- Er dient sprake te zijn van de sloop van ten minste 1.000 m² overtollige bedrijfspanden (ouder dan 5 jaar) of ten minste 2.000 m² kassen.
- De panden behoeven niet noodzakelijkerwijs op 1 erf te staan; in beginsel wordt uitgegaan van de sloop van bedrijfspanden op 1 en desnoods 2 erven, maar in bijzondere gevallen kan de gemeente ook meer erven betrekken in de regeling.
- In beginsel dienen alle bedrijfspanden op een erf te worden gesloopt; hooguit kan worden ingestemd met het in stand laten van een enkel gebouw dat als bijgebouw bij de woning kan worden gebruikt en dat zich daarvoor leent; uiteraard kan waardevolle bebouwing worden behouden.
- Indien meer wordt gesloopt levert dit geen extra "recht" op.
- De nieuwe woning dient in z'n algemeenheid op of in aansluiting op het erf te worden gebouwd waar de sloop heeft plaatsgevonden dan wel - als de ruimtelijke situatie zich daartegen niet verzet - op of in aansluiting op een ander bestaand erf binnen het plangebied.

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

Indien in een specifiek geval niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, omdat bijvoorbeeld geen sprake is van de sloop van minimaal 1.000 m² aan overtollige bedrijfspanden, dan wil de gemeente indien mogelijk de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling, zoals genoemd in paragraaf 3.2.3., toepassen. In een dergelijk geval zal, vanwege de ruime mogelijkheden die deze regeling

biedt, een aparte planologische procedure (partiële herziening van het bestemmingsplan) moeten worden doorlopen.

Geheel nieuwe agrarische bedrijven worden nagenoeg niet gevestigd; daarvoor is er te weinig ruimte op de grondmarkt. In het plan zal dan ook geen regeling worden opgenomen die het mogelijk maakt om een geheel nieuw agrarisch bedrijf te vestigen. Naast de marktsituatie speelt ook mee dat de vestiging van sommige agrarische bedrijven m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. De gemeente wil niet de kans lopen, te worden verplicht tot het opstellen van een MER en het uitvoeren van de bijbehorende m.e.r.-procedure.

NIEUWVESTIGING

Wel bestaat met enige regelmaat de behoefte om bestaande bedrijven te verplaatsen, bijvoorbeeld als gevolg van milieubeperkingen op de huidige locatie. Een voorbeeld daarvan is een bedrijf in Markenbinnen dat klem zit binnen de woonbebouwing. De gemeente zal in geval van verplaatsing in principe medewerking verlenen aan het realiseren van een nieuw erf op een locatie die op een goede wijze in het landschap wordt ingepast. Eveneens wil de gemeente bezien hoe de oude bedrijfslocatie op een zodanige wijze kan worden herontwikkeld dat de verplaatsing van een bedrijf financieel mogelijk wordt gemaakt. In voorkomende gevallen zal daarvoor maatwerk worden geleverd.

5.3

Natuur, landschap en cultuurhistorie

Gebieden met belangrijke natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en/of landschappelijke waarden zijn van groot belang voor het karakter van het landschap. Ze versterken de regionale identiteit, hebben invloed op de economische waarde van een gebied en hebben een positief effect op het woonklimaat van een gebied.

Omdat deze waarden vaak moeilijk of zelfs in het geheel niet zijn te vervangen en/of te ontwikkelen, worden de bestaande waarden beschermd tegen ontwikkelingen als gevolg waarvan ze schade zouden kunnen oplopen. Niet altijd is schade te vermijden en niet altijd is een verandering ook een verslechtering. De gemeente zal daarom onderscheid maken tussen:

- gebieden waar de bestaande waarden geheel worden beschermd tegen ontwikkelingen die ertoe leiden dat de betreffende waarden (deels) verloren gaan;
- gebieden waar een afweging van belangen kan plaatsvinden.

In dit bestemmingsplan Buitengebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De bestaande en als zodanig beheerde natuurgebieden zijn bestemd voor natuur.
2. De gebieden die in agrarisch beheer zijn en waarop de mogelijkheid rust om een zogenaamd beheerspakket af te sluiten met het oog op het in

stand houden van bepaalde natuurwaarden, zijn bestemd voor agrarische doeleinden. In verband met de instandhouding van de natuurwaarden kunnen bepaalde beheermaatregelen worden uitgesloten of aan een aanlegvergunning worden gekoppeld.

3. Ecologische verbindingzones, die geen deel uitmaken van natuurgebied, zijn niet bestemd of op een bijzondere wijze beschermd.
4. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat in het geval een gebied is aangekocht met als doel het realiseren van nieuwe natuur, het bestemmingsplan daartoe kan worden gewijzigd.
5. De gebieden waarvan bekend is dat er sprake is van archeologische waarden en de gebieden die als zodanig waardevol worden verondersteld op grond van de archeologische verwachtingenkaart, zijn beschermd tegen aantasting van deze (vermoede) waarden.
6. Gebieden met belangrijke landschappelijke waarden (zoals de Eilandspolder, Markerpolder en Oostwouderpolder en de open gebieden in het kader van de Stelling van Amsterdam etc.) hebben een bestemming gekregen die rekening houdt met deze waarden. Bij het formuleren van de bestemming is met de functies "landschap" en "cultuurhistorische waarde" rekening gehouden. Het betekent tevens dat bij belangenafweging tussen functies, de landschappelijke en/of cultuurhistorische functie even zwaar wegen als andere functies. Verder zijn bepaalde activiteiten beperkt (zoals het dempen van sloten, het aanbrengen van dammen en bruggen, het aanbrengen van opgaande beplantingen). Dergelijke activiteiten worden gebonden aan een aanlegvergunningsprocedure, waarbij de inbreuk op de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde als beoordelingscriterium wordt gebruikt.
7. Met het oog op de instandhouding van stolpen wordt planologisch beleid gevoerd. Het beleid is gericht op de instandhouding van de stolpen (aanzicht, materialisatie en contour), waarbij tevens geldt: behoud door ontwikkeling. Stolpen, die niet bedrijfsmatig worden gebruikt mogen worden gesplitst in 2 woningen of in een woning en een recreatieappartement.

In verband met de aanwijzing tot Natura 2000-gebied is de bestemming van de Eilandspolder tevens gericht op de handhaving van de zogenaamde instandhoudingsdoelstellingen, die voor dit gebied in het aanwijzingsbesluit zijn opgenomen. Dit is niet onbelangrijk. Het betekent dat eventuele ontwikkelingen binnen het gebied steeds moeten worden beoordeeld op hun (significant) negatieve effecten op deze doelstellingen. Wanneer daarvan sprake is, kan de betreffende gewenste ontwikkeling geen doorgang vinden. Let wel: ook buiten het Natura 2000-gebied kan sprake zijn van beperkingen voor het opzetten van nieuwe ontwikkelingen.

5.4

Recreatie

Het landelijk gebied van Graft-De Rijp kent diverse dagrecreatieve mogelijkheden. Zo zijn er diverse regionale vaar-, fiets- en wandelroutes in de gemeente. Een deel van de routes loopt door de Eilandspolder waar tevens vis- en vaarvoorzieningen aanwezig zijn.

Uitgangspunt is dat de dagrecreatieve mogelijkheden in het buitengebied bij ontheffing mogelijk worden gemaakt binnen de gebiedsbestemming (bijvoorbeeld de agrarische bestemming of de natuurbestemming). Het plan biedt bij ontheffing de mogelijkheid om nieuwe dagrecreatieve paden en bijbehorende voorzieningen aan te leggen voor wandelen, fietsen en paardrijden. Daarvoor zal tevens een aanlegregeling worden opgenomen met de gebruikelijke voorwaarden zoals landschappelijke inpasbaarheid en dergelijke. Deze mogelijkheid geldt ook voor de Eilandspolder, zij het dat in dat geval een natuurtoets dient te worden uitgevoerd. Het gebied is immers beschermd als Natura-2000 gebied.

Verder bevinden zich in het plangebied terreinen en bedrijven ten behoeve van de dagrecreatie, namelijk:

- een dagrecreatief terrein (terrein aan de Kerksloot);
- volkstuincomplexen;
- maneges;
- jachthavens;
- sportvelden.

DAGRECREATIEVE
TERREINEN EN BEDRIJVEN

Uitgangspunt is dat deze terreinen en bedrijven een dagrecreatieve bestemming krijgen. De bestaande bebouwingsregeling voor deze terreinen en bedrijven zal de basis zijn voor de regeling in het nieuwe plan.

De vestiging van nieuwe dagrecreatieve terreinen en bedrijven wordt mogelijk gemaakt via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is uitgangspunt dat bij dagrecreatieve bedrijven zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande erven en bestaande bebouwing.

Binnen het plangebied zijn een minicamping bij een agrarisch bedrijf, 2 campings en een recreatiepark gevestigd. Deze bedrijven bieden de mogelijkheid om er te kamperen en om er te verblijven in de bestaande recreatiewoningen. De minicamping, campings en het recreatiepark zullen worden bestemd voor verblijfsrecreatie. Het maximum aantal staanplaatsen en recreatiewoningen/chalets is in de regeling vastgelegd, evenals de maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing (bedrijfswoning, sanitaire ruimten en dergelijke).

VERBLIJFSRECREATIE

De gemeente streeft naar een divers recreatief aanbod, bestaande uit toeristische staanplaatsen, vaste of seizoensplaatsen en recreatiewoningen/chalets.

Uitgangspunt is dat de ondernemer voldoende ruimte krijgt om het bedrijf bij de tijd te houden, zonder de diversiteit al te veel aan te tasten.

REALISERING RECREATIE- WONINGEN OF CHALETS	Op het Villapark De Rijk kan een aantal recreatiewoningen/chalets worden gerealiseerd. Daarmee wordt het totale aantal 432. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van het aantal recreatiewoningen/chalets en/of het aantal kampeermiddelen, omdat verdere versterking op het recreatiepark maar ook op de campings ongewenst wordt geacht.
NIEUWE RECREATIEVE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	Het bestemmingsplan biedt diverse mogelijkheden tot het oprichten van verblijfsrecreatieve voorzieningen bij de verschillende functies.
VERBLIJFSRECREATIE ALS NEVENACTIVITEIT BIJ AGRARISCHE BEDRIJVEN	Verblijfsrecreatieve mogelijkheden als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven zijn de volgende: - Bed&Breakfast, bij recht in de bedrijfswoning toegestaan; - op basis van een ontheffing kan een hotel of pension voor niet meer dan 10 personen bij het agrarisch bedrijf worden gevestigd; - per agrarisch bedrijf kunnen met ontheffing 6 recreatieappartementen met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² en een inhoud van maximaal 200 m³ per appartement worden toegestaan.
VERBLIJFSRECREATIE IN DE WOONFUNCTIE	Bij de woonfunctie wordt bij recht het oprichten van een Bed&Breakfast in alle woonbebouwing toegestaan.
VERBLIJFSRECREATIE BIJ NIET-BEDRIJVEN	Bij niet-agrarische bedrijven bestaan de volgende mogelijkheden tot het treffen van een verblijfsrecreatieve voorziening: - Bed&Breakfast, bij recht in de bedrijfswoning toegestaan; - per niet-agrarisch bedrijf kunnen alleen door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid 6 recreatieappartementen met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² en een inhoud van maximaal 200 m³ per appartement worden toegestaan.

5.5

Wonen

Er wordt relatief veel gewoond in het buitengebied van de gemeente Graft-De Rijk. Een belangrijk deel van de woningen in het plangebied wordt als bedrijfswoning gebruikt. Het buitengebied wordt als een plezierig woongebied ervaren, vanwege de ruime erven en vanwege het veelal vrije uitzicht. Een deel van de woningen vertegenwoordigt een cultuurhistorische waarde, omdat het om historische bebouwing gaat.

In de loop van de tijd zijn door onder meer schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging bedrijfswoningen vrijgekomen. Deze worden nu bewoond als burgerwoning. Daarmee verandert het karakter van het landelijk gebied. Ondanks deze ontwikkeling ligt de nadruk nog steeds op de agrarische functie. Deze functie krijgt dan ook voorrang in het buitengebied.

Het gemeentelijk beleid is gericht op de instandhouding van de bestaande woningen; de bouw van nieuwe woningen op geheel nieuwe erven is niet gewenst. Ten behoeve van de instandhouding van de bestaande woningen richt de gemeente zich op het bieden van voldoende bouwmogelijkheden per woning zodat kan worden voorzien in algemeen geaccepteerd woongenot. Omdat veel bewoners van het buitengebied de woning ook hobbymatig gebruiken (het houden van vee e.d.), is het gewenst dat de bijgebouwen voldoende ruimte bieden. Uitgangspunt is dat woningen worden gebouwd in de vorm van 1 bouwlaag met een bewoonbare kap.

Thans is het beleid gericht op het beperken van de omvang van de woning tot 400 m³ (eventueel tot 500 m³) en bijgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m². Woningen die voorzien in een algemeen geaccepteerd woongenot hebben meer ruimte nodig. Op provinciaal niveau is in dat verband een inhoud van 650 m³ geaccepteerd.

MAATVOERING WONINGEN

In verband met de uitvoering van het plan (de inhoud van een gebouw is vaak voorwerp van discussie over de wijze van meten) acht de gemeente het wenselijk om niet langer de inhoudsmaat als basis voor de maatvoering van woningen te hanteren, maar een oppervlaktemaat. Het gaat dan om de oppervlakte van de zogenaamde footprint. In het bestemmingsplan is geregeld dat een woning - één bouwlaag met bewoonbare kap - mag worden gebouwd of verbouwd, waarbij vloeroppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen. Indien een woning in de bestaande situatie inmiddels een grotere vloeroppervlakte heeft, dan geldt deze oppervlakte.

De gemeente streeft naar het behoud van het karakter van de huidige woonbebouwing. In dat verband zal in de regels worden bepaald dat woningen in de vorm van 1 bouwlaag met bewoonbare kap met een bouwhoogte van maximaal 9 m mogen worden gebouwd. Indien de bestaande situatie hiervan afwijkt (zoals bijvoorbeeld in het geval van stolpen), geldt de maatvoering van die bestaande situatie.

In aansluiting op het beleid in de kernen wordt een oppervlakte van in totaal 75 m² voor aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen toelaatbaar geacht. Deze oppervlakte is in z'n algemeenheid ruim voldoende, te meer omdat de huidige Woningwet het mogelijk maakt om vergunningsvrije bouwwerken te bouwen. Toch zijn er situaties waarbij grotere bijgebouwen vanuit landschappelijke motieven kunnen worden toegestaan, bijvoorbeeld in het geval van stolpen of zeer grote woningen.

MAATVOERING
BIJGEBOUWEN

In dat verband zal de volgende regeling worden gehanteerd:

- De totale oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen bij woningen mag altijd 75 m² bedragen.
- Voor woningen groter dan 225 m² geldt dat het totaal van aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 1/3 deel van de

oppervlakte van het hoofdgebouw c.q. de woning mag bedragen, tot een maximum van 100 m².

Aanvullend geldt dat de totale oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 50% van het perceel mag bedragen.

Op deze wijze wordt voorkomen dat de verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen én tussen de totale oppervlakte van gebouwen en het erf scheef raakt.

NIEUWE STOLPEN	Af en toe wordt de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe stolp. Het gemeentelijk beleid is vooral gericht op het behoud van de bestaande stolpen. De gemeente kan in bijzondere gevallen meewerken aan het realiseren van nieuwe stolpen, vooral als het erom gaat om op plaatsen waar eerder een stolp heeft gestaan maar inmiddels is gesloopt, deze opnieuw op te bouwen. De gemeente wil in beginsel meewerken aan het realiseren van kwalitatief goede bouwplannen bij voorkeur op locaties of in de onmiddellijke nabijheid van locaties waar eerder een stolp heeft gestaan. Omdat in het geval van herbouw van een stolp 650 m ³ een te kleine inhoudsmaat is, zal die maat vergroot moeten worden tot een aanvaardbare maat, waarbij de omvang van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend is. Omdat het hier gaat om incidenten én omdat per situatie een eigenstandige afweging dient te worden gemaakt, zullen dergelijke verzoeken het kader van een daarvoor op te stellen bestemmingsplan worden afgedaan.
RECREATIEF MEDEGEBRUIK	Het behoud van de stolpen en andere bijzondere woningen is van belang voor de kwaliteit van het landschap. Met het oog op de instandhouding is het daarom denkbaar dat in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor een nevenactiviteit in de vorm van "Bed&Breakfast".
SPLITSING VAN EEN STOLP	De gemeente zal meewerken aan het splitsen van een stolp waarbij in totaal 2 woningen ontstaan. In dat geval mag ten behoeve van de beide woningen tezamen 1 bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 150 m ² . Op deze wijze wordt de ruimtelijke identiteit van de stolp zoveel mogelijk intact gelaten, terwijl de beide huishoudens voldoende armslag krijgen. Via een zelfstandige bestemmingsplanprocedure kan de gemeente besluiten om mee te werken aan de splitsing van een stolp in meer dan twee woningen. Dit vraagt om een zelfstandige planologische procedure, omdat op deze wijze een zorgvuldig besluitvormings- en ruimtelijk traject wordt gevolgd.
HISTORISCHE WOONSCHEPEN EN -ARKEN	In de gemeente wordt niet alleen gewoond in gewone woningen; ook wordt op een aantal historische arken en schepen gewoond. Omdat er lange tijd onduidelijkheid heerste over het beleid dat de gemeente voert voor deze vorm van wonen, is recent de notitie "Woonschepenbeleid Graft-De Rijk" opgesteld. In deze notitie zijn locaties aangewezen waar historische woonschepen en -arken mogen liggen en zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de verschijningsvorm. De notitie is - voor zover relevant - in het bestemmingsplan buitengebied vertaald.

5.6

Niet-agrarische bedrijvigheid

In het buitengebied bevinden zich verschillende (niet-agrarische) bedrijven. De bedrijven zijn in het "oude" thans nog vigerende bestemmingsplan overeenkomstig hun functie bestemd. Bovendien zijn naast deze functie bedrijfsactiviteiten toegelaten met een beperkte milieubelasting (milieucategorie 1 en 2 uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering). Deze bedrijven hebben enige bouw mogelijkheden: maximaal 40% van de oppervlakte van het erf mag met bedrijfsgebouwen worden bebouwd.

Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is het handhaven van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op het bestaande erf en binnen de bestaande bebouwing. Indien een bedrijf "uit de jas groeit", dan biedt het nieuwe bestemmingsplan geen ruimte om de oppervlakte bebouwing te vergroten. Wel blijft de mogelijkheid bestaan om bestaande bedrijfspanden te reorganiseren: na sloop van bestaande panden mogen nieuwe bedrijfsgebouwen met ten hoogste dezelfde oppervlakte worden teruggebouwd. Indien de overheid regels stelt die ertoe leiden dat de oppervlakte van een gebouw zou moeten worden vergroot, dan zal het plan daarvoor een ontheffingsprocedure bieden.

Het beleid van de gemeente is steeds gericht geweest op het behoud van de boerderijen in het buitengebied. Niet-agrarische bedrijven konden zich vestigen in vrijkomende boerderijen. Deze keuze zal worden voortgezet. De volgende activiteiten zullen voor het gebied buiten de Eilandspolder worden toegestaan:

- 1 woning; indien er sprake is van een stolp, kunnen 2 woningen worden toegestaan in de bestaande stolp;
- atelier, ambachtelijke bedrijven, bedrijven uit de categorieën 1 en 2 (en mogelijk 3.1) uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, behoudens inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Om een en ander duidelijk te maken in het bestemmingsplan zal een Staat van Bedrijven in de regels worden opgenomen waarin de bedrijfscategorieën zijn opgenomen die de gemeente toelaatbaar acht. In de regels zal worden bepaald dat bedrijven die weliswaar niet op de lijst voorkomen, maar qua milieubelasting vergelijkbaar zijn met bedrijven die wel op de lijst voorkomen, eveneens kunnen worden toegelaten;
- theeschenkerij e.d. met een bruto-oppervlakte van 100 m²;
- groepsaccommodatie;
- Bed&Breakfast, bij recht in de bedrijfswoning toegestaan;
- 6 recreatieappartementen met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² en een inhoud van maximaal 200 m³ per appartement.

HERGEBRUIK VOORMALIGE
NIET-AGRARISCHE BEDRIJ-
VEN

De volgende activiteiten zijn beslist uitgesloten binnen het gehele plangebied:

- agrarische hulpbedrijven (loonbedrijven, fouragehandel, mechanisatiebedrijven e.d.);
- transportbedrijven;
- detailhandelsbedrijven.

NIEUWE BEDRIJVEN

Vrije vestiging van niet-agrarische bedrijven (dus door middel van vestiging op een geheel nieuw erf in het buitengebied) zal buiten de reguliere bedrijventerreinen niet worden toegestaan. Het beleid voor de bedrijventerreinen blijft ongewijzigd: deze terreinen bieden in principe ruimte voor het huisvesten van de niet-agrarische bedrijven in de gemeente.

Wanneer op zeker moment niet-agrarische bedrijven worden beëindigd, dan zou de gemeente willen bevorderen dat de op dat moment ongebruikte bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Om dit te stimuleren zal voor de niet-agrarische bedrijven dezelfde sloop-compensatieregeling (de ruimte voor ruimte regeling) worden gevoerd die ook voor de agrarische bedrijven zal worden gehanteerd.

5.7

Waterbeleid

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in eigen beleidsdocumenten vastgelegd dat zij aanstuurt op het bestemmen van waterkeringen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden de kades langs de ringvaart en het Noordhollandsch Kanaal beschermd door middel van een aanduiding op de kaart en een beschermingsregeling in de regels.

Tevens stelt het hoogheemraadschap het op prijs dat veranderingen van het grondgebruik, de inrichting of bij het realiseren van bouwwerken waarbij het belang van het hoogheemraadschap in het geding kan zijn, de vergunning verlenende overheid (i.c. de gemeente) in voorkomende gevallen daar op wijst. Vanuit deze invalshoek is het wenselijk dat op de plankaart de voor het hoogheemraadschap belangrijkste watergangen (de hoofdwatgangen) die geen specifiek op het behoud van het water gerichte bestemming krijgen, een aanduiding krijgen "hoofdwatgang", waarbij in de regels wordt gewezen op het belang van het hoogheemraadschap. Op de plankaart worden de hoofdwatgangen aangeduid. Via de regels zal het overleg met het hoogheemraadschap worden gestimuleerd.

Verder is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het plangebied zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Wanneer gronden worden bebouwd of voorzien van een gesloten verharding, dient het verlies van dit stukje capaciteit te worden gecompenseerd. In de Keur van het hoogheemraadschap is opgenomen dat bij verhardingstoena-

mes van meer dan 800 m² compenserende maatregelen getroffen dienen te worden.

Tenslotte is in het plan voor de watergangen die van belang zijn als kano- en schaatsroute bepaald dat de bruggen een minimale breedte en "doorschaatshoogte" dienen te hebben.

Het plangebied betreft een gebied dat binnen de dijken ligt en beschermd wordt door regionale waterkeringen. Voor wat betreft de veiligheid in relatie tot het water is het plangebied aangewezen op het goed functioneren van deze waterkeringen. Met het oog op het waterbeheer is de instandhouding van waterkeringen dan ook van groot belang. Ten behoeve van de bescherming van deze waterbelangen is het wenselijk dat waterstaatswerken op de plankaart worden aangegeven. De regionale waterkeringen in het gebied hebben de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' gekregen, waarmee het waterstaatswerk wordt aangegeven.

WATERKERINGEN

In de Keur Hollands Noorderkwartier 2006 zijn twee zones beschreven: het waterstaatswerk en de aangrenzende beschermingszones. Op grond van de Keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones bepaalde handelingen verboden. Het dagelijks bestuur van het hoogheemraadschap kan van deze verboden ontheffing verlenen. Bij het aanvragen van een dergelijke keurontheffing wordt de aanvraag getoetst met behulp van de beleidsregels die daarvoor zijn opgesteld.

De gronden die gelegen zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk leveren een bijdrage aan de grondmechanische stabiliteit van het waterkerend dijklichaam of de waterkerende constructie. Veranderingen binnen het waterstaatswerk kan de standzekerheid van de waterkering beïnvloeden. In de beschermingszone zou schade door hoge druk, leidingen of explosies de standzekerheid van de waterkering kunnen beïnvloeden. De begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones zijn vastgelegd in de legger. De bepaling van de omvang van de verschillende zones vraagt kennis over de opbouw van de ondergrond.

5.8

Energieopwekking

Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het oprichten van windturbines. Het landschap wordt als te kwetsbaar beoordeeld om hierbinnen windturbines op te richten. Bovendien spreekt het provinciaal beleid zich uit voor het realiseren van windenergie boven de lijn Alkmaar.

De laatste jaren is ook de opwekking van energie door middel van mestvergisting bij veehouderijbedrijven in opkomst. Deze vorm van energieopwekking vereist de beschikbaarheid van 2 overdekte silo's per installatie. Een mestvergistingsinstallatie kan momenteel rendabel worden geëxploiteerd bij bijvoor-

MESTVERGISTING

beeld een melkveebedrijf (of bij samenwerkende bedrijven) met ten minste 150 koeien. De techniek is in ontwikkeling en het is niet ondenkbaar dat straks ook op kleinere schaal mestvergisting rendabel is toe te passen.

Het proces vereist dat naast mest ook plantaardig materiaal wordt vergist. Silo's hebben bij een bedrijfsomvang van circa 150 koeien een inhoud van circa 1000 m³ (per silo). Het proces heeft een zodanig tempo dat eens per maand de silo's moeten worden gevuld. Uitgaande van 50% mest en 50% plantaardig materiaal leidt het in gebruik hebben van een mestvergistingsinstallatie tot 12 - 15 vrachtwagenritten extra per maand.

Strikt genomen is energieopwekking geen agrarische activiteit, maar kan een aantrekkelijke bron van neveninkomsten betekenen voor de betreffende agrarische ondernemer. Zolang een bedrijf geheel zelfstandig kan voorzien in de mest en het plantaardig materiaal dient de activiteit te worden beschouwd als onderdeel van het agrarisch bedrijf en past dit binnen de bestemming. Indien het bedrijf mest en/of plantaardig materiaal van elders moet aanvoeren kan een dergelijke activiteit (gedeeltelijk) worden beschouwd als een niet-agrarische activiteit die derhalve buiten de bestemming valt en op grond daarvan kan worden geweerd.

In landschappelijk opzicht moeten de silo's veelal, voorzien van bolvormige overkappingen, worden gezien als vreemde elementen op het agrarisch erf. Gezien de landschappelijke kwaliteit van grote delen van de gemeente en het feit dat het gebied is aangewezen als nationaal landschap, is de komst van dergelijke installaties niet wenselijk. In het bestemmingsplan is de bouw van dergelijke installaties dan ook geweerd, tenzij de activiteit geheel met behulp van eigen mest en plantaardig materiaal kan worden gevuld. In dat geval zullen de installaties in de bestaande bebouwing, dan wel onder het maaiveld moeten worden geplaatst zodat geen negatieve uitstraling voor het landschap ontstaat.

5.9

Planologische beperkingen

5.9.1

Archeologie

In het plangebied liggen verschillende gebieden van uiteenlopende archeologische waarde. Sommige daarvan zijn van grote archeologische waarde. Met het oog op de bescherming van de archeologische waarden in deze gebieden zijn verschillende (dubbel)bestemmingen opgenomen. Deze (dubbel)bestemmingen zijn gericht op het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Omdat er in het plangebied gebieden uiteenlopend van grote tot kleine archeologische waarde kunnen worden onderscheiden zijn er ook verschillende (dubbel)bestemmingen opgenomen. Deze lopen uiteen van 'Waarde - Archeolo-

gie I' voor gebieden met een grote archeologische waarde tot 'Waarde - Archeologie V' voor gebieden met een kleine archeologische waarde. Met het oog op de bescherming is een aanlegvergunningsstelsel opgenomen.

5.9.2

Bodembescherming

De Eilandspolder en een klein gedeelte buiten de feitelijke polder is aangemerkt als bodembeschermingsgebied. De bescherming richt zich op de instandhouding van de bodemopbouw en het slotenpatroon. Met het oog op deze bescherming is een aanlegvergunningsstelsel opgenomen.

5.9.3

Externe veiligheid

Met het oog op het garanderen van de externe veiligheid zijn onder- en bovengrondse hoofdgastransportleidingen en hoogspanningsleidingen op de plankaart aangeduid. Binnen de aangegeven strook langs de leidingen is erin voorzien dat het realiseren van gebouwen is uitgesloten; gebouwen kunnen worden gerealiseerd na ontheffing mits de leidingbeheerder daarbij is betrokken. Ook is ervoor gezorgd dat geen werkzaamheden in de grond kunnen worden uitgevoerd zonder dat daarvoor een aanlegvergunning is verleend.

5.9.4

Straalpaden

De in het plangebied aanwezige straalpaden voor telecommunicatie liggen op een zodanig grote hoogte boven het maaiveld dat zij feitelijk voor het bestemmingsplan niet relevant zijn: het plan laat geen bouwwerken toe die het ongestoorde communicatieverkeer kunnen verstoren. Desalniettemin zijn de straalpaden op de plankaart aangeduid en zijn beperkingen aan de bouwregels van de onderliggende bestemmingen gesteld.

Juridische toelichting



6.1

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die zijn ingevoerd op 1 juli 2008, en grotendeels volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling is neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeven te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

De SVBP2008 bevat een aantal bepalingen die moeten worden opgevolgd. Voor de voorschriften bij het bestemmingsplan betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

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

6.2

Bestemmingsplanprocedure

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

- Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het

voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

- **Vaststellingsprocedure**

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

- **Beroepsprocedure**

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

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

- **Inhoud bestemmingsplan**

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

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

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

6.3

Toelichting op de regels

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

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

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

De bouwregels zijn opgesteld voor bouwwerken die binnen een bestemming zijn toegestaan. Per bestemming is aangegeven welke soorten bouwwerken zijn toegestaan. De bouwregels zijn verdeeld naar soort bouwwerken. Het uitgangspunt van de bouwregels is dat de bouwwerken worden gestuurd ten aanzien van de plaatsing op het bouwperceel. De bouwregels geven tevens sturing aan de maatvoering van de toegestane bouwwerken. In de bouwregels zijn maximummaten aangegeven, uitgesplitst in goothoogte en bouwhoogte. Ten aanzien van de dakhelling is een aantal graden opgenomen dat gericht is op een minimale dakhelling.

BOUWREGELS

In alle bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Nadere eisen bieden de mogelijkheid om sturing te geven aan de plaats en de omvang van bouwwerken. Door in de regels een aantal voorwaarden op te nemen waaraan kan worden getoetst, kunnen nadere eisen de mogelijkheid bieden om tot een goede afstemming te komen met de omgeving. Het is een extra instrument dat het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft om in een concreet geval meer sturing aan de plaats en omvang van bouwwerken te geven dan in eerste instantie door de regels mogelijk is gemaakt. Er vindt een inperking plaats van datgene wat in de bestemmingsregels mogelijk is. Door het opnemen van objectieve voorwaarden waaraan moet worden getoetst, bieden de regels voldoende rechtszekerheid voor degene aan wie de nadere eisen worden opgelegd. Door het opnemen van nadere eisen kunnen de bij de bestemmingsregels gegeven rechten legitiem worden ingeperkt, waarbij de in de nadere eisen opgenomen objectieve voorwaarden voldoende rechtszekerheid bieden. Het college moet de inperking voldoende motiveren. Bovendien dient een eventuele onevenredige aantasting van het landschaps- en bebou-

NADERE EISEN

wingsbeeld te worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Graft - De Rijp.

ONTHEFFING VAN DE
BOUWREGELS

In vrijwel alle bestemmingen is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt ontheffing te verlenen van de bouwregels. Het betreft een in het plan opgenomen ontheffing, wat betekent dat het slechts een ontheffing van geringe omvang mag zijn. De ontheffing van de bouwregels ziet op de maten die zijn opgenomen in de bouwregels dan wel op hetgeen verboden is te bouwen. Burgemeester en wethouders kunnen van de ontheffingsbevoegdheid gebruik maken. In een enkel geval is er een voorwaarde aan een ontheffing verbonden ter bescherming van die belangen die in de bouwregels hebben geleid tot bijvoorbeeld een bouwverbod. Ook zijn er ten aanzien van het verlenen van een ontheffing een aantal criteria opgenomen, waaraan de te verlenen ontheffing moet worden getoetst. Deze criteria sluiten aan op de objectieve voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het onderdeel nadere eisen. De criteria waaraan de ontheffing moet voldoen zijn opgenomen in een aparte bepaling. Het besluit tot ontheffing kan niet worden verleend als er niet is voldaan aan het gestelde in de betreffende bepaling. Dit betekent dat het verlenen van ontheffing is gekoppeld aan een aantal voorwaarden, waaraan eerst moet zijn voldaan voordat de ontheffing kan worden verleend.

SPECIFIEKE
GEBRUIKSREGELS

In iedere bestemming is een bepaling opgenomen die bepaald gebruik van gronden en gebouwen verbiedt. Het algemene gebruiksverbod, dat inhoudt dat er sprake is van strijdigheid met de bestemmingsomschrijving, is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, artikel 7.10. Iedere bestemming bevat een op die bestemming afgestemd aantal specifieke genoemde gebruiksverboden. Om onduidelijkheden te voorkomen is er een zo volledig mogelijke wijze van het woord 'gebruiken' opgenomen. Onder gebruiken wordt tevens verstaan: 'laten gebruiken' of 'in gebruik geven'. In deze bepaling is aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik moet worden verstaan. Dit houdt in dat het niet een volledige opsomming is. Ook ander gebruik, dat van de bestemmingsomschrijving afwijkt, moet als strijdig gebruik worden getypeerd. De bepaling beperkt zich uitdrukkelijk tot dat gebruik dat in ieder geval strijdig is.

ONTHEFFING VAN DE
GEBRUIKSREGELS

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

fing kan worden verleend. Bovendien moet er zijn voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de specifieke gevallen wanneer er ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend.

In een aantal bestemmingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De aanlegvergunning richt zich op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. In de aanlegvergunning zijn een aantal concrete werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden opgenomen. Er wordt bijvoorbeeld onder verstaan het aanleggen van voet- en fietspaden, het opsporen of winnen van delfstoffen, maar ook het dempen van aanwezige waterlopen. De concrete inhoud van de aanlegvergunning is afgestemd op de betreffende bestemming. De aanlegvergunning is opgenomen ter bescherming van het landschapsbeeld. De onevenredige aantasting van het landschapsbeeld is dan ook het criterium waaraan moet worden getoetst. Er hoeft geen aanlegvergunning te worden aangevraagd voor werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud, gebruik of beheer. Bij de boordeling of er sprake is van onevenredige aantasting van het landschapsbeeld moet het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied worden betrokken.

AANLEGVERGUNNING-
STELSEL

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

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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

SPECIEKE
PROCEDUREREGLS

De te volgen procedure bij het uitoefenen van een ontheffingsbevoegdheid of een nadere eis is niet door een wettelijk voorschrift voorgeschreven. Daarom is in de specifieke procedureregels een procedurebepaling voor de voorbereiding tot een ontheffingsbesluit opgenomen.

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

De in het bestemmingsplan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden geven geen directe rechten aan belanghebbenden. Het zijn bevoegdheden die kunnen worden uitgeoefend door het college van burgemeester en wethouders. Wel is het zo dat belanghebbenden een verzoek tot ontheffing of wijziging kunnen indienen bij het college. Het college dient zo'n verzoek te toetsen aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarna neemt het college een gemotiveerd besluit, waarin uiteen wordt gezet hoe het college tot het besluit is gekomen. Het college heeft geen verplichting om op een verzoek tot ontheffing of wijziging positief te besluiten, omdat het een bevoegdheid is die door het college wordt uitgeoefend. Het college dient zijn besluiten wel te motiveren.

In het bestemmingsplan zijn een aantal algemene regels opgenomen. Deze algemene regels gelden voor elke bestemming die is opgenomen in de regels.

ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

Deze regels zijn opgenomen als aanvulling op de bestemmingen die reeds op de gronden zijn gelegen. Zij vullen de regels van de betreffende bestemming aan. Met deze aanvullende regels moet uitdrukkelijk rekening worden gehouden, omdat zij zijn opgenomen ter bescherming van een voor de gronden specifieke functie.

ALGEMENE GEBUIKSREGELS

In de algemene gebruiksregels is bepaald gebruik uitgesloten. Dit gebruik is uitgesloten voor alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen. Dit is tevens de reden waarom de uitsluiting van dit gebruik in algemene regels is neergelegd.

ALGEMENE ONTHEFFINGS- REGELS EN ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

Voor deze regels geldt hetzelfde als hetgeen hierboven is beschreven ten aanzien van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in de bestemmingsregels. Echter plaats van het plan waarin ze zijn opgenomen bepaald de werking ervan. In dit geval geldt dat ze van toepassing zijn ten behoeve van alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

ALGEMENE PROCEDUREREGELS

De algemene procedureregels hebben betrekking op de ontheffingsbevoegdheden en nadere eisen die het plan zijn opgenomen.

OVERGANGSRECHT

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

BEGRIIP BESTAAND

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van inwerkingtreding van dit plan. De bestaande situatie kan door de gemeente worden bepaald uit de gedane inven-

tarisatie en uit gevel- en luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningen-archief, waarin alle perceelsgewijze bouwvergunningen zijn opgeslagen. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ legt jaarlijks de perceelsgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip "bestaand".

6.4

Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingen die in het plan zijn opgenomen zijn te verdelen in twee typen bestemmingen. Er zijn bestemmingen die sterk zijn gericht op de functie van de betreffende bestemming en er zijn bestemmingen die zijn gericht op het gebied dat is gelegen binnen de betreffende bestemmingen.

De bestemmingen die met name zijn gericht op de functie spreken vaak voor zichzelf. Zij richten zich op een bepaald gebruik en in aansluiting op dat gebruik zijn regels opgesteld. Zo is de bestemming 'Wonen' ingericht ten behoeve van het wonen. De regels hebben betrekking op gebouwen die passend zijn binnen de bestemming 'Wonen'. De relatie tussen de bestemmingsregels en de betreffende functie is helder aanwezig.

In een aantal gevallen richt een bestemming zich meer op het gebied waarin de bestemming is gelegen. Het betreft met name de bestemmingen 'Agrarisch' en in mindere mate de bestemming 'Natuur'. De bestemmingen worden kort besproken.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' richt zich op het zuidelijke deel van de gemeente Graft - De Rijp. In deze bestemming zijn agrarische bedrijven gelegen die op de plankaart zijn aangeduid met een cirkel. Deze cirkel is voorzien van een peilaanduiding. De peilaanduiding geeft de uitbreidingsrichting van het betreffende agrarische bedrijf weer. In de bestemming 'Agrarisch' wordt niet gewerkt met bouwvlakken of bestemmingsvlakken. De ruimte die het bestaande agrarische bedrijf inneemt wordt beperkt door de in de regels opgenomen oppervlaktemaat van 1 hectare. Hierbinnen moeten alle bouwwerken van het agrarische bedrijf vallen.

Ten aanzien van de maatvoering van de diverse soorten bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Het gebruik binnen de agrarische bestemming wordt gestuurd door het opnemen van een gebruiksverbodsbepaling. Hierin wordt gebruik van diverse aard uitgesloten. Wel is het mogelijk om voor bepaald gebruik een ontheffing te verkrijgen. In het geval van een verzoek tot ontheffing moet zijn voldaan aan de in het plan gestelde voorwaarden. Ook zijn er in

de bestemming diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheden zijn tevens voorwaarden verbonden.

Agrarisch met waarden 1

De bestemming 'Agrarisch met waarden 1' is opgenomen ten behoeve van de agrarische bedrijven die zijn gelegen in de Eilandspolder. De bestemming is daarom tevens gericht op het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. In bestemming komt een minicamping voor, die op de plankaart is aangeduid. De regeling voor de bestemming 'Agrarisch met waarden 1' is zoveel mogelijk afgestemd op de bestemming 'Agrarisch'. Een uitdrukkelijk verschil is dat in de bestemming 'Agrarisch met waarden 1' geen kassen en serrestallen mogen worden gebouwd. Ook is er een uitgebreider aanlegvergunningstelsel voor de agrarische bestemmingsvlakken opgenomen. De wijzigingsbevoegdheden die zijn toegestaan binnen de bestemming zijn gericht op functionele wijzigingen. Zo kan er worden gewijzigd ten behoeve van recreatie, wonen en kleinschalig kamperen. Een mogelijkheid tot uitbreiding van het bestemmingsvlak is niet opgenomen.

Agrarisch met waarden 2

De bestemming 'Agrarisch met waarden 2' is opgenomen voor het agrarisch beheer van een deel van de cultuurgronden in het westelijk deel van de Eilandspolder die niet behoren tot het begrensd EHS-gebied. Het agrarisch beheer is in hoofdzaak bedoeld als beheersmaatregel ten behoeve van het realiseren van de instandhoudingdoelen van het Natura 2000-gebied Eilandspolder. De bestemming is dan ook uitdrukkelijk gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het betreffende gebied.

Bedrijf

In de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering toegestaan. Bedrijven die vallen in een hogere categorie zijn in het plan voorzien van een eigen aanduiding. De regeling voor bedrijfswoningen komt overeen met de regeling zoals die is opgenomen in de agrarische bestemmingen. De maatvoering voor bedrijfsgebouwen is opgenomen in de bouwregels. Ten aanzien van de oppervlaktelasten is aangesloten bij de bestaande bedrijfsbebouwing, vermeerderd met 10%. Ook in de bestemming 'Bedrijf' zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft wijzigingen naar wonen, recreatie, groepsaccommodatie en de ruimtevoor-ruimte regeling.

Bedrijf - Nutsbedrijf

De nutsvoorzieningen die in het plangebied voor komen zijn ondergebracht in de bestemming 'Bedrijf-Nutsbedrijf'. Ten behoeve van het gemaal zijn specifiek afgestemde bouwregels opgenomen.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' ziet op de maatschappelijke functies die in het plangebied voorkomen. Zo is er een begraafplaats, deze is in het plan voorzien van een aanduiding 'begraafplaats'. Ook komt er een school en een peuterspeelplaats in het plangebied voor. De maatvoeringseisen ten aanzien van de gebouwen zijn in de bouwregels opgenomen. In de specifieke gebruiksregels is het gebruik opgenomen dat in ieder geval in strijd met de bestemmingsomschrijving is.

Natuur

De Eilandspolder heeft, met uitzondering van de agrarische percelen, de bestemming 'Natuur' gekregen. De bestemming is primair gericht op het behoud, herstel dan wel ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor agrarisch en educatief medegebruik. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. In de bouwregels is een maximale oppervlaktemaat van 150 m² voor gebouwen opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de hoofdfunctie. In de bestemming is een uitgebreid aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Recreatie - Dagrecreatie

In de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' zijn een aantal vormen van recreatie ondergebracht. De bestemming ziet op dagrecreatie, maar ook op de jachthaven, de ijsbaan, de manege en de in het plangebied aanwezige volkstuinten. Voor elke specifiek aangeduide vorm van dagrecreatie zijn eigen bouwregels opgenomen. De gronden binnen de bestemming mogen, onder meer, niet worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen of ligplaats voor historische woonschepen.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 1

In de bestemming zijn de kampeerterreinen opgenomen. De bestemming ziet alleen op die kampeerterreinen waar uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan. Het betreft twee kampeerterreinen. In de bestemmingsomschrijving is het maximale toegestane aantal standplaatsen voor kampeermiddelen opgenomen. Op de kampeerterreinen mag uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen worden gebouwd. Ten behoeve van sanitaire en beheersvoorzieningen mogen er bedrijfsgebouwen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 500 m². In de bestemming zijn recreatiewoningen/chalets niet toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

Deze bestemming ziet op het in het plangebied aanwezige Villapark De Rijp. Een deel van de gronden is aangeduid met de aanduiding 'recreatie'. Hiervoor is gekozen om zo een juiste indeling van de bestaande bouwrechten ten aanzien van recreatiewoningen/chalets te kunnen maken. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn recreatiewoningen/chalets tot een oppervlakte van 45 m² toegestaan. De overige maatvoeringseisen aan de re-

creatiewoningen/chalets zijn op elkaar afgestemd. Via een ontheffing van de bouwregels is het mogelijk om 3 recreatiewoningen/chalets van 45 m², die zijn gebouwd op aaneengesloten bouwpercelen, te slopen. Hiervoor kunnen twee vrijstaande recreatiewoningen/chalets van 75 m² terug worden gebouwd. Deze ontheffing is opgenomen om op het Villapark verrommeling van bebouwing tegen te gaan.

Verkeer

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

Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden.

De bestemming is gericht op het aanwezige water voor behoud, herstel dan wel ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. In de bestemming mag niet worden gebouwd. Wel is er voor het bouwen een ontheffing in de bestemming opgenomen. Het betreft een ontheffing die ziet op het bouwen van bruggen en steigers. De ontheffing wordt uitsluitend verleend als is voldaan aan de gestelde voorwaarden. Ook is er, ter bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden, een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Overigens is voor alle werkzaamheden in, langs of bij waterlopen een ontheffing op de Keur benodigd. Ontheffing van de Keur kan bij het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden aangevraagd.

Water - Waterweg

Het water met een functie voor scheepvaartverkeer heeft de bestemming 'Water - Waterweg' gekregen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ten behoeve van historische woonschepen mag echter op de oever klein gebouwtje worden gebouwd. Via het stelsel van nadere eisen kan er op plaats en omvang van bouwwerken worden gestuurd.

Overigens is voor alle werkzaamheden in, langs of bij waterlopen een ontheffing op de Keur benodigd. Ontheffing van de Keur kan bij het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden aangevraagd.

Wonen

De in het plangebied aanwezige woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De maatvoering van woningen is opgenomen in de bouwregels. Ook is in de bouwregels de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bepaald. Paardenbakken en lichtmasten zijn niet toegestaan. Hiervoor is wel een ontheffing van de bouwregels opgenomen. In de bestemming is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Er mag niet meer dan 30% van het hoofdgebouw voor aan-huis-verbonden beroep worden gebruikt, met een maximumoppervlak van 45 m². Ook is recreatief medegebruik in de vorm van 'Bed & Breakfast' toegestaan.

Leiding - Gas

De aardgastransportleiding in het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gekregen. Er mag uitsluitend ten behoeve van de aardgastransportleiding worden gebouwd. Via een ontheffing van de bouwregels is het mogelijk om te bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming. Uitdrukkelijke voorwaarden hierbij zijn dat vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder en dat het risico voldoende is onderzocht. Een aanlegvergunningstelsel moet de leiding beschermen tegen inbreuken via graaf- en grondwerkzaamheden en diepwortelende beplanting.

Leiding - Hoogspanning

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

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Ondergrondse hoogspanningsleidingen zijn opgenomen in deze dubbelbestemming. Ook hier is de systematiek voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, afgestemd op de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Hoogspanning'. Een aanlegvergunningstelsel beschermt de leidingen tegen inbreuken via grondwerkzaamheden.

In de regels zijn in aansluiting op de beleidsnota Archeologie verschillende beschermingsregimes opgenomen. De dubbelbestemmingen zijn opgenomen op een specifieke kaart, de Archeologische toetsingskaart, die als bijlage bij de regels is opgenomen. In de opgenomen dubbelbestemmingen wordt gewerkt via de systematiek van de ontheffingen. Er is uitgegaan van het principe dat bebouwing niet is toegestaan. Daarop zijn een aantal uitzonderingen opgenomen. Naast de uitzondering kan er om een ontheffing worden verzocht. Ook is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

BESTEMMINGEN WAARDE-
ARCHEOLOGIE (DUBBELBESTEMMINGEN)

Waarde - Natuur

De bestemming is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de natuurwaarden in het kader van de aanstaande aanwijzing tot Natura 2000-gebied.

6.5

Planmer-plicht

In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van planmer-plicht.

Er is sprake van planmer-plicht indien het volgende aan de orde is:

1. Indien het bestemmingsplan activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt waarmee drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. kunnen worden overschreden, is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt begeleid door een planmer.
2. Tevens geldt dat wanneer het bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt of daarvoor het kader biedt en het aannemelijk is om te verwachten dat een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet dient te worden uitgevoerd, dan is het bestemmingsplan Buitengebied “planmer-plichtig”.

In het bestemmingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die in het Besluit m.e.r. zijn vermeld en derhalve onder de planmer-plicht vallen: er is namelijk geen sprake van activiteiten die zijn genoemd in het Besluit m.e.r. noch is er sprake van een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling.

Het laatste punt - het ontbreken van de noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling - vereist nadere uitleg. Daarbij speelt de vraag of er geen sprake is van effecten van agrarische bedrijven buiten de Natura 2000-gebieden op de Eilandspolder en andere Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Externe effecten van agrarische bedrijven

Dit bestemmingsplan biedt de ruimte voor de verdere ontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijven, onder meer door uitbreiding van de gebouwen. Het is mogelijk dat de ontwikkeling van deze bedrijven leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie per bedrijf op voor verzuring gevoelig gebied. De Eilandspolder is voor verzuring gevoelig gebied. Dat geldt ook voor andere Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (zoals Wormer- en Jisperveld). De Natuurbeschermingswet verbiedt significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied ook al zijn deze effecten gevolg van activiteiten die buiten het Natura 2000-gebied plaatsvinden. Een hogere stikstofdepositie kan leiden tot significant negatieve effecten.

Ammoniak uit veehouderijbedrijven is één van de belangrijkste bronnen voor de neerslag van stikstof. De depositie van stikstof kan als hoofdoorzaak voor de verzuring van habitatgebieden worden aangewezen. Op basis van een rapportage van Alterra⁵ mag worden geconcludeerd dat door een natuurlijk verloop van bedrijven, als gevolg van schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging, het aantal dieren rondom natuurgebieden gelijk blijft. De zure depositie zal hierdoor, in de ruimere context van de omgeving, per saldo niet toenemen. Dit is ook het geval voor de agrarische gebieden gelegen rondom Eilandspolder (en Wormer- en Jisperveld). Er is dan ook geen sprake van een significant negatief effect.

⁵ Onderzoek naar de ammoniakdepositie op 5 habitatgebieden ten behoeve van het interim toetsingskader Natura 2000 en ammoniak, 2007

Overleg en inspraak



7.1

Inleiding

In het kader van de inspraakprocedure zijn de bewoners van het Buitengebied Graft - De Rijp en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009 kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan het diverse organen die zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

7.2

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is door de volgende instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009:

Nummer	Indiener overlegreactie
1	Provincie Noord-Holland
2	LTO NOORD, afdeling Land van Leeghwater, het Hollands Agrarisch Jongeren Kontakt (HAJK) en Kamer van Koophandel Noordwest-Holland.
3	Welstandszorg Noord Holland
4	Nederlandse Gasunie NV
5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
6	Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
7	VROM inspectie regio Noord West

De binnengekomen reacties zijn samengevat en per reactie is het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samengevatte reacties zijn opgenomen in bijlage 1 behorende bij de toelichting. De standpunten zijn opgenomen in bijlage 2 behorende bij de toelichting.

7.3

Inspraak

In overeenstemming met de Inspraakverordening is op het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 23 inspraakreacties ingediend (zie onderstaande tabel). De reacties zijn samengevat en per reactie is het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samengevatte reacties en de standpunten zijn opgenomen in bijlage 3 en bijlage 4 behorende bij de toelichting.

Nummer	Indiener inspraakreactie
1	Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Recreanten 't Rietbos
2	J.L. Assendorp, M. Assendorp - Rikken Raadhuisstraat 8 1484 EM Graft J.G. Verdonk, S. Verdonk - Straver Raadhuisstraat 12 1484 EM Graft R. Borstlap, J. Borstlap - Hildering Raadhuisstraat 20 1484 EM Graft R. Aries, C.A. Aries - de Rijke Raadhuisstraat 16 1484 EM Graft
3	Stichting Kring Eilandspolder, vertegenwoordigd door G. Loots (vrz.), p/a Kerkstraat 7, 1483 BM De Rijp
4	S. S. Nooy, Grafterbaan 36 1484 ED Graft
5	S.C.J. Stoop, Grafterbaan 26 1484 ED Graft
6	C.S.J. Stoop, Dorpsstraat 53 1484 EL Graft
7	OMA Amsterdam B.V. vertegenwoordigd door Dhr. M.A. van der Laan, Strandweg 32, 3151 HV Hoek Van Holland
8	Dhr. E. Buis, Graftdijkerweg 2a 1488 AE Starnmeer
9	Peter de Graaf, Groeneweg 1 1484 PA Graft
10	P. Hoek - Daman, Rechtestraat 73 1483 BC De Rijp
11	D. Bark en R. Zijp p/a Geestersingel 10 1815 GA Alkmaar
12	A.R. Wegener, Middelweg 22 1488 AL Starnmeer
13	J.N. Nibbering, Grafterbaan 32 1484 ED Graft
14	J.J. Heek, Oosterpark 10 1483 AM De Rijp
15	Wieger Dijkstra, Oudelandsdijkje 10 1486 PD West-Graftdijk
16	G.J. Jongens, Middelweg 1 1488 AK Starnmeer
17	C.P.J. Stoop, P.J. Stoop en J.M.M. Stoop, Zuiddijk 20 1483 MA De Rijp
18	J.L. Jongejans, Provincialeweg 7 1488 AN Starnmeer
19	Camping Tuinderij Welgelegen Siemjan Vethman en Agitte Wonder, Raadhuisstraat 24a, 1484 EN Graft
20	C.A. Polpe, Noordeinde 22 1485 EV Noordeinde
21	Heins, Dorpsstraat 45 1536 AH Markenbinnen
22	Loonbedrijf T. van Petten, Starnmeer 2a 1488 AC Starnmeer
23	C.W. Jongens, Middelweg 1, 1488 AK Starnmeer

7.4

Overige wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal aanpassingen dan wel verduidelijkingen opgenomen die voortvloeien uit de ambtelijke opmerkingen. Deze aanpassingen zijn, voor zover relevant, kort in deze paragraaf aangegeven.

Over het in de toelichting genoemde rapport *Ecostructuurmethode Graft-De Rijp* wordt ter verduidelijking opgemerkt dat het rapport dient als handvat bij de toetsing, indien de gemeente een verzoek ontvangt dat invloed kan hebben op mogelijke ecologische waarden in het plangebied. In de ecostructuurmethode is onderzocht in welke gebieden er een ecologische toetsing noodzakelijk is en in welke gebieden dit naar alle waarschijnlijkheid niet hoeft te ge-

beuren. Aangezien de ecostructuurmethode wordt gebruikt als toetsingskader zal er geen verdere koppeling met het bestemmingsplan worden gelegd.

Vlak buiten het plangebied ligt het fort Spijkerboor. Dit fort heeft beperkte gevolgen voor het plangebied. De invloed van het fort Spijkerboor op het plangebied is toegevoegd aan de toelichting in paragraaf 3.2.5.

Aan het beleidsdocument Woonvisie 2008-2015 was in de toelichting geen aandacht besteed. In de toelichting is paragraaf 3.4.2 opgenomen, die kort het beleid ten aanzien van het wonen uiteen zet.

Ter verduidelijking van het begrip ‘Aan-huis-verbonden beroep’ waarin wordt gesproken over een dienstverlenend beroep, is aan de regels het begrip ‘dienstverlening’ toegevoegd.

Aan de hand van het recreatiebeleid is in de bestemming ‘Wonen’ ten aanzien van de ontheffing voor een recreatiewoning de voorwaarde opgenomen dat de recreatiewoning moet passen binnen de oppervlakteregels voor bijgebouwen. Voor Bed & Breakfast is de voorwaarde opgenomen dat deze activiteit alleen mag plaatsvinden in bestaande woningen en bijgebouwen.

De bestemming van een aantal percelen is aangepast conform het feitelijk gebruik.

In de bestemming ‘Recreatie - Dagrecreatie’ is een ontheffing voor het bouwen van een gebouwtje ten behoeve van de ijsbaan opgenomen.

Economische uitvoerbaarheid



Dit bestemmingsplan heeft een conserverende karakter en biedt, geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden die zonder planologische procedure kunnen worden gerealiseerd. Alle bij recht toegelaten bouwmogelijkheden zijn eerder verleend of vallen onder de drempel waarvoor een exploitatieplan als bedoeld in de Wro dient te worden opgesteld. Voor alle andere ontwikkelingsmogelijkheden dient een planologische procedure te worden doorlopen. In dat kader zal steeds worden gezien of de noodzaak van een exploitatieplan aanwezig is. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd en kan het plan dan ook economisch uitvoerbaar worden geacht.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Overlegreacties

Datum

28 AUG. 2008

Ons kenmerk 2008-50818



Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied" Graft-De Rijk
Reactie art. 3.3.1 BRO

Burgemeester en Wethouders
van Graft-De Rijk
Postbus 16
1483 ZG DE RIJF

GEMEENTE GRAFT-DE RIJF	
NR	2008-1847
ING	- 2 SEP 2008
AFD. RWS /BW/RAAD	

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

Behandeld door LF Eremia
E-mail eremial@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4681

Uw kenmerk

VERZONDEN - 1 SEP. 2008

Geacht College,

Op 20 augustus 2008 ontving ik uw verzoek om het voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2008" Graft-De Rijk te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is mijn beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie / het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de provinciale verordeningen. Ik heb in mijn reactie de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij het plan betrokken zijn.

Planinhoud

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de herziening van de huidige bestemmingsplannen voor het landelijk gebied en moet inhoud geven aan de investeringsstrategie van de gemeente Graft-De Rijk waarbij het dilemma van de noodzaak tot behoud van kwaliteit en het bieden van ruimte aan sociaal-economische ontwikkeling op een evenwichtige wijze inhoud krijgt. Het bestemmingsplangebied is in de Structuurvisie(Ontwikkelingsbeeld) Noord-Holland Noord van de provincie Noord-Holland aangeduid als uitsluitingsgebied.

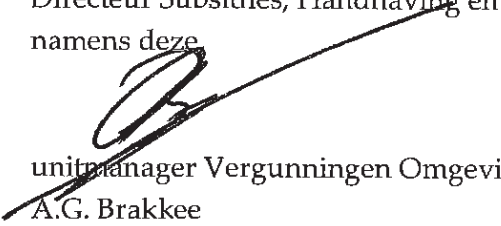
Reactie

Op pagina 35 geeft u aandacht aan het aspect "Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam".

Ik ben van mening dat nader invulling moet worden gegeven aan het beeldkwaliteitsaspect, gericht op de situatie in het plangebied. In verzoek u hieraan nog aandacht te besteden en het aspect beeldkwaliteit verder uit te werken, met name in verband met de geboden mogelijkheden in het kader van het VAB beleid en de "Ruimte voor Ruimte" regeling. Voor de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan, verwijs ik u naar de eisen vermeldt in hoofdstuk 7.2 pagina 195-198 van de structuurvisie (ontwikkelingsbeeld) Noord-Holland Noord en naar hetgeen op de provinciale site www.noord-holland.nl aangaande beeldkwaliteitsplannen is voorwoord. Het voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2008" geeft mij voor de rest geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ik adviseer u bij de opstelling van het ontwerp met mijn opmerkingen rekening te houden.

Hoogachtend,
Directeur Subsidies, Handhaving en Vergunningen,
namens deze



unitmanager Vergunningen Omgeving
A.G. Brakkee

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Graft-De Rijk
Postbus 16
1483 ZG DE RIJP

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	2008/2100
ING	14 OKT 2008
AFD.	RW /BW/RAAD

Telefoonnummer: 088-8886666
Faxnummer: 088-8886636

Datum: 13 oktober 2008

Referentie: NH/LvP/MvD/08.131

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijk

Geacht College,

Hierbij wil LTO Noord, mede namens de afdeling Land van Leeghwater en het Hollands Agrarisch Jongeren Kontakt (HAJK), reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijk.

In de toelichting wordt bij de planuitgangspunten genoemd dat de gemeente streeft naar behoud van de verscheidenheid van het buitengebied. Een vitale landbouwsector wordt daarvoor als essentieel gezien.

Wij zijn van mening dat een vitale landbouwsector, waarbij een deel van de landbouwbedrijven kiest voor schaalvergroting en verdere specialisatie, niet geremd moet worden in de noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij denken wij aan grotere bedrijfsgebouwen, grotere landbouwwerktuigen en nieuwe installaties.

Bouwvlak

Het bestemmingsplan geeft aan dat ieder bestaand agrarisch bedrijf een 'imaginair' bouwvlak verkrijgt van in beginsel 1 ha.

Wij zijn van mening dat de wijze waarop in onderhavig bestemmingsplan de bouwvlakken zijn geregeld geen rekening wordt gehouden met de huidige ontwikkelingen binnen de agrarische sector, met als belangrijkste exponent de schaalvergroting.

Zoals reeds genoemd kiest een deel van de landbouwbedrijven voor schaalvergroting. Voor een gezond agrarisch ondernemersklimaat is voldoende ontwikkelingsruimte noodzakelijk. In dit verband is een bouwvlak van 1 ha te klein.

Wij pleiten er dan ook voor om bij recht een bouwvlak van 1,5 hectare op te nemen voor bestaande agrarische bedrijven.

Van belang hierbij is dat met betrekking tot het bouwvlak als uitgangspunt is opgenomen dat alle bestaande bebouwing en erfverharding binnen het bouwvlak dient te staan/liggen.

Voorts zijn wij van mening dat met 'imaginaire' bouwvlakken weliswaar enige flexibiliteit kan ontstaan maar gelet op de vele voorschriften behorende bij de bouwregels is de flexibiliteit drastisch ingeperkt.

Voorts kunnen met het begrip 'imaginair' bouwvlak onnodige discussies ontstaan omtrent het al dan niet bouwen binnen het bouwvlak. Van belang hierbij is dat alle bestaande bebouwing, dus ook bedrijfswoningen en erfverharding, binnen het 'imaginaire' bouwvlak moet liggen. Aangebrachte erfverharding in het kader van ontsluitingspaden behoren dus al tot het bouwvlak. Dit betekent dat het bouwvlak al bij de weg begint. Met het gegeven dat het bouwvlak al bij de weg kan beginnen en gelet op de noodzaak om alle gebouwen binnen een imaginaire rechthoek te bouwen, waarbij de maximale breedte en diepte van deze rechthoek niet meer dan respectievelijk 75 meter en 150 meter mogen bedragen, zal een groot deel van het imaginaire bouwvlak niet efficiënt kunnen worden benut.

Wij zijn dan ook van mening dat niet volstaan kan worden met een 'imaginair' bouwvlak van 1 hectare. Het bouwvlak dient bij recht een oppervlakte van 1,5 hectare te hebben. Wij verzoeken u dan ook de voorschriften (bouwregels) in het bestemmingsplan ter zake aan te passen.

Artikel 3 - Agrarisch

In artikel 3.1 onder d. wordt genoemd dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden tevens bestemd zijn voor dagrecreatief medegebruik.

In artikel 1 'Definitiebegrippen' wordt onder 'aa' bepaald wat onder genoemd 'dagrecreatief medegebruik' wordt verstaan.

Wij zijn het niet eens dat bij recht de agrarische gronden tevens bestemd zijn voor dagrecreatief medegebruik. Het dagrecreatief medegebruik van gronden, waarbij bijvoorbeeld kavelpaden als wandelpaden kunnen worden gebruikt, kan ernstige schade in de agrarische bedrijfsvoering tot gevolg hebben. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld om schade als gevolg van loslopende honden, het veroorzaken van zwerfvuil etc.

Wij zijn van mening dat de gronden bestemd zijn voor agrarisch gebruik. Dagrecreatief medegebruik moet dan ook niet bij recht mogelijk worden gemaakt. Wij zijn van mening dat deze medebestemming alleen kan gelden indien de grondeigenaar en gebruiker van de grond toestemming hebben gegeven voor dagrecreatief medegebruik. Het dagrecreatief medegebruik mag vervolgens ook geen nadelige invloed hebben op het gebruik van nabijgelegen agrarische gronden.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat mestvergisting slechts kan worden toegestaan indien de benodigde installaties geheel met behulp van eigen mest en plantaardig materiaal kan worden gevuld. Wij zijn van mening dat met een ontheffing of een wijzigingsbevoegdheid een ruimer gebruik mogelijk moet zijn.

In dit verband verwijzen wij u naar onze eerdere reactie met betrekking tot het speerpunt van LTO Nederland waarbij de agrarische bedrijven voor de energievoorziening van de regio kunnen gaan zorgen.

In artikel 3.2 onder sub c. worden regels gesteld met betrekking tot het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen.

Wij zijn van mening dat, gelet op de schaalvergroting met de daarbij behorende bouw van grotere en bredere gebouwen en grotere landbouwmachines, geen beperkingen moeten worden opgenomen voor wat betreft de maatvoering van gebouwen waaronder de lengte- en breedteverhouding en de dakhelling.

In artikel 3.2 sub g. onder 3 wordt onnodig gesteld dat per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 mestsilo mag worden gebouwd. Wij zijn van mening dat deze beperking uit het bestemmingsplan verwijderd moet worden.

In artikel 3.2. sub g. onder 7 wordt aangegeven dat de bouwhoogte van overige bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer dan 1 meter mag bedragen. Aangezien het wenselijk kan zijn om hekken onder meer ten behoeve van veeafscheiding te kunnen plaatsen met een hoogte van 1,50 meter verzoeken wij hierbij om genoemde bouwhoogte van 1 meter aan te passen.

In artikel 3.2 sub g. onder 8 wordt genoemd dat geen paardenbakken mogen worden gebouwd. Wij zijn van mening dat ter zake de zogenaamde Paardennotitie voor Laag Holland moet worden afgewacht.

Artikel 3.3 'Nadere eisen'

In genoemd artikel wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de omvang van de bouwwerken.

Wij zijn van mening dat genoemd voorschrift uit het bestemmingsplan moet verdwijnen. Voor agrariërs ontstaat hierdoor een ongrijpbare situatie.

Met het aanwijzen van bouwvlakken wordt immers voor de agrarische ondernemer de mogelijkheid geboden om de noodzakelijke bebouwing te realiseren op een wijze die voor zijn bedrijfsvoering het meest efficiënt is.

Met het opnemen van de mogelijkheid om nadere eisen te kunnen stellen wordt een situatie gecreëerd dat de agrarische ondernemer zijn bebouwing op een minder efficiënte wijze kan realiseren. Het is dan ook niet gewenst dat regels in de vorm van nadere eisen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Met het aanwijzen van bouwvlakken zijn de bouwmogelijkheden in voldoende mate ingekaderd. Er dienen dan ook geen nadere eisen te worden gesteld aan de situering van de bebouwing binnen de bouwvlakken.

In genoemde bepaling wordt als toetsingskader verwezen naar het 'Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk' d.d. 17 maart 2008. Ondanks een eerdere mededeling krijgt hiermede het betreffende 'Beeldkwaliteitsplan' toch een juridische binding.

Wij zijn dan ook van mening dat met genoemd voorschrift 3.3 onnodig de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak kunnen worden beperkt.

Artikel 3.7 'Aanlegvergunning'

Wij zijn van mening dat het aanleggen van kavelpaden aanlegvergunningvrij moet zijn. Wij verzoeken u op dit punt de voorschriften aan te passen.

Artikel 3.8 'Wijzigingsbevoegdheden'

In artikel 3.8 zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor wat betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' verzoeken wij u op te nemen dat aan genoemde wijzigingsbevoegdheid slechts medewerking kan worden verleend indien de nabijgelegen agrarische bedrijven hiervan geen nadelige gevolgen ondervinden.

'Ruimte voor ruimte'

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de zogenaamde Ruimte voor ruimte-regeling.

Geconstateerd kan worden dat de gemeente in het bestemmingsplan niet de door de provincie Noord-Holland vastgestelde Ruimte voor ruimte-regeling hanteert.

Wij verzoeken u genoemde vastgestelde provinciale Ruimte voor ruimte-regeling op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

Dit betekent dat de gemeente geen eigen regels in onderhavig bestemmingsplan moet opnemen die afwijken van de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling.

Uitgangspunt bij het toepassen van genoemde regeling moet blijven dat nabijgelegen agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt

Tenslotte verzoeken wij u om in de wijzigingsbevoegdheden tevens een mogelijkheid op te nemen ten behoeve van het laten ontstaan van nieuwe agrarische bouwvlakken.

Artikel 4 'Agrarisch met waarden'

De reeds genoemde bezwaren met betrekking tot artikel 3 'Agrarisch' kunnen, voor zover zij eveneens van toepassing kunnen zijn op 'Agrarisch met waarden', als hier herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voorts zijn wij van mening dat ten onrechte voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet de mogelijkheid is opgenomen om serrestallen te kunnen bouwen.

'Archeologische waarden'

In het bestemmingsplan zijn in artikelen 18 t/m 22 voorschriften opgenomen waarbij bouwregels zijn opgenomen voor wat betreft het bouwen van bouwwerken. Een overgroot deel van de agrarische gronden hebben de 'Waarde-archeologie IV' en 'Waarde-archeologie V' gekregen.

In het gebied met 'Waarde-archeologie IV' wordt voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² een archeologisch onderzoek vereist. Voor het gebied met 'Waarde-archeologie V' is deze grens qua oppervlakte op 2.500 m² gesteld.

Wij zijn van mening dat het ter zake uitgevoerde bureauonderzoek in onvoldoende mate rechtvaardigt dat grote archeologische beschermingsgebieden worden opgenomen.

Met genoemde bestemmingen met de bijbehorende voorschriften worden agrarische ondernemers met hoge kosten geconfronteerd vanwege het noodzakelijk laten uitvoeren van archeologische onderzoeken.

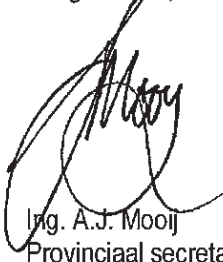
Het gaat hierbij immers niet om gebieden waarvan gezegd kan worden dat sprake is van een hoge trefkans.

Wij zijn van mening dat slechts die gebieden een archeologische bescherming dienen te verkrijgen waarvan op basis van een ter plaatse uitgevoerd grondonderzoek met grote zekerheid kan worden gesteld dat sprake is van een grote trefkans.

Wij zijn van mening dat de gemeente de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' ten onrechte niet heeft gebruikt voor de te bepalen trefkansen.

Wij zijn dan ook van mening dat de gemeente geen deugdelijk vindplaatsonderzoek heeft laten uitvoeren op grond waarvan vervolgens gesproken kan worden van een hoge trefkans. Nu krijgt in onderhavig bestemmingsplan het gehele gebied een archeologisch bescherming met de daarbij behorende waarden die het niet verdient. Dit betekent voor de grondeigenaren een onnodige beperking in de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden.

Hoogachtend,



Ing. A.J. Mooij

Provinciaal secretaris LTO Noord provincie Noord-Holland

Contactpersoon LTO Noord: mr. L.J. van Pelt, adviseur, bereikbaar via 06 - 51 42 08 26

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Graft - De Rijk
Postbus 16
1483 ZG GRAFT - DE RIJP

7

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	2008-2155
ING	22 OKT 2008
AFD. RW /BW/RAAD	

R

datum 21-10-2008
dossier 08-017-JM/il
betreft Advies voorontwerp bestemmingsplan
Buitengebied Graft - De Rijk

Geacht College,

Het voorontwerp bestemmingsplan landelijke gebied Graft - De Rijk is aan de welstandscommissie voor advies voorgelegd. In dergelijke gevallen wil de commissie zich bij het beoordelen van het plan beperken tot de raakvlakken van het bestemmingsplan met het welstandstoezicht. De commissie beoordeelt de relatie, afstemming en eventuele inhoudelijke tegenstrijdigheden tussen bestemmingsplan en gemeentelijke welstandsnota en eventueel aanvullend kwaliteitsbeleid voor bouwen en ruimtelijke ontwikkeling.

Uitgangspunten van het plan

De gemeente Graft - De Rijk heeft besloten om de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied te herzien, waarbij het de bedoeling is dat noodzaak tot behoud van kwaliteit van onder meer prachtige gebieden als de Eilandspolder én het bieden van ruimte aan sociaal-economische ontwikkeling op een evenwichtige wijze inhoud krijgt. Een van de aanleidingen was dat de huidige bestemmingsplannen in onvoldoende mate voorzien in de behoefte tot ontwikkeling, waardoor de balans wat al te eenzijdig overhelt naar het behoud van natuur en landschap.

Met name wordt aandacht geschonken aan de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en daardoor beperkt perspectief van de agrarische sector, mede als gevolg van natuurdoelstellingen (Eilandspolder), de problematiek van vrijkomende agrarische complexen en een aantal recreatieve ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Bijzondere waarden

In het bestemmingsplan zijn de volgende beleidsdoelen gesteld:

1. De gemeente wil, in navolging van het rijk en provincie, ruimte bieden aan ondernemerschap op het platteland.
2. De gemeente gaat uit van een voor burgers toegankelijk platteland.
3. Eén en ander dient plaats te vinden met behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden en behoud van de landschappelijke kwaliteit. Sterker nog: de economische activiteiten dienen juist bij te dragen aan de instandhouding.

datum 21-10-2008
dossier 08-017-JM/il
blad 2

De uitgangspunten en intenties van het bestemmingsplan sluiten in algemene zin naadloos aan bij de opzet van de gemeentelijke welstandsnota waarin voor het landelijke gebied, gelet op de belangrijke waarden, is gekozen voor een bijzonder welstandsniveau.

In het bestemmingsplan zijn diverse bestaande stolpboerderijen als te beschermen benoemd. Naast provinciale en gemeentelijke monumenten is onderscheid gemaakt in beeldbepalende en beeldondersteunende objecten. Daarnaast wordt in algemene zin opgemerkt dat stolpboerderijen beschermenswaardig zijn. Aangegeven wordt dat het merendeel beschermd is via de gemeentelijke monumentenlijst.

Onvoldoende duidelijk is welke status deze lijst verder heeft en wat de betekenis is van het onderscheid beeldbepalend en beeldondersteunend. Bovendien ontbreekt hier de koppeling naar de gemeentelijke welstandsnota waarin juist veel aandacht is voor de stolpboerderij.

Welstandsaspecten

Het plangebied valt volledig onder het uitsluitingsgebied. Binnen de uitsluitingsgebieden zijn in principe geen stedelijke functies toegestaan. Er is daarom weinig ruimte voor nieuwe stedelijke functies. Wel zijn er mogelijkheden bij vrijkomende agrarische bedrijven en nieuwe kleinschalige ontwikkelingen. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit vraagt de provincie bij dergelijke ontwikkelingen om een beeldkwaliteitplan. Bij de inzet van dergelijke toetsingskaders bevelen wij u aan kennis te nemen van onze publicatie 'Landschap NH, over de regie van functieveranderingen en bouwactiviteiten in het landelijk gebied van Noord-Holland' waarin WZNH onder andere aandacht heeft geschonken aan de vereisten voor de realisatie van een goed beeldkwaliteitplan. Ook wordt hierbij aandacht gevraagd voor de juiste implementatie van dergelijke plannen, bijvoorbeeld door vaststelling als kader voor welstand.

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen aspecten van bouwen en inrichten te normeren op grond van te beschermen waarden van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. Op zichzelf is dit goed te rechtvaardigen omdat het gemeentebestuur op dit terrein sturend wil optreden. Wel is het dan zaak dat afstemming plaatsvindt met de welstandscriteria in de gemeentelijke welstandsnota. Na bestudering van voorschriften die raken aan welstandsaspecten wordt door de commissie geconcludeerd dat een en ander op zich inhoudelijk voldoende op elkaar is afgestemd. De vastgestelde welstandscriteria zijn in overwegende mate complementair.

Wel valt te constateren dat in het bestemmingsplan nergens wordt verwezen naar de relatie met het welstandsbeleid. Terwijl er juist gelet op de in het plan opgenomen doelstellingen van ruimtelijke kwaliteit veel voor te zeggen is de relatie met de welstandsnota direct te leggen.

Op verschillende momenten wordt in het bestemmingsplan verwezen naar een zorgvuldige landschappelijke inpassing en afstemming op het oorspronkelijke karakter van bebouwing, of er wordt verwezen naar beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan van 17 maart 2008.

Dit is bijvoorbeeld het geval bij functieverandering en splitsing van stolpboerderijen, het toepassen van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling en bij veel bebouwingsvoorschriften en ontheffings- en vrijstellingsregels.

datum 21-10-2008
dossier 08-017-JM/il
blad 3

Zo mogen voor de functie 'wonen' karakteristieke boerderijen gesplitst worden in maximaal twee woningen, als wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Bij het toepassen van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling wordt een landschappelijke winst beoogd door een goede keuze van de aard en omvang van de compenserende woonbebouwing en inpassing in het landschap.

Het verdient aanbeveling een duidelijker koppeling en onderlinge verwijzing tot stand te brengen tussen bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en welstandsnota. Daarnaast geeft de commissie in overweging om bij het beoordelen of voldoende aansluiting wordt gezocht bij het karakteristieke landschaps- of bebouwingsbeeld beleidsadvies in te winnen bij de welstandscommissie. De welstandscommissie zou dit dan kunnen doen op basis van de vastgestelde welstandscriteria en op grond van het reeds in maart van 2008 vastgestelde beeldkwaliteitplan.

Bij veel van de bebouwingsvoorschriften dient er een afweging te worden gemaakt of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld op grond van de beeldkwaliteitseisen zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitplan Graft - De Rijk van 17 maart 2008. Aan deze zinsnede zou kunnen worden toegevoegd dat hiervoor onder andere advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie. Hiermee wordt een voldoende vroegtijdige advieslijn mogelijk waarbij in planprocessen teleurstellingen over het welstandsadvies in een laat stadium kunnen worden voorkomen.

Bouwmogelijkheden

Bij schaalvergroting en verdere specialisatie van landbouwbedrijven is extra ruimte nodig. Ieder bestaand agrarisch bedrijf krijgt een "imaginair" bouwvlak van in beginsel 1 hectare. Agrariërs kunnen binnen de in de voorschriften aan te geven marges van maximale breedte (75 meter) en maximale diepte (150 meter) zelf de grenzen van het bouwvlak bepalen, dat uiteindelijk 1 hectare groot mag zijn.

Wanneer een agrarisch bedrijf niet meer binnen het bouwvlak van 1 hectare kan bouwen, dan kan het bouwvlak worden vergroot via een in het plan op te nemen wijzigingsbevoegdheid. Voorafgaand aan het voeren van de procedure kan het college als voorwaarde stellen dat een erfinrichtings- en beplantingsplan wordt overlegd. Op zichzelf is dit een positieve voorwaarde. De commissie vraagt zich echter af of het niet wenselijk is om bij ieder bouwinitiatief de gevolgen voor de terreininrichting en de beplanting op te tekening toe te voegen en te laten toetsen op de passendheid in het landschap, ook als de bouwinitiatieven binnen het bouwvlak van 1 hectare blijven.

Positief oordeelt de commissie over de bebouwingsregels voor agrarische bedrijfsgebouwen, ook over de selectieve mogelijkheden voor specifieke vormen als serrestallen en vergistingsinstallaties. De proporties en contouren van nieuwe agrarische gebouwen worden, gelet op het landschappelijke beeld, door de vastgelegde maatvoeringen, bouwhoogte, dakhellingen op een duidelijke wijze gestuurd. De goothoogte is echter met 6 meter aan de forse kant. Bij toepassing van dakoverstekken kan de goot wellicht lager blijven met dezelfde mogelijkheden ten aanzien van de binnenruimte.

datum 21-10-2008
dossier 08-017-JM/il
blad 4

Bij de voorschriften voor woningbouw is het uitgangspunt gekozen om niet langer de inhoudsmaat als basis voor de maatvoering van woningen te hanteren, maar een oppervlaktemaat. Uitgangspunt is de bouw van woningen van één bouwlaag met bewoonbare kap, met een maximumhoogte van 9 meter. Op zich kan de commissie zich deze opzet goed voorstellen. Dit geldt ook voor de bepalingen over aan- en uitbouwen. Wel merkt de commissie op dat bij de ontheffingsmogelijkheden tot 7 meter goothoogte en aan- en uitbouwen tot dezelfde bouwhoogte als het woonhuis een adviserende rol van de welstandscommissie in deze situatie cruciaal is voor de meest optimale oplossing. De ervaringen in de commissie tonen aan dat binnen deze normen per geval maatwerk gevraagd wordt.

Het aanlegvergunningstelsel voor de aanleg van verharde kavelpaden en verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 vierkante meter is een goed middel. Ook hier zou bij de toetsing van de inbreuk op het landschappelijk beeld de welstandscommissie wellicht kunnen worden betrokken.

Specifieke punten

Met het oog op de instandhouding van stolpen wordt planologisch beleid gevoerd. Het beleid is gericht op de instandhouding van de stolpen (aanzicht, materialisatie en contour). Ook hier is weer een duidelijker koppeling met het welstandsbeleid voor de hand liggend.

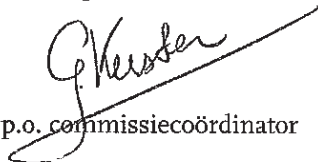
Conclusies en aanbevelingen

De commissie kan zich goed vinden in het conserverende karakter van het bestemmingsplan gericht op agrarische ontwikkelingsmogelijkheden maar met behoud van landschappelijke kwaliteiten.

Een goede afstemming met de welstandsnota is zeer wenselijk.

Voor het overige ziet de commissie geen aanleiding voor het maken van verdere opmerkingen. Wij vertrouwen u van dienst te zijn geweest met onze reactie.

Voor de Themacommissie,
Drs. Ing. J.E.F. Muhren, voorzitter


p.o. commissiecoördinator

c.c: Welstandscommissie Kring Noord-Holland Midden

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Graft - De Rijk
Postbus 16
1483 ZG DE RIJ

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concoursaan 17

T (050) 521 91 11

F (050) 521 19 99

E communicatie@gasunie.nl

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Datum
29 augustus 2008

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

Ons kenmerk
TAJW 08.5294

Uw kenmerk

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Graft - De Rijk

7

GEMEENTE GRAFT-DE RIJ	
NR	2008-1834
IG	- 1 SEP 2008
AFD. RW /BW/RAAD	

Geacht College,

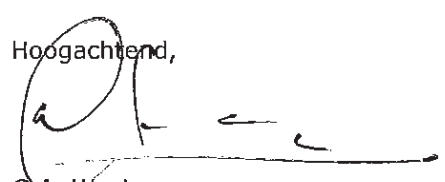
Naar aanleiding van uw brief van 20 augustus jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons behoudens het onderstaande geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

In hoofdstuk 4.8 "Kabels en Leidingen" van de toelichting staat bij het onderwerp "Groepsrisico" dat wanneer er nieuwe ontwikkelingen zich voordoen binnen een afstand van 500 meter ter weerszijde van de leiding, een afweging van het groepsrisico moet plaatsvinden. De minimale inventarisatieafstand, ook wel de 1% letaliteitsgrens genoemd, bedraagt op dit moment voor een 24" / 66 bar leiding 310 meter. Voor de volledigheid kunt u de afstand van 500 meter wijzigen in 310 meter.

Bij deze geven wij te kennen dat de door u gebruikte naam en adres niet de meest juiste is. De afhandeling van ruimtelijke plannen vindt plaats op ons regiokantoor te waddinxveen. Voor een adequate afhandeling van dergelijke stukken verzoeken wij u deze rechtstreeks te zenden aan het onderstaande adres.

N.V. Nederlandse Gasunie
Kantoor Waddinxveen
Afdeling RO/RV
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen

Hoogachtend,


G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken West



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

Burgemeester en Wethouders
van Graft-De Rijk
Sloep 7
1483 HA DE RIJ

72

GEMEENTE GRAFT-DE RIJ		
NR	2008-2131	
ING	20 OKT 2008	
AFD. RW /BW/RAAD		

2

Datum
14 oktober 2008

Uw kenmerk

Contactpersoon
B. Sijm

Onderwerp
Artikel 10 reactie voorontwerp
bestemmingsplan Graft-De Rijk

Registratienummer
08.27488

Doorkiesnummer
0299 - 39 14 06

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek (d.d. 19-08-08) om advies in het kader van artikel 10 BRO met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Graft-De Rijk', hierbij onze reactie.

Conform de watertoets wordt aandacht besteed aan de wateraspecten binnen het plangebied. Het hoogheemraadschap heeft echter nog een aantal opmerkingen.

Water

De beschrijving van de huidige waterhuishouding in het gebied, zoals die op pagina 27 is beschreven, is naar onze mening te summier. Graag zouden we een betere omschrijving van de werking van het watersysteem in het bestemmingsplan willen terugzien. De hieronder volgende passage zou hierin verwerkt kunnen worden:

In het plangebied komen verschillende polders voor. De twee grootste zijn de noordelijk gelegen Eilandspolder en de zuidelijk gelegen Starnmeer. De twee polders worden omringd en gescheiden door de Schermerboezem (streefpeil NAP -0,50m). Binnen de Eilandspolder bevinden zich een aantal kleinere polders, namelijk de Sapmeer, de Graftermeer en de Kamerhop. In de Eilandspolder geldt een zomerpeil van NAP -2,27m en een winterpeil van NAP -2,29m, waarbij er vele onderbemalingen aanwezig zijn. De polders binnen de Eilandspolder hanteren een lager polderpeil met verschillende peilvakken, variërend van NAP -2,60m tot -5,17m. De Starnmeerpolder is een droogmakerij die waterhuishoudkundig is samengevoegd met de voormalige Kogerpolder, Oostwouderpolder en de Markerpolder. Deze gezamenlijke polder bestaat uit meerdere peilgebieden, in peil variërend tussen NAP -1,31m tot -4,70m. De waterpeilen zijn direct gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De diepste waterpeilen zijn logischerwijs te vinden in de diepst gelegen gebieden: de droogmakerijen.



Datum
14 oktober 2008

*In het plangebied zijn vier grote gemalen aanwezig. De Eilandspolder watert uit via het gemaal 'Menningweer' naar de Schermerringvaart en het gemaal 'Eilandspolder-Zuid' naar de Beemsterringvaart. Daarnaast is er nog het gemaal 'Kamerhop' die het water uit de polder Kamerhop uitslaat naar de Beemsterringvaart.
De Starnmeerpolder watert af via het gemaal 'Starnmeer' op het Noordhollandsch Kanaal.*

In het bestemmingsplan wordt op pagina 74 aangegeven dat 'hoewel in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' is afgesproken dat het verlies aan bergingscapaciteit als gevolg van bijvoorbeeld stedelijke ontwikkeling dient te worden gecompenseerd, er geen regeling in het plan zal worden opgenomen die voorziet in het realiseren van nieuwe waterberging als gevolg van de uitbreiding van de oppervlakteverhardingen of bebouwing'.

Het hoogheemraadschap gaat niet akkoord met dit uitgangspunt. Door een toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van de terreinen. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlak in de peilgebieden moeten worden uitgebreid. Wij verzoeken u daarom de passage te wijzigen, en adviseren om als voorwaarde aan de bestemmingswijziging te verbinden dat met de realisatie van extra verhard oppervlak vergroting van waterbergend vermogen zal plaatsvinden. In het kader van de watertoets wil het hoogheemraadschap graag in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij ontwikkelingen om de waterbelangen goed in de plannen te verankeren.

Leidingen

In het plangebied is een tweetal leidingen gelegen welke in het beheer en eigendom zijn bij het hoogheemraadschap. Het betreft de afvalwatertransportleidingen Westgraftdijk en Grootschermer. De digitale bestanden van deze leidingen zullen worden gemaild naar dhr. Hamersma, j.hamersma@graftderijk.nl. Wij verzoeken u de ligging van de leidingen op de plankaarten, in de voorschriften en in de beschrijving van het plan op te nemen.

Waterkeringen

Beschrijving gebied

De gemeente Graft-De Rijk is vrijwel geheel omringd door boezemwater, namelijk de Knollendammer Vaart, Markervaart, Vinkenhof en gedeeltes van de Beemsterringvaart en Schermerringvaart. Het land binnen de dijken ligt enkele meters onder NAP. De veiligheid van het gebied wordt dus voor een groot deel bepaald door het functioneren van de waterkeringen. Rond deze waterkeringen gelden verschillende beperkingen (onder andere bouwactiviteiten en ontgravingen) die in de Keur van het hoogheemraadschap zijn vastgelegd.

Vrijwaringszone

Voor het buitengebied van de gemeente Graft-De Rijk is een bestemmingsplan geschreven. In de plankaart van het bestemmingsplan is de "vrijwaringszone" van de waterkering opgenomen. De breedte van deze zone is echter niet goed weergegeven. Voor de regionale waterkeringen in het plangebied, geldt dat een zone van 50 meter aan beide kanten van de dijk vrijgehouden moet blijven voor dijkversterkingen.



Datum
14 oktober 2008

Mogelijk kan deze zone verkleind worden, hiervoor zijn echter gedetailleerde berekeningen noodzakelijk. Verder worden de polderkeringen nog niet in het bestemmingsplan vermeld. In de gemeente Graft-De Rijp liggen drie polderkeringen, namelijk van Polder de Graftermeer, Polder Kamerhop en Sapmeerpolder. De polderkeringen vallen in de categorie regionale waterkeringen en moeten dus op dezelfde manier behandeld worden als de overige regionale waterkeringen in het gebied. Dit betekent dat ook voor de polderkeringen een vrijwaringszone van 50 meter geldt.

Keurzones

Binnen bepaalde zones rondom waterkeringen is de Keur van het hoogheemraadschap van kracht. Voor de bescherming van de waterkeringen worden in de Keur verschillende beperkingen gesteld aan activiteiten binnen deze zones. Voor bepaalde werkzaamheden geldt de eis dat men moet beschikken over een ontheffing op de Keur, die door het hoogheemraadschap verleend kan worden. Het is wenselijk dat de zones waarbinnen de Keur van toepassing is, de bestemmingen 'waterstaatswerk' en 'beschermingszone waterkering' krijgen. Voor deze twee zones gelden verschillende beperkingen. Op bijgevoegde kaart zijn de keurzones aangegeven. Hierbij zijn alleen de keurzones binnen de gemeente Graft-De Rijp weergegeven. Wij zullen deze gegevens zo spoedig mogelijk digitaal nazenden.

In het bestemmingsplan zijn de keurzones niet aangegeven. Er wordt ook niets over de Keur vermeld in de toelichting op het bestemmingsplan. Wij verzoeken u om de Keurzones op de bestemmingsplankaart op te nemen, en een toelichtende tekst in de toelichting op het bestemmingsplan te plaatsen. Daarnaast dient binnen de planregels een artikel 'Waterstaatswerk' te worden toegevoegd. Voor de beperkingen binnen de verschillende zones kunt u verwijzen naar de Keur van het hoogheemraadschap. Voor het beleid en de achtergronden voor het verlenen van ontheffingen van verbodsbepalingen in de Keur van het Hoogheemraadschap, kunt u gebruik maken van het document "Beleidsregels Keurontheffingen" van het Hoogheemraadschap.

Omdat het waarschijnlijk niet mogelijk is om zowel de keurzones als de vrijwaringszone in de plankaart op te nemen en omdat de vrijwaringszone niet berekend is, adviseren wij u om alleen de Keurzones op te nemen in de Plankaart. In de toelichting op het bestemmingsplan kunt u de beperkingen van de vrijwaringszone noemen.

De termen 'waterkering', 'Keur' en 'vrijwaringszone' zou in de begrippenlijst van de planregels niet mogen ontbreken.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat bovengenoemde opmerkingen/aanvullingen in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt. Dit zal positief bijdragen om de waterhuishoudkundige situatie ook voor de toekomst te borgen. Wij verwachten dat de Nota van beantwoording waarin staat op welke wijze onze op- en aanmerkingen zijn verwerkt, ons wordt toegezonden. Na vaststelling van het bestemmingsplan zien we de aangepaste versie van het bestemmingsplan tegemoet.



Datum
14 oktober 2008

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer B. Sijm van onze afdeling Planvorming. Wilt u zo vriendelijk zijn om toekomstige correspondentie inzake dit project te richten aan de genoemde contactpersoon?

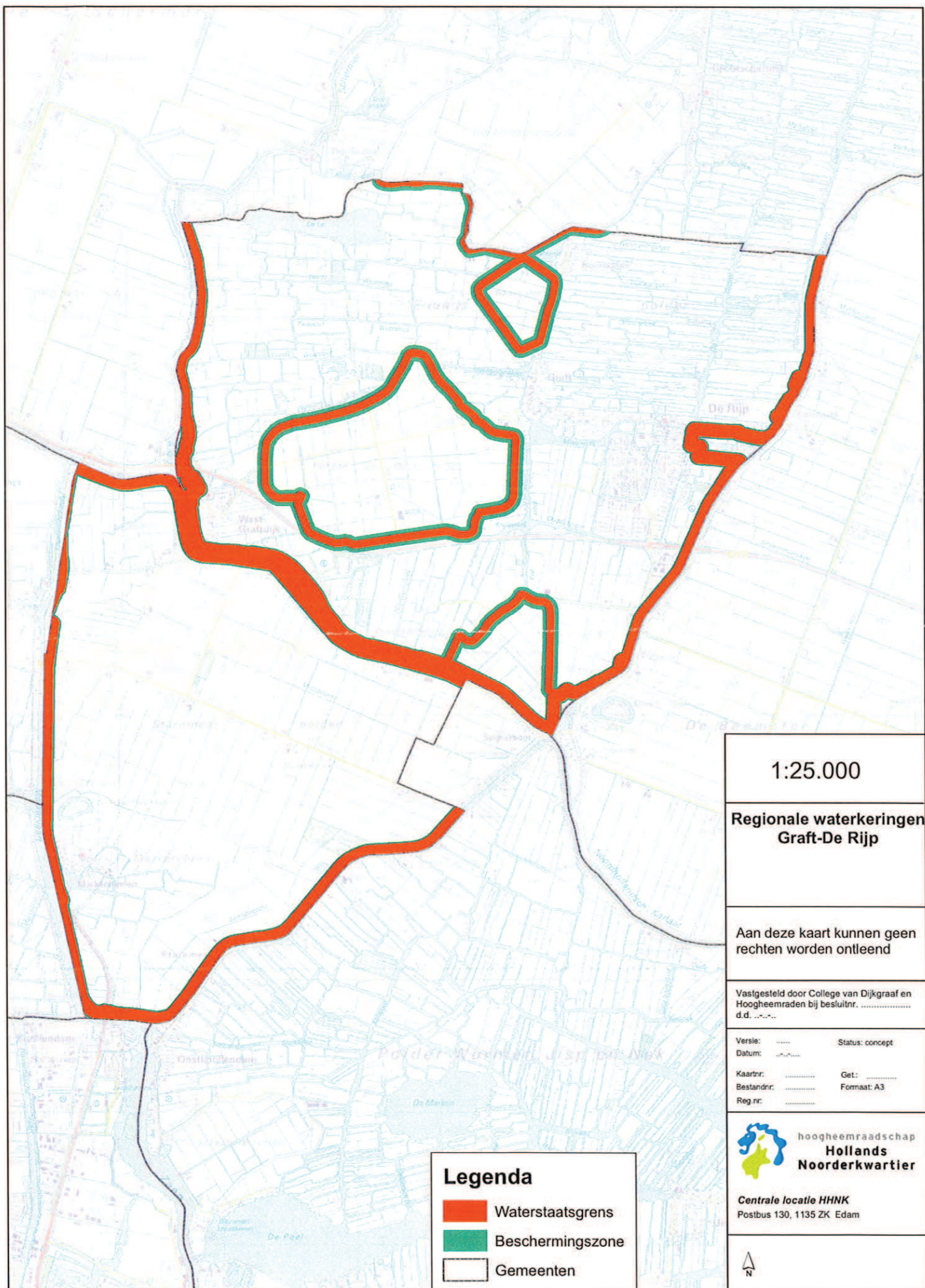
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,
Hoofd van de afdeling Planvorming,
Voor deze,
Hoofd van het cluster Planadvies,
Voor deze,

Mevrouw A.A. Beems-Kuin
Coördinator van het cluster Planadvies

Bijlage: Overzicht regionale waterkeringen met aangegeven waterstaatsgrens en beschermingszone



Johannes Hamersma

Van: Simon Boogaard [sboogaard@alkmaar.kvk.nl]
Verzonden: dinsdag 14 oktober 2008 14:45
Aan: Johannes Hamersma
Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijk
Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Rood

Geachte heer Hamersma,

Hierbij maak ik kenbaar dat wij de ingezonden reactie van LTO Noord op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijk onderschrijven.

Hopelijk kunt u deze reactie als officiële inspraakreactie vanuit de Kamer van Koophandel Noordwest-Holland vermelden.

Graag ontvang ik van u hierover nader bericht.

Met vriendelijke groet,

Simon Boogaard

Simon Boogaard, MSc
Adviseur Regionale Economie
Afdeling Stimulering Regionale Economie
Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
Postbus 68
1800 AB Alkmaar
Telefoon: 072 - 5195 738
Mobiel: 06 - 52071356
Afwezig op vrijdagen

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de in het bericht aangeduide geadresseerde. De Kamer van Koophandel Nederland en/of de Kamers van Koophandel kunnen geen waarborg of garantie met betrekking tot de juistheid en/of volledigheid van de informatie in het e-mailbericht geven en kunnen derhalve daaruit geen verplichtingen op zich nemen. De Kamer van Koophandel Nederland en/of Kamers van Koophandel zijn genooddaakt aansprakelijkheid voor directe en/of gevolgschade voortvloeiende uit het gebruik, of het zich baseren op dit e-mailbericht en/of de inhoud daarvan uit te sluiten.

This e-mail message is only for the intended recipient. The Chamber of Commerce Netherlands and/or the Chambers of Commerce are not able to guarantee the correctness and/or the exhaustiveness of the information contained in the e-mail message and can not accept any obligations from that. The Chamber of Commerce Netherlands and/or the Chambers of Commerce are compelled to exclude the liability for direct and consequential damages resulting from the use of this e-mail message and/or resulting from the resting on this e-mail message and/or the content from this e-mail message.

This email has been scanned by the MessageLabs Email Security System.
For more information please visit <http://www.messagelabs.com/email>

VROM-Inspectie
Regio Noord West
Afdeling Overheden Noord Holland

Kennemerplein 6 -8
Kennemerplein 6 -8
Haarlem
Interne postcode

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Graft-De Rijk
Postbus 16
1483 ZG DE RIJ

M

GEMEENTE GRAFT-DE RIJ	
NR	2008-2132
ING	20 OKT 2008
AFD. RW /BW/RAAD	

2

Bartels E. (Erik)
Telefoon 0235150744
Fax
erik.bartels@minvrom.nl
www.vrom.nl

Voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Graft-De Rijk"

Datum 16 oktober 2008 Kenmerk VI/NW/20080016964/EK Bijlagen

Uw brief 19 augustus 2008 Uw kenmerk

Geacht college,

In uw brief van 19 augustus 2008 heeft u mijn reactie gevraagd zoals bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijk. Hieronder treft u deze aan.

Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke plannen. Besloten is de VROM-Inspectie met betrekking tot de advisering van gemeentelijke plannen een coördinerende rol te laten vervullen. Deze werkwijze houdt in dat de VROM-Inspectie voortaan de reacties van alle betrokken rijksdiensten in één gecoördineerde rijksreactie zal verwoorden. In dat kader meld ik u dat uw verzoek om advies geen aanleiding geeft om (inhoudelijke) opmerkingen te plaatsen.

Hoogachtend,
de inspecteur,



ir. H.P. de Vries

B i j l a g e 2 :
B e a n t w o o r d i n g
o v e r l e g r e a c t i e s

OVERLEGREACTIES “BUITENGEBIED GRAFT - DE RIJP”

Indiener overleg-reactie	Opmerking	Reactie gemeente	Verwerking
1	Op pagina 35 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aandacht geschonken aan het aspect ‘Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam’. De provincie is van mening dat nader invulling moet worden gegeven aan het beeldkwaliteitsaspect, gericht op de situatie in het plangebied. Verzocht wordt hieraan nog aandacht te besteden en het aspect beeldkwaliteit verder uit te werken, met name in verband met de geboden mogelijkheden in het kader van het VAB beleid en de “Ruimte voor Ruimte” regeling. Voor de verdere uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan, wordt verwezen naar de eisen vermeldt in hoofdstuk 7.2 pagina 195-198 van de structuurvisie (ontwikkelingsbeeld) Noord-Holland Noord en naar hetgeen op de provinciale site www.noord-holland.nl aangaande Beeldkwaliteitsplannen is verwoord.	Op de door de Provincie Noord - Holland genoemde beeldkwaliteit zal de toelichting worden aangevuld gericht op de situatie in het plangebied. In de gemeente is een Welstandsnota aanwezig. Ook is er voor het gehele gemeentelijke grondgebied een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Indien deze documenten niet voldoende inzicht geven in de beeldkwaliteitseisen met betrekking tot een concreet project, dan zal voor het betreffende project een afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waardoor de ruimtelijke kwaliteit voldoende wordt gewaarborgd.	De toelichting van het bestemmingsplan is op het punt van de het beeldkwaliteit aangevuld. Bij de beschrijving van het VAB beleid en de Ruimte-voor-ruimte regeling is een alinea opgenomen met betrekking tot de beeldkwaliteit bij het opstellen van een wijzigingsplan. In de regels zijn de eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit, neergelegd in de diverse ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.
2	LTO is van mening dat met de wijze waarop in het voorontwerp de bouwvlakken zijn geregeld geen rekening wordt gehouden met de huidige ontwikkelingen binnen de agrarische sector, met als belangrijkste exponent de	Met de handhaving van een bouwvlak van 1 hectare wordt (inderdaad) niet aan de wens van LTO tegemoet gekomen om op voorhand bouwvlakken te vergroten. De gemeente wil bij het vergroten van het erf nadrukkelijker	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	schaalvergroting. Voor een gezond agrarische ondernemingsklimaat is voldoende ontwikkelingsruimte noodzakelijk. In dit verband is een bouwvlak van 1 ha te klein. Er wordt dan ook gepleit voor een bouwvlak van 1,5 ha bij recht.	sturen op het behoud c.q. versterken van het landschappelijk beeld. Dit werkt als volgt. Wanneer een agrarisch bedrijf niet meer binnen het bouwvlak van 1 ha kan bouwen, dan kan een bouwvlak worden vergroot (tot maximaal 2,5 ha) via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voorafgaand aan het voeren van de procedure kan het college als voorwaarden stellen dat een erfinrichtings- en beplantingsplan wordt overlegd.	
2	Voorts is LTO van mening dat met 'imaginaire' bouwvlakken weliswaar enige flexibiliteit kan ontstaan maar gelet op de vele regels behorende bij de bouwregels is de flexibiliteit drastisch ingeperkt. Daarnaast kunnen onnodige discussies ontstaan omtrent het al dan niet bouwen binnen het bouwvlak. Van belang hierbij is dat alle bestaande bebouwing, dus ook bedrijfswoningen en erfverharding, binnen het 'imaginaire' bouwvlak moet liggen. Aangebrachte erfverharding in het kader van ontsluitingspaden behoren dus al tot het bouwvlak. Dit betekent dat het bouwvlak al bij de weg begint. Met het gegeven dat het bouwvlak al bij de weg kan beginnen en gelet op de noodzaak om alle gebouwen binnen een imaginair rechthoek te bouwen, waarbij de maximale breedte en diepte van deze rechthoek niet meer dan respectievelijk 75 meter en 150 meter mogen bedragen, zal een	In het bestemmingsplan is bewust de keuze gemaakt om de agrarische bebouwing binnen het bouwvlak te laten vallen. Hiervoor is gekozen omdat het een helder en eenvoudig beeld schetst van de feitelijke situatie. Vanuit deze gedachte is het niet noodzakelijk om ook alle erfverhardingen binnen het 'imaginaire' bouwvlak te laten vallen. De maatvoering van de 'imaginaire' rechthoek stimuleert een compact geheel ten aanzien van de op het agrarische erf aanwezige bebouwing. Bij ontheffing van de bouwregels kan van de maatvoering worden afgeweken. Op deze wijze kan het 'imaginaire' bouwvlak efficiënt worden benut.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	groot deel van het imaginaire bouwvlak niet efficiënt kunnen worden benut.		
2	LTO is het niet eens om bij recht dagrecreatief medegebruik van agrarische gronden toe te staan. Een dergelijk medegebruik kan schade toebrengen aan de agrarische bedrijfsvoering. Dergelijk medegebruik kan met ontheffing, waarbij toestemming van de eigenaar nodig is, worden mogelijk gemaakt. Zie artikel 3 van het voorontwerpbestemmingsplan.	Het betreft hier een dagrecreatief medegebruik dat kan plaatsvinden op het eigen perceel. De bedoelde regeling in het bestemmingsplan maakt het slechts voor de grondeigenaar mogelijk een dergelijk gebruik toe te staan of op zijn perceel tot ontwikkeling te brengen. Een eigenaar van een perceel kan te allen tijde 'recreanten' verbieden zijn of haar perceel te betreden.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
2	In het bestemmingsplan is opgenomen dat mestvergisting slechts kan worden toegestaan indien de benodigde installaties geheel met behulp van eigen mest en plantaardig materiaal kan worden gevuld. Men is van mening dat met een ontheffing of wijzigingsbevoegdheid een ruimer gebruik mogelijk moet zijn. In dit verband wijst men op een eerdere reactie van LTO Nederland waarbij agrarische bedrijven voor de energievoorziening van de regio kunnen zorgen.	Indien een bedrijf mest en/of plantaardig materiaal van elders moet aanvoeren kan een dergelijke activiteit niet meer worden beschouwd als 'agrarisch' waardoor deze niet meer in het 'agrarisch gebied' maar op een bedrijventerrein thuishoort.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
2	LTO is van mening dat, gelet op de schaalvergroting met de daarbij behorende bouw van grotere en bredere gebouwen en grotere landbouwmachines, geen beperkingen moeten worden opgenomen voor wat betreft de maatvoering en gebouwen waaronder de lengte- en breedteverhouding en de dakhelling.	Mede gelet op de beeldkwaliteit van het buitengebied en de sturing die de gemeente wil geven in de maatvoering van bedrijfsgebouwen is er een bewuste keuze gemaakt voor het opnemen van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen. Bovendien is er in de ontheffing van de bouwregels van artikel 3 en 4 een mogelijkheid opgenomen voor een hogere goot- en bouwhoogte.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

		Hiermee kan voldoende worden ingespeeld op de schaalvergroting.	
2	In artikel 3.2. sub g. onder 3 wordt onnodig gesteld dat per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 mestilo mag worden gebouwd. Men is van mening dat deze beperking moet worden geschrapt.	In de bestemmingsregels wordt de mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een extra mestilo. Aan deze bouwbaarheid wordt tevens een maximale inhoudsmaat gekoppeld, om zo enige sturing aangaande de omvang te kunnen geven.	Aan de ontheffing van de bouwregels van artikel 3 en 4 is een ontheffing toegevoegd die het mogelijk maakt een extra mestilo te bouwen met een maximale inhoud van 1000 m ³
2	In artikel 3.2. sub g. onder 7 wordt aangegeven dat de bouwhoogte van overige bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer dan 1 meter mag bedragen. Aangezien het wenselijk kan zijn om hekken, onder meer ten behoeve van veeafscheiding, te kunnen plaatsen met een hoogte van 1,50 meter wordt verzocht de maximale bouwhoogte dienovereenkomstig aan te passen.	Het landschap in het buitengebied van de gemeente Graft - De Rijp gaat uit van veeafscheidingen door middel van de aanwezige sloten. Dit is een karakteristiek van het landschap. In dit kader is er bewust voor gekozen om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de imaginaire rechthoek een bouwhoogte te laten hebben van niet meer dan 1 m. In zoverre wordt aan de overlegreactie tegemoet gekomen dat er voor damhekken een ontheffing van de bouwregels wordt opgenomen, met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m.	Aan de ontheffing van de bouwregels van artikel 3 en 4 is een ontheffing toegevoegd voor het bouwen van damhekken tot een bouwhoogte van 1,5 m.
2	In artikel 3 lid 3.3 wordt aangegeven dat B&W nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en omvang van de bouwwerken. LTO is van mening dat dit lid uit de bestemmingsregels moet verdwijnen. Voor agrariërs ontstaat hierdoor namelijk een ongrijpbare situatie. Met het aanwijzen van bouwvlakken zijn de bouw mogelijkheden in voldoende mate ingekaderd. Als toetsingskader wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan. Ondanks een	Het Beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader opgenomen om zo een invulling te kunnen geven aan de voorwaarde: <i>'geen onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld'</i> . Juist door de koppeling met het Beeldkwaliteitsplan te leggen wordt er inzichtelijke gemaakt, wanneer er sprake kan zijn van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	eerdere melding krijgt het Beeldkwaliteitsplan hiermee dus toch een juridische binding.	Tegelijkertijd kan niet worden ontkend dat het Beeldkwaliteitsplan hiermee een zekere juridische binding krijgt, met name als leidraad bij het hanteren van de nadere eisen. Maar juist omdat er ook een inzichtelijke werking vanuit gaat, wordt het plan op dit punt niet aangepast.	
2	Het aanleggen van kavelpaden moet aanlegvergunningvrij zijn. zie hiervoor in artikel 3 lid 3.7 van het voorontwerp.	De aanleg van verharde kavelpaden en verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m ² is slechts mogelijk indien daarvoor aanlegvergunning is verleend. Daarbij zal worden getoetst aan de inbreuk op het landschappelijke beeld. Niet langer zullen eisen worden gesteld aan de maximale breedte van kavelpaden. De aanlegvergunning is vooral bedoeld om opslagplaatsen in het buitengebied te voorkomen. Dit betekent dat de vergunning in z'n algemeenheid zonder problemen zal worden verleend.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
2	In artikel 3 lid 3.8 zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor wat betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' wordt verzocht op te nemen dat aan genoemde wijzigingsbevoegdheid slecht medewerking kan worden verleend indien de nabijgelegen agrarische bedrijven hiervan geen nadelige gevolgen ondervinden.	Met lid 3.9 wordt reeds aan het gevraagde voldaan: "een besluit tot wijziging op grond van lid 3.8 kan uitsluitend worden verleend of toegepast, indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van <i>de gebruiksmogelijkheden</i> van aangrenzende gronden".	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
2	Geconstateerd wordt dat in het voorontwerp niet de door de provincie Noord-Holland vastgestelde ruimte-voor-ruimte regeling	De ruimte-voor-ruimte regeling is door de provincie Noord-Holland uitvoerig beschreven. In het bestemmingsplan is het	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	wordt gehanteerd. LTO verzoekt om deze regeling één op één in het ontwerp mee te nemen.	mogelijk om aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling ruimtelijk relevante voorwaarden in de bestemmingsregels op te nemen. Dit heeft als gevolg dat niet het gehele beleid dat is geschreven voor de ruimte-voor-ruimte regeling één-op-één in de bestemmingsregels kan worden overgenomen. De opgenomen regeling zal dan ook niet worden aangepast.	
2	LTO verzoekt om in de wijzigingsbevoegdheden een mogelijkheid op te nemen ten behoeve van het laten ontstaan van nieuwe agrarische bouwvlakken.	Geheel nieuwe agrarische bedrijven worden nagenoeg niet gevestigd; daarvoor is er te weinig ruimte op de grondmarkt. In het plan zal dan ook geen regeling worden opgenomen die het mogelijk maakt om een geheel nieuw agrarisch bedrijf te vestigen. Naast de marktsituatie speelt ook mee dat de vestiging van sommige agrarische bedrijven m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. De gemeente wil in het kader van het onderhavige bestemmingsplan en de procedure die daarbij hoort geen vertraging inbouwen door te moeten voldoen aan de verplichting tot het opstellen van een MER en het uitvoeren van de bijbehorende procedure. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van agrarische bedrijven zal een apart bestemmingsplan met een eventueel bijbehorende MER worden opgesteld.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
2	Voorts is LTO van mening dat ten onrechte voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet de mogelijkheid is opgenomen om	De gemeente heeft in haar beleid aangegeven waar bepaalde bouwwerken mogen worden gebouwd. Het beleid heeft	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	serrestallen te kunnen bouwen.	onder meer betrekking op serrestallen. Dit beleid is doorvertaald naar het bestemmingsplan en de regels. Ten aanzien van serrestallen is bepaald dat er geen serrestallen worden gebouwd in de Eilandspolder. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is gelegen in de Eilandpolder. Hier zijn geen serrestallen toegestaan. Aan het beleid van de gemeente wordt vastgehouden.	
2	In het bestemmingsplan zijn in artikelen 18 t/m 22 regels opgenomen waarbij bouwregels zijn opgenomen voor wat betreft het bouwen van bouwwerken. Een overgroot deel van de agrarische gronden hebben de 'Waarde-archeologie IV' en 'Waarde-archeologie V' gekregen. LTO is van mening dat het ter zake uitgevoerde bureauonderzoek in onvoldoende mate rechtvaardigt dat grote archeologische beschermingsgebieden worden opgenomen. Met genoemde bestemmingen met de bijbehorende regels worden agrarische ondernemers met hoge kosten geconfronteerd vanwege het noodzakelijk laten uitvoeren van archeologische onderzoeken. Het gaat hierbij immers niet om gebieden waarvan gezegd kan worden dat sprake is van een hoge trefkans. LTO is van mening dat slechts die gebieden een archeologische bescherming dienen te verkrijgen waarvan op basis van een ter plaatse uitgevoerd grondonderzoek met grote zekerheid kan worden gesteld dat sprake is van een grote trefkans. LTO is van mening dat de	In de, op 26 juni 2008 door de gemeenteraad vastgestelde, archeologienota is het gemeentelijk archeologische beleid uiteen gezet. Voor de gebieden die vanuit archeologisch oogpunt bescherming behoeven, is in de nota aangegeven dat deze door middel van een dubbelbestemming als "archeologisch waardevol terrein" of als "archeologisch waardevol gebied" beschermd worden. Hierbij dient de gekozen hoofdbestemming zich duurzaam te verhouden met de archeologische bestemming. Deze uitgangspunten zijn thans één-op-één overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft deze uitgangspunten in een eerder stadium afgewogen en vastgelegd.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	gemeente de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' ten onrechte niet heeft gebruikt voor de te bepalen trefkansen. LTO is dan ook van mening dat de gemeente geen deugdelijk vindplaatsonderzoek heeft laten uitvoeren op grond waarvan vervolgens gesproken kan worden van een hoge trefkans. Nu krijgt in onderhavig bestemmingsplan het gehele gebied een archeologische bestemming met de daarbij behorende waarden die het niet verdient. Dit betekent voor de grondeigenaren een onnodige beperking in de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden.		
3	In het bestemmingsplan zijn diverse bestaande stolpboerderijen als te beschermen benoemd. Naast provinciale en gemeentelijke monumenten is onderscheid gemaakt in beeldbepalende en beeldondersteunende objecten. Daarnaast wordt in algemene zin opgemerkt dat stolpboerderijen beschermenswaardig zijn. Angegeven wordt dat het merendeel beschermd is via de gemeentelijke monumentenlijst. Onvoldoende duidelijk is welke status deze lijst verder heeft en wat de betekenis is van het onderscheid beeldbepalend en beeldondersteunend. Bovendien ontbreekt hier de koppeling naar de gemeentelijke welstandsnota waarin juist veel aandacht is voor de stolpboerderij.	De toelichting zal worden aangevuld op dit punt, zodat er voldoende helderheid ten aanzien van het beleid ontstaat.	De toelichting is op het punt van de gemeentelijke monumenten aangevuld.
3	Het plangebied valt volledig onder het uitsluitingsgebied. Binnen de uitsluitingsgebieden zijn in principe geen	Indien gebruik wordt gemaakt van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid t.b.v. 'vrijkomende	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	stedelijke functies toegestaan. Er is daarom weinig ruimte voor nieuwe stedelijke functies. Wel zijn er mogelijkheden bij vrijkomende agrarische bedrijven en nieuwe kleinschalige ontwikkelingen. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit vraagt de provincie bij dergelijke ontwikkelingen om een Beeldkwaliteitsplan. Bij de inzet van dergelijke toetsingskaders beveelt de WZNH aan kennis te nemen van de publicatie 'Landschap NBH, over de regie van functieveranderingen en bouwactiviteiten in de landelijk gebied van Noord-Holland' waarin WZNH onder andere aandacht heeft geschonken aan de vereisten voor de realisatie van een goed Beeldkwaliteitsplan. Ook wordt hierbij aandacht gevraagd voor de juiste implementatie van dergelijke plannen, bijvoorbeeld door vaststelling als kader voor welstand.	agrarische bebouwing' dient getoetst te worden aan onder andere het criterium 'landschap- en bebouwingsbeeld'. Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Graft - De Rijk d.d. 17 maart 2008.	
3	Geconstateerd wordt dat in het voorontwerp nergens wordt verwezen naar de relatie met het welstandsbeleid. Terwijl er juist gelet op de in het plan opgenomen doelstellingen van ruimtelijke kwaliteit veel voor te zeggen is de relatie met de welstandsnota direct te leggen. Bovendien is het aan te bevelen een duidelijkere koppeling en onderlinge verwijzing tot stand te brengen tussen bestemmingsplan, Beeldkwaliteitsplan en welstandsnota.	In de toelichting zal de relatie worden besproken: "Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria worden belemmerd. Letterlijk is in de wet opgenomen dat welstandscriteria buiten toepassing blijven als de toepassing van criteria leidt tot strijd met het bestemmingsplan of de bouwverordening. Het bestemmingsplan prevaleert dus boven	De toelichting is op dit punt aangepast.

		de welstandsnota. Welstandscriteria kunnen wel, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.”	
3	Daarnaast geeft de commissie in overweging om bij het beoordelen of voldoende aansluiting wordt gezocht bij het karakteristieke landschaps- of bebouwingsbeeld beleidsadvies in te winnen bij de welstandscommissie. De welstandscommissie zou dit dan kunnen doen op basis van de vastgestelde welstandscriteria en op grond van het reeds in maart van 2008 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Bij veel van de bouwregels dient er een afweging te worden gemaakt of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld op grond van de beeldkwaliteitseisen zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Graft - De Rijk van 17 maart 2008. Aan deze zinsnede zou kunnen worden toegevoegd dat hiervoor onder andere advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie. Hiermee wordt een voldoende vroegtijdige advieslijn mogelijk waarbij in planprocessen teleurstellingen over het welstandsadvies in een laat stadium kunnen worden voorkomen.	Het ligt niet voor de hand een dergelijke regeling vast te leggen in het onderhavige bestemmingsplan. Immers, het om beleidsadvies kan worden gevraagd indien het concrete gevallen betreft. Op die wijze kan er altijd een passend beleidsadvies worden verstrekt.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
3	Voorafgaand aan de procedure die ertoe moet leiden dat een agrariër een grotere “imaginaire rechthoek” krijgt, kan het college van B&W als voorwaarde stellen dat een	Bouwiniciatieven die binnen het imaginaire bouwvlak van 1 hectare blijven en daarnaast passen binnen de bouwregels van het bestemmingsplan kunnen doorgang vinden	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	erfinrichtings- en beplantingsplan wordt overlegd. WZNH vraagt zich af of het niet wenselijk is om bij ieder bouwinitiatief de gevolgen voor de terreininrichting en de beplanting op tekening toe te voegen en te laten toetsen op de passendheid in het landschap, ook als de bouwinitiatieven binnen het bouwvlak van 1 hectare blijven.	zonder dat daaraan nadere voorwaarden kunnen worden gesteld. Het betreft in zulke gevallen een bouwplan dat volgens het bestemmingsplan is toegestaan zonder dat er een nader toetsmoment is. Bij het opstellen van de bestemmingsregels is de keuze reeds gemaakt wat er wel en niet zonder nadere voorwaarden is toegestaan. Binnen die gegeven spelregels heeft iedereen het recht gekregen om daaraan uitvoering te geven.	
3	De toegestane goothoogte van 'agrarische bedrijfsgebouwen' van 6 m is aan de forse kant. Bij toepassing van dakoverstekken kan de goot wellicht lager blijven met dezelfde mogelijkheden ten aanzien van de binnenruimte.	Dit is mogelijk door het hanteren van de 'Wijze van meten' zoals die is opgenomen in artikel 2 van de inleidende regels. De 'Wijze van meten' is dwingend voorgeschreven door de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPLannen 2008.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
3	Met het oog op de instandhouding van stolpen wordt planologisch beleid gevoerd. Het beleid is gericht op de instandhouding van de stolpen (aanzicht, materialisatie en contour). Ook hier is weer een duidelijker koppeling met het welstandsbeleid voor de hand liggend.	Het ligt niet voor de hand een dergelijke regeling vast te leggen in het onderhavige bestemmingsplan. Immers, beleidsadvies kan worden gevraagd indien het concrete gevallen betreft. Op die wijze kan er altijd een passend beleidsadvies worden verstrekt.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
4	In hoofdstuk 4.8 "Kabels en Leidingen" van de toelichting staat bij het onderwerp groepsrisico dat wanneer er nieuwe ontwikkelingen zich voordoen binnen een afstand van 500 meter ter weerszijde van de leiding, een afweging van het groepsrisico moet plaatsvinden. De minimale inventarisatieafstand, ook wel de 1% letaliteitsgrens genoemd, bedraagt op dit moment voor een 23" / 66 bar leiding 310	De toelichting zal worden aangepast zoals aangegeven door de Gasunie.	De toelichting is op dit punt aangepast.

	meter. Voor de volledigheid kunt u de afstand van 500 meter wijzigen in 310 meter.		
5	De beschrijving van de huidige waterhuishouding in het gebied, zoals die op pagina 27 is beschreven, is naar de mening van het HHNK te summier. Zie de inspraakreactie voor een meer passende passage.	De tekst van het HHNK wordt ongewijzigd overgenomen.	De toelichting is op dit punt aangepast.
5	In het voorontwerp wordt op pagina 74 aangegeven dat hoewel in het Nationaal Bestuursakkoord Water is afgesproken dat het verlies aan bergingscapaciteit als gevolg van bijvoorbeeld stedelijke ontwikkeling dient te worden gecompenseerd, er geen regeling in het plan zal worden opgenomen die voorziet in het realiseren van nieuwe waterbergingen als gevolg van de uitbreiding van de oppervlakteverhardingen of bebouwing'. Het HHNK gaat niet akkoord met dit uitgangspunt. Door een toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van de terreinen. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlak in de peilgebieden moeten worden uitgebreid. Verzocht wordt daarom om de passage te wijzigen, en geadviseerd wordt als voorwaarde aan de bestemmingswijziging te verbinden dat met de realisatie van extra verhard oppervlak vergroting van	In het kader van de watertoets zal het HHNK tijdig worden betrokken bij nieuwe ontwikkeling. In het bestemmingsplan zijn uitbreidingen mogelijk bij de in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingen en wijzigingen. Indien zich ontwikkelingen in het concrete geval voordoen waarbij het verhard oppervlak wordt vergroot, zal er compensatie ten aanzien van de waterberging plaatsvinden. Op voorhand zijn dergelijke ontwikkelingen echter niet te voorzien. Daarom zal er in het bestemmingsplan geen regeling worden opgenomen die voorziet in het realiseren van nieuwe waterbergingen.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	waterbergend vermogen zal plaatsvinden. In het kader van de watertoets wil het hoogheemraadschap graag in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij ontwikkelingen om de waterbelangen goed in de plannen verankeren.		
5	In het plangebied is een tweetal leidingen gelegen welke in het beheer en eigendom zijn bij het hoogheemraadschap. Het betreft de afvalwatertransportleidingen Westgraftdijk en Grootschermer. Verzocht wordt de ligging van de leidingen op de plankaart, in de regels en in de beschrijving van het plan op te nemen.	De leidingen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. Planologisch zijn de afvalwatertransportleidingen niet relevant.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
5	Het plangebied is omringd door boezemwater. De veiligheid van het gebied wordt voor een groot deel bepaald door het functioneren van de waterkeringen. Rond deze waterkeringen gelden verschillende beperkingen. Een van die beperkingen is de in het bestemmingsplan opgenomen vrijwaringszone. De breedte van de zone is echter niet goed weergegeven. De zone moet 50 m breed zijn. Tevens dienen de polderkeringen: polder de Graftermeer, polder Kamerhop en de Sapmeerpolder voorzien worden van een vrijwaringszone van 50 m.	De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk' zoals opgenomen in de regels en op de plankaart wordt op de plankaart aangepast zodat een zone van 50 m breed ontstaat. De genoemde polders Graftermeer, Kamerhop en Sapmeerpolder zullen op de plankaart worden voorzien van een aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' met een breedte van 50 m.	De plankaart behorende bij het bestemmingsplan is aangepast, zodat de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' een gebied van 50 m omvat. Tevens wordt de aanduiding gelegd op de polders Graftermeer, Kamerhop en Sapmeerpolder.
5	Binnen bepaalde zones van waterkeringen is de Keur van het Hoogheemraadschap van kracht. Voor bepaalde werkzaamheden geldt dat men moet beschikken over een ontheffing van de keur. Het is wenselijk dat de zones waarbinnen een ontheffing van de Keur is vereist in het bestemmingsplan (toelichting, regels en	De ontheffing van de Keur is een aangelegenheid die wordt geregeld door het Hoogheemraadschap. Een aanvraag tot ontheffing van de Keur staat los van de regels en procedures in het bestemmingsplan. Om die reden worden de keurzones niet in het bestemmingsplan	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

	plankaart) wordt opgenomen.	opgenomen.	
5	Omdat het waarschijnlijk niet mogelijk is om zowel de keurzones als de vrijwaringszone in de plankaart op te nemen en omdat de vrijwaringszone niet berekend is, adviseren wij u om alleen de Keurzones op te nemen in de Plankaart. In de toelichting op het bestemmingsplan kunt u de beperkingen van de vrijwaringszone noemen.	In het bestemmingsplan wordt uitsluitend de vrijwaringszone opgenomen.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
5	De termen ‘waterkering’, ‘Keur’, en ‘vrijwaringszone’ zou in de begrippenlijst van de regels niet mogen ontbreken.	Het begrip vrijwaringszone wordt aan artikel 1 ‘Begrippen’ toegevoegd.	Artikel 1 begrippen is aangevuld met het begrip vrijwaringszone.
6	De indiener van de reactie geeft aan aansluiting te vinden bij de ingediende overlegreacties door het LTO Noord en deze te onderschrijven.	De reactie wordt door de gemeente voor kennisgeving aangenomen en verwijst naar de beantwoording op de reacties als ingediend door LTO Noord.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.
7	Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het kabinet besloten om zoveel mogelijk tot 1 rijksreactie te komen ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke plannen. In dit kader wordt gemeld dat het verzoek om advies geen aanleiding geeft om inhoudelijke opmerkingen te plaatsen.	De reactie wordt door de gemeente voor kennisgeving aangenomen.	De opmerking heeft geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan.

B i j l a g e 3 :

I n s p r a a k r e a c t i e s

Gemeente Graft-De Rijp
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16
1483 ZG DE RIJP

Aangetekend met handtekening retour

Tevens per telefax: 0299-391 980

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR.	2008-2002
ING	30 SEP 2008
AFD. RW /BW/RAAD	

Uw referentie : Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan landelijk gebied
Inzake : St. Belang. beh. Bewoners & Recreanten 't Rietbos
Onze referentie : 28000016/02-021
E-mail : b.liefting-voogd@vandiepen.com

Alkmaar, 29 september 2008

Geachte dames, heren,

A. Inleiding

1. Met ingang van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 ligt ter inzage het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Graft de Rijp.
2. Middels deze brief wordt namens cliënte, de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Recreanten 't Rietbos, alsmede uitdrukkelijk ook namens de individuele leden van deze Stichting, welke op de bijgevoegde ledenlijst staan vermeld, een zienswijze tegen voornoemd voorontwerp bestemmingsplan ingediend (**bijlage**).
3. Cliënte behartigt de belangen van de permanente bewoners van woningen op Recreatiepark 't Rietbos, alsmede de belangen van recreanten die op voornoemd park een recreatiewoning bezitten.

Situatie op 't Rietbos

4. Bij Uw College is de situatie op 't Rietbos bekend. Het is een recreatiepark dat voor het grootste deel is ingevuld met stacaravans/chalets die aldaar permanent aanwezig zijn, voor een deel ten behoeve van recreatie, maar voor een deel ook voor permanente bewoning. Veel stacaravans zijn al tientallen jaren op het park aanwezig en men heeft hier veel in

geïnvesteed. Er zijn langlopende leningen afgesloten om de stacaravans te kunnen bekostigen.

5. Voor de stacaravans die permanent worden bewoond, geldt dat deze bewoning veelal is ontstaan vanuit een noodsituatie. Men had een huisvestingsprobleem en kon nergens anders terecht. Er zijn ook regelmatig personen door de gemeente naar 't Rietbos verwezen voor huisvesting.

Lopend huurgeschil, geen titel voor ontruiming

6. In september 2006 heeft een aantal leden van cliënte een opzegging ontvangen van de huurovereenkomst, van de toenmalige eigenaar van het park, de heer H.T.J. Overdevest. Deze huuropzegging is betwist. Aangaande het huurgeschil lopen op dit moment nog steeds procedures bij de civiele rechter tegen de huidige eigenaar, welke in dit stuk zal worden aangeduid als Europarcs. Europarcs heeft op dit moment geen gerechtelijke titel om tot ontruiming van het park over te gaan. In tegendeel, de kort geding rechter heeft Europarcs als verhuurder juist (na een afsluiting van het gas) veroordeeld om te zorgen dat de bewoners/recreanten weer van gas worden voorzien.
7. Het park valt op dit moment onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Er geldt de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden (vR). Ingevolge artikel 16 lid 1 van de planvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor "een kampeerterrein ten behoeve van verblijfsrecreatie, een en ander met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer kampeermiddelen zijn toegestaan dan op de kaart zijn aangegeven en met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen". Op de plankaart is aangegeven dat 370 kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

Gedogen permanente bewoning; handhavingsbeleid leidt tot legalisatie

8. Hoewel formeel gezien sprake is van een recreatieve bestemming, is vanuit de gemeente het permanent bewonen van het park al meer dan 20 jaar gedoogd. Zoals hiervoor opgemerkt, er zijn door de gemeente ook mensen die geen huisvesting hadden verwezen naar het park om daar te gaan wonen. De gemeente heeft nimmer tegen de permanente bewoning opgetreden. In december 2007 is door Uw College handhavingsbeleid vastgesteld. Op grond van dit beleid komen bewoners die er voor 24 december 2004 reeds woonden, in aanmerking voor een persoonsgebonden beschikking. Bewoners van voor 31 oktober 2003

komen in aanmerking voor een vrijstelling van het bestemmingsplan. Tenslotte vallen volgens het beleid recreatieverblijven die al voor 15 september 1995 permanent werden bewoond, onder het overgangsrecht van het vigerend bestemmingsplan. Dit betekent dat een grote groep van de permanente bewoners van het park, wat Uw College betreft, daar kunnen blijven wonen en daarvoor ook formeel toestemming krijgen. Van illegale bewoning is voor die groep sowieso geen sprake meer. Voor de goede orde: het recreatieve gebruik door de recreanten van de stacaravans/chalets is sowieso geheel conform het bestemmingsplan.

Ondanks legalisatie permanente bewoning toch medewerking aan plannen Europarcs

9. Hoewel de permanente bewoning door de gemeente is/wordt gelegaliseerd, verleent de gemeente tegelijkertijd planologische medewerking aan plannen van Europarcs voor een drastische verandering van camping naar luxe bungalowpark, waarbij er wat Europarcs betreft geen plaats meer is voor de woningen van de leden van cliënte. Die planologische medewerking bestaat enerzijds aan het voeren van een artikel 19 WRO (oud) procedure voor de bouwplannen van Europarcs en anderzijds uit het aanpassen van het bestemmingsplan ten behoeve van de plannen van Europarcs. De Gemeenteraad heeft in haar vergadering van 18 september 2008 besloten Europarcs vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 1 WRO (oud). Inmiddels is door Uw College de bouwvergunning verleend. Hiertegen zal uiteraard bezwaar worden gemaakt namens cliënte en haar leden. Dit stuk richt zich evenwel tegen de wijziging van het bestemmingsplan, opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Motivatatie zienswijze

10. Indien de plannen van Europarcs doorgang zouden kunnen vinden en de woningen/recreatieverblijven dienen te worden verwijderd, heeft dit ingrijpende consequenties. Indien de mensen die nu op het park een stacaravan hebben staan ten behoeve van recreatie, het park moeten verlaten, is hun investering in de (vaak onverplaatsbare) stacaravan, waarop vaak nog leningen rusten, verloren. Voor de mensen die er permanent wonen, geldt bovendien dat zij geen huisvesting meer hebben. Zij zullen een beroep gaan doen op de Gemeente voor huisvesting en het is de vraag of de gemeente hierin kan voorzien. Uw College heeft deze belangen erkend in het handhavingsbeleid. Het is voor cliënte en haar leden onbegrijpelijk dat ondanks deze erkenning toch aan de plannen aan Europarcs wordt meegewerkt. Immers, hiertoe is de gemeente niet gehouden: men

heeft beleidsvrijheid en dient de belangen die bij het plan zijn betrokken af te wegen. Cliënte hecht eraan haar teleurstelling uit te spreken voor het feit dat het gemeentebestuur niet opkomt voor de oplossing van de nijpende situatie waarin de eigen inwoners zich bevinden, maar kiest voor het puur economisch belang van de projectontwikkelaar. Dit nog los van het feit dat een dergelijk bungalowpark totaal niet passend is in de omgeving, wat voor de gemeente alleen al aanleiding had dienen te zijn om een dergelijk grootschalige ontwikkeling niet toe te staan.

B. Bezwaren tegen bestemmingsplan

11. Alvorens op de specifieke onderdelen van het bestemmingsplan in te gaan, wordt eerst in het algemeen bezwaar gemaakt tegen het mogelijk maken van de plannen van Europarcs.

Vestiging bungalowpark in strijd met provinciaal beleid

12. De vestiging van het bungalowpark is in strijd met het provinciaal beleid. Zoals ook uit de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan valt op te maken, is het terrein gelegen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het park ligt in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord in een "uitsluitingsgebied". In de uitsluitingsgebieden is sprake van bijzondere natuurlijke waarden en kenmerken of landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren die men wil beschermen, behouden en versterken (blz. 130 Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord). In het Ontwikkelingsbeeld (blz. 132) wordt aangegeven dat in uitsluitingsgebieden geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies is toegestaan, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen.

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, indien sprake is van:

- een organische ontwikkeling die ondergeschikt is aan de omvang van de kern;
- maximaal 1 tot 5 woningen op jaarbasis;
- ook voor andere functies zoals werken en zorgvoorzieningen moet het gaan om incidentele ontwikkelingen;
- de ruimte voor ruimte-regeling dan wel de rood voor groen regeling;
- een concreet bestemmingsplan of projectprocedure.

De plannen voor de 266 bungalows kunnen niet worden aangemerkt als een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Dit betekent dat de hoofdregel geldt: geen uitbreiding van

bestaande stedelijke functies en geen nieuwe stedelijke functies.

13. Het Ontwikkelingsbeeld verstaat onder een stedelijke functie in ieder geval woonbebouwing, maar expliciet ook voorzieningen zoals recreatiewoningcomplexen (blz. 122 Ontwikkelingsbeeld). De onderhavige plannen resulteren erin dat 't Rietbos kan worden aangemerkt als een recreatiewoningcomplex en derhalve als een stedelijke ontwikkeling, welke op basis van het Ontwikkelingsbeeld niet is toegestaan. Immers, er komt een substantieel deel stenen bungalows te staan, alsmede een substantieel deel chalets. De eigenaren zijn niet verplicht hun huizen te verhuren. Voor zover er al plaatsen voor passanten, - het kenmerk van een camping - over zouden blijven op het park, is dit een ondergeschikt gedeelte. Het karakter van 't Rietbos verandert totaal.

Nu er sprake is van strijdigheid met het Ontwikkelingsbeeld, kan reeds daarom geen planologische medewerking aan de plannen worden verleend.

Niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten; bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vereist

14. Voor zover Uw College zich op het (in de visie van cliënte niet te handhaven) standpunt zou stellen dat geen sprake is van een recreatiewoningcomplex, maar nog steeds van een camping, geldt eveneens dat sprake is van een ontwikkeling die niet passend is in een uitsluitingsgebied. In het Ontwikkelingsbeeld is aangegeven dat verblijfsrecreatiegebieden zoals campings dienen te worden aangemerkt als niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten. Met betrekking tot dergelijke functies is in het Ontwikkelingsbeeld (blz. 133) bepaald dat de toelaatbaarheid hiervan per type gebied verschilt en wordt bepaald door het gebiedsgericht beleid en de belangen die daarmee worden gediend. In ieder geval geldt voor dergelijke ontwikkelingen dat een Beeldkwaliteitsplan is vereist. Het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijp van 19 mei 2008 biedt onvoldoende basis voor de ruimtelijke onderbouwing voor het project van Europarcs. Dit is een zeer globaal plan voor de gehele gemeente. Het enige relevante dat er staat: " *Ten aanzien van de kampeerterreinen zijn in de toekomst (beperkte) ontwikkelingen te verwachten.*" (blz. 60). Hieruit blijkt dat er met de plannen van Europarcs helemaal geen rekening is gehouden.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

15. Met betrekking tot het gebiedsgericht beleid bij uitsluitingsgebieden, kan voorts nog het volgende worden opgemerkt. Het gebied waarin 't Rietbos is gelegen, is onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Dit zijn gebieden die speciale bescherming genieten vanwege de natuurwaarde. De samenhang van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur mag niet door verstedelijking (en andere bebouwing) en infrastructuur wordt verbroken. Verder wordt er vanuit gegaan dat in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur alleen nieuwe vormen van ruimte- en bodemgebruik een plaats kunnen vinden, die de functie van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur ondersteunen en zo mogelijk versterken. In de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt (kort gezegd) in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten bovendien worden gecompenseerd. Cliënt stelt zich op het standpunt dat er in deze kwestie alternatieven zijn en dat er bovendien geen sprake is van een groot openbaar belang.
16. Tenslotte wordt er nog op gewezen dat 't Rietbos op de kaart "Visie 2004-2030", behorende bij het Ontwikkelingsbeeld, is gelegen in gebieden aangeduid als "In Cultuur, met Cultuur". Deze worden als volgt ingevuld: "Gebieden waar naast de ontwikkeling van een sterke landbouw aandacht is voor de versterking van cultuurhistorische-, visuele- en/of natuurwaarden (toekomstige parels)". Ook in dit perspectief zijn de onderhavige plannen niet passend.

Nationaal Landschap

17. Van belang is tevens dat het betreffende gebied valt onder het nationaal landschap "Laag Holland" en "Stelling van Amsterdam". Doelstelling van het nationaal landschap "Laag Holland" is, zo blijkt uit de recente Streekplanherziening, onder meer het open houden van het landschap. De verstedelijking die door het onderhavige plan optreedt, past daar niet bij. Overigens eist ook het beleid Laag Holland een Beeldkwaliteitsplan. Zoals eerder aangegeven, is er geen Beeldkwaliteitsplan dat de onderhavige plannen van Europarcs in voldoende mate kan ondersteunen.
18. In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan wordt wel in algemene zin ingegaan op de vorenstaande aspecten uit het (provinciale) beleid. Echter, er wordt niet aangegeven

hoe dit beleid is toegepast in concrete gevallen, zoals bij 't Rietbos. Het voorontwerp is op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

Bestaande recreatieve bestemming als camping gaat veel minder ver

19. Voor zover van de zijde van Uw College gesteld zou worden, dat er toch al een recreatieve bestemming op het park rust, het volgende. Onder het vigerende bestemmingsplan heeft het terrein een bestemming als kampeerterrein ten behoeve van het plaatsen van kampeermiddelen. Een bungalowpark met 266 recreatiewoningen kan niet worden aangemerkt als een kampeerterrein. Op dit punt is er derhalve sprake van strijdigheid met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan, zoals neergelegd in artikel 16 lid 1 van de planvoorschriften. In artikel 16 lid 2 van de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan zijn de bouwvoorschriften opgenomen, die behoren bij de bestemming als kampeerterrein. Let wel, de bouwvoorschriften geven aan welke bebouwing is toegestaan, maar wel steeds binnen de reikwijdte van de gebruiksbepalingen, in casu binnen de bestemming kampeerterrein. Indien een bouwwerk voldoet aan de bebouwingsbepalingen., maar niet aan de gebruiksbepalingen, is een bouwwerk niet toegestaan. De bebouwingsvoorschriften zien naar kan worden aangenomen op het bouwen van enige zomerhuizen op een kampeerterrein dat hoofdzakelijk is bestemd voor het plaatsen van kampeermiddelen en niet op het realiseren van een park met voornamelijk recreatiewoningen.
20. Uitgaande van de mogelijkheden die het voorontwerp bestemmingsplan biedt, zal het karakter en de uitstraling van het park wordt totaal veranderen. Een *kampeerterrein* met plaats voor (op grond van het bestemmingsplan) 370 *kampeermiddelen* wordt omgezet in een *bungalowpark* met 266 *recreatiebungalows* en 134 standplaatsen. Een niet-stedelijke functie wordt - nota bene in dit kwetsbare gebied - omgezet in een stedelijke functie. Van een voortzetting van de bestaande planologische bestemming is derhalve geen sprake.

Gemeentelijk beleid

21. Hiervoor is ingegaan op het provinciale beleid. In het kader van deze zienswijze wil cliënte voorts nog wijzen op het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de nota "Verblijfsrecreatie in het land van Leeghwater". In deze nota staat "Het specifieke en te behouden kenmerk van de droogmakerijen en de veenweide gebieden is openheid. Kleine en grote bungalowparken (inclusief de landschappelijk gewenste inpassing) vormen een behoorlijke massa in deze gewaardeerde openheid." Hieruit blijkt dat het plan ook niet past

in het gemeentelijk beleid.

Belangenafweging

22. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan dient er een belangenafweging plaats te vinden. In de inleiding is reeds ingegaan op de zwaarwegende belangen van cliënte en haar leden bij het in stand houden van het bestaande park. Indien geen planologische medewerking wordt verleend door de gemeente, kan ter plaatse geen bungalowpark worden geëxploiteerd, maar alleen, conform het vigerend bestemmingsplan, een camping. Deze wijze van exploitatie hoeft (en kan) niet te leiden tot opzegging en ontruiming van de staanplaatsen van de leden van cliënte. Immers, voor een opzegging moet wel sprake zijn van concrete plannen voor herstructurering, waarbij de opheffing van vaste staanplaatsen noodzakelijk is. Bij een voortzetting van de huidige exploitatie zal daarvan sowieso geen sprake zijn.
23. Ten onrechte heeft Uw College de belangen van Europarcs in de belangenafweging aangaande het voorontwerp bestemmingsplan zwaarder laten wegen dan de belangen van de bewoners en recreanten, te meer daar Uw College de belangen in het kader van het handhavingsbeleid wel degelijk heeft erkend en hier ook rekening mee heeft gehouden. Voorts geldt dat Uw College heeft toegezegd dat alleen medewerking aan Europarcs zou worden verleend, als er een oplossing zou zijn voor schrijnende gevallen. Juist van deze schrijnende gevallen zijn er op dit moment nog veel op het park aanwezig: deze personen hebben immers geen alternatief. Een oplossing is er nog steeds niet. Het is voorzienbaar dat er voor deze mensen geen alternatieve woonruimte beschikbaar is. Dit geldt te meer, omdat deze woonruimte betaalbaar moet zijn, mede gezien de financiële positie waarin de bewoners zich bevinden en die is versterkt door de "onrendabele investeringen". Een koopwoning zal vaak niet tot de mogelijkheden behoren, aangezien velen nog leningen hebben lopen aangaande de woning op 't Rietbos, die eerst moeten worden afbetaald.
24. Tegenover deze belangen van inwoners van uw gemeente, staat geen te rechtvaardigen belang bij realisatie van de plannen van Europarcs. Het algemeen belang van het dorp is er niet mee gediend (denk alleen al aan de verkeersaspecten, die in het kader van dit bestemmingsplan ten onrechte niet eens zijn onderzocht) en ook vanuit planologisch perspectief is het plan niet passend. De uit te voeren belangenafweging dient er daarom in te resulteren dat geen medewerking aan de voornoemde plannen te worden verleend.

25. De onderdelen van het voorontwerp bestemmingsplan, waartegen de zienswijze zich richt, zijn de volgende:

1. Het toestaan van 266 recreatiewoningen/chalets, naast 134 standplaatsen (art. 10.1 sub a);
2. Het gelijkstellen van de begrippen recreatiewoning en chalet (art. 10.1);
3. De maximaal toegestane oppervlakte voor een recreatiewoning van 75 m² (art. 10.2 sub c onder 2);
4. De maximale bouwhoogte van 6 meter voor recreatiewoningen (art. 10.2 sub c onder 3);
5. De mogelijkheid tot het verlenen van een ontheffing voor een hogere goot- en bouwhoogte (art. 10.4);
6. het verbod voor gebruik als standplaats buiten het gebied met de aanduiding "camping" (art. 10.5 lid 2);
7. het verbod op permanente bewoning (art. 10.5 lid 7);
8. het overgangsrecht (art. 30).

Ad 1. Toestaan 266 recreatiewoningen

26. Hiervoor is reeds uitvoerig ingegaan op de mogelijkheid voor het plaatsen van 266 recreatiewoningen en waarom cliënte zich hier niet mee kan verenigen.

Ad 2. Begrippen chalet en recreatiewoning, begrip standplaats

27. Op grond van artikel 10.1 sub a van de voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan, zijn er ten hoogste 134 standplaatsen toegestaan en ten hoogste 266 recreatiebungalows/chalets. De plannen van Europarcs voorzien in de bouw van 266 stenen recreatiebungalows en de plaatsing van 166 chalets. Volgens de begripsbepalingen van het voorontwerp bestemmingsplan is een recreatiewoning/chalet: "een zelfstandig gebouw dat naar aard en inrichting is bestemd voor recreatieve bewoning". Het is niet duidelijk waar de grens ligt tussen een recreatiewoning/chalet en een vergunningvrije stacaravan. Een stacaravan wordt ook vaak een chalet genoemd. Tevens is niet duidelijk wat op de standplaatsen mag worden geplaatst. Een definitie van het begrip "standplaats" ontbreekt. Voorkomen moet worden dat Europarcs de standplaatsen volzet met stacaravans in plaats van met reguliere kampeermiddelen.

*Ad 3. De maximaal toegestane oppervlakte voor een recreatiewoning van 75 m²
(art. 10.2 sub c onder 2);*

28. Op dit moment mag de oppervlakte van zomerhuizen die binnen de kampeerbestemming kunnen worden geplaatst maximaal 45 m² zijn. Dit draagt bij aan de uitstraling van een camping. De voorgestelde maximale oppervlakte van 75 m² is niet passend op een camping. Dit draagt bij aan de "verstening" van het park, hetgeen door de opsteller van het bestemmingsplan in de toelichting als niet wenselijk is betiteld.

*Ad 4. en Ad 5. De maximale bouwhoogte van 6 meter voor recreatiewoningen
(art. 10.2 sub c onder 3 en art. 10.4);*

29. De maximale hoogte van 6 meter is om dezelfde redenen als hiervoor onder ad. 3 genoemd, niet acceptabel. Momenteel geldt een maximale goothoogte van 3.00 meter en een nokhoogte van 4,5 meter.

*Ad 6. het verbod voor gebruik als standplaats buiten het gebied met de aanduiding
"camping" (art. 10.5 lid 2)*

30. Deze aanduiding komt als zodanig niet op de plankaart voor; dit artikel is onvoldoende duidelijk.

31. *Ad 7. Verbod op permanente bewoning*

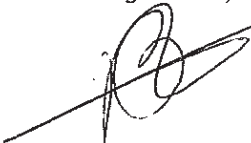
Cliënte wil erop wijzen dat deze bepaling geen afbreuk mag doen aan de rechten van haar leden die momenteel permanent op het park wonen.

Ad 8. Overgangsrecht

32. Met betrekking tot de positie van de leden van cliënte, is tevens van belang dat het overgangsrecht van het voorontwerp bestemmingsplan geen afbreuk doet aan het bestaande gebruik en dat bestaande bouwwerken kunnen worden gehandhaafd.

Ik verzoek u bij het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan rekening te houden met deze zienswijze.

Hoogachtend,



B. Liefing-Voogd

Handwritten text in the top right corner, possibly a date or reference number.

Handwritten text in the center of the page, possibly a signature or name.

Handwritten text at the bottom left, possibly a date or reference number.

Handwritten text at the bottom center, possibly a date or reference number.

volgens afspraak stuur ik U hierbij de nieuwe namenlijst
van de leden / donateurs van Stichting het Rietbos

hopende U voldoende te hebben geïnformeerd verblijven wij

Met vriendelijke groet
Het Bestuur

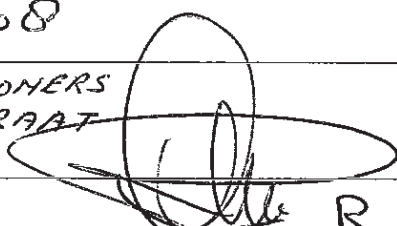
NAAM	DOSSIERNUMMER	STANDPLAATS
P.P. Korthouwer	7001909/STA	F 04
JMA Christoffels	7001928/STA	S 06
TJF Bruin		M 03
Noom	7001852/STA	K 01
P Gerard	7001855/STA	L 10
Evers	7001915/STA	G 10
M P van Leeuwen	7001888/STA	B 01
T. Veldt	7001896/STA	C 09
R Schermer	7001894/STA	C 04
G de Jong	7001919/STA	H 06
K Oltenhof	7001900/STA	D 01
R A Kuipers	7001916/STA	G 01
J A C Noom	7001922/STA	H 10
D Tamis	7001854/STA	K 07
C van As	7001860/STA	L 03
C Kovacevic	7001863/STA	M 09
C van Leeuwen Zeinstra	7001873/STA	N 11
m p van Leeuwen	7001837/STA	I 07
P F Hogevoorst	7001848/STA	K 03
M Kuys	7001875/STA	O 11
J Kooi	7001850 en 849/STA	K 04
M M Lek	7001834/STA	I 04
H Schavemaker	7001881/STA	A 09
A C Maarse	7001851/STA	K 11
J F de Groot	7001	C 07
F Wagemaker	7001839/STA	I 08
N kuiper	7001858/STA	L 08
F de Roo	7001866/STA	N 02
C A Moeijes	7001835/STA	I 03
S de Roo	7001867/STA	N 01
W C Stadegaard	7001882/STA	A 01
P Haverkotte	7001920/STA	H 02
G Stoel	7001895/STA	C 03
zanders	7001840/STA	I 02
M. Twaalfhoven	7001872/STA	N 06
F E Galie	7001868/STA	N 09
Boerema	7001865/STA	N 03
R Moen	7001844/STA	J 08
A J M Roelofsen	7001923/STA	H 07
R de Vries	7001886/STA	B 11
J A Leyenaar-Jansen	7001864/STA	M 04
C Konijn	7001891/afd. incasso	C 04
Middelveld	7001911/MW	F 09
A Klaver	N.N.B.	L 05
E.W. Grannetia	7001869/STA	N 08

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	<u>ZIE BYLAGE I</u>
Adres	<u>ZIE BYLAGE I</u>
Postcode en woonplaats	<u>ZIE BYLAGE I</u>
Telefoonnummer	
Reactie op het plan	<u>ZIE BYLAGE I</u> (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	23 - 09 - 2008
Handtekening	NAMENS DE BEWONERS VAN RAADHUISSTRAAT 20, 16, 12 EN 8 

R. ARIES

BYLAGE I

REACTIE OP HET PLAN.

Het gaat hier om de percelen gelegen achter de woningen van en in eigendom van:

P. Borstlap en J. Borstlap-Hildering	Raadhuisstraat 20, Graft.
R. Aries en C.A. Aries-de Rijke	Raadhuisstraat 16, Graft.
J. Verdonk en S. Verdonk-Straver	Raadhuisstraat 12, Graft.
J.L. Assendorp en M. Assendorp-Rikken.	Raadhuisstraat 8 Graft.

Wij zijn het niet eens met de bestemming NATUUR, gezien de ligging tussen:

1. Noordzijde Recreatie gebied (caravans).
2. Oostzijde Kassencomplex en Kastunnels.
3. Zuidzijde Dorpsbebouwing en Kas.
4. Westzijde Dorpsbebouwing.
5. Natura 2000 geeft ook aan dat dit perceel geen Natuurbestemming heeft.

Inmiddels is gebleken, na overleg met Dhr. J. Hamersma van de Gemeente Graft-de Rijp, dat dit perceel behoort tot het Bestemmingsplan Dorpskern Graft, en dus ten onrechte is ondergebracht in het Bestemmingsplan Buitengebied Graft-de Rijp.

De nieuwe bestemming van de betreffende percelen zal dan ook verder behandeld worden bij de behandeling van het nieuwe Bestemmingsplan Dorpskern Graft.

Wij zouden er de voorkeur aan geven om in dit nieuwe Bestemmingsplan Dorpskern Graft de bestemming WONEN toe te kennen, zodat het in overeenstemming is met het huidige gebruik.

(WONEN. Art. 14 van Bestemmingsplan Buitengebied Graft-de Rijp, op de kaart geel gemarkeerd.)

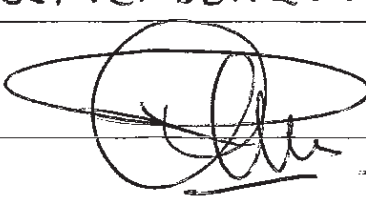
Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijp

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	2008-1992
ING	29 SEP 2008
AFD. RIJ /BW/RAAD	

Naam en voorletters	ARIES. R.
Adres	RAADHUISSTRAAT 16.
Postcode en woonplaats	1484 EM GRAFT
Telefoonnummer	0299-673127 / 0651419340
Reactie op het plan	<u>21E BYLAGE. I + II</u>
(..vervolg op de achterzijde..)	
Dagtekening	23 SEPTEMBER 2008
Handtekening	

BYLAGE I

REACTIE OP HET PLAN.

Het gaat hier om het perceel sectie F nr. 629.

Ik ben het niet eens met de bestemming NATUUR, gezien de ligging tussen:

1. Noordzijde Recreatie gebied (caravans).
2. Oostzijde Kassencomplex en Kastunnels.
3. Zuidzijde Dorpsbebouwing en Kas.
4. Westzijde Dorpsbebouwing.
5. Natura 2000 geeft ook aan dat dit perceel geen Natuurbestemming heeft.

Inmiddels is gebleken, na overleg met Dhr. J. Hamersma van de Gemeente Graft-de Rijk, dat dit perceel behoort tot het Bestemmingsplan Dorpskern Graft, en dus ten onrechte is ondergebracht in het Bestemmingsplan Buitengebied Graft-de Rijk.

De nieuwe bestemming van het betreffende perceel zal dan ook verder behandeld worden bij de behandeling van het nieuwe Bestemmingsplan Dorpskern Graft.

Ik zou er de voorkeur aan geven om in dit nieuwe Bestemmingsplan Dorpskern Graft de bestemming WONEN toe te kennen, zodat het in overeenstemming is met het huidige gebruik.

(WONEN. Art. 14 van Bestemmingsplan Buitengebied Graft-de Rijk, op de kaart geel gemarkeerd.)

Aangehecht stuur ik U een kopie van de brief van B&W van Graft-de Rijk, gedateerd 27-10-2005, waarin mij medegedeeld is:

"In het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied (moet zijn Bestemmingsplan Dorpskern Graft) zal er een passende bestemming aan worden gegeven waardoor de kas wel binnen de voorschriften valt."

Ik neem aan dat als in het nieuwe Bestemmingsplan Dorpskern Graft, het perceel sectie F nr. 629 de bestemming WONEN krijgt (art. 14 van Bestemmingsplan Buitengebied Graft-de Rijk), de hobbykas dan binnen de voorschriften valt.

Zou U mij dit laatste kunnen bevestigen?

Ruud Aries,

Raadhuistraat 16,

1484EM Graft.

Tel.: 0299-673127.

Mob.: 0651419340.



GEMEENTE GRAFT - DE RIJP

De heer R. Aries
Raadhuisstraat 16
1484 EM Graft

*Marike Ruckten
391977 — 6/2-2007: de Zeggen.
- nog niets te zeggen.
- velot in een tansister.
- misschien 3/4 maal
in sprake komen.*

uw brief

ons kenmerk

Voor informatie
M.C. Deinum
Tel.: 0299-391974
E-mail: m.deinum@graftderijp.nl

Datum
27 oktober 2005

Onderwerp:
zonder vergunning geplaatste kas

Geachte heer Aries,

In verband met de door u zonder vergunning geplaatste kas hebben wij besloten om eventuele verdere handhavende stappen uit te stellen tot na de totstandkoming van een visie op het landelijk gebied.

Wij hebben hiertoe besloten omdat het ons onduidelijk is of het perceel grond waar de kas op is geplaatst, gezien kan worden als een deel van uw achtertuin of als een deel van het landelijke gebied. Als de grond tot uw achtertuin gerekend kan worden, is legalisatie mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied zal er dan een passende bestemming aan worden gegeven waardoor de kas wel binnen de voorschriften van het bestemmingsplan past.

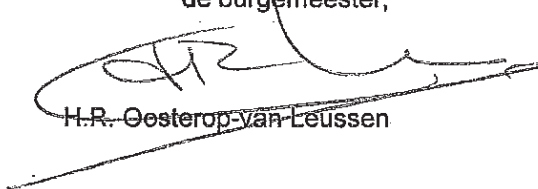
Wanneer deze visie is ontwikkeld is nog niet duidelijk, wij gaan voorlopig uit van eind 2006.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Graft-De Rijp,
de secretaris, de burgemeester,


J. Brouwer


H.R. Oosterop van Leussen

Bezwaarschriftenprocedure

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders. Dit bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet.

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u wel de president van de rechtbank te Alkmaar, Kruseman van Eltenweg 2, 1817 BC te Alkmaar, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat u ook bezwaar hebt gemaakt.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Postbus 16
1483 ZG De Rijp
Telefoon (0299) 391950
Telefax (0299) 391980

www.graftderijp.nl

kantooradres: Sloep 7
1483 HA De Rijp
bankrek.nr. 28.50.02.937
E-mail: gemeente@graftderijp.nl

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

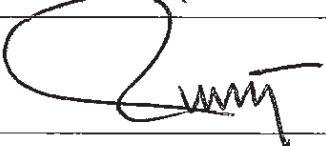
U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijp

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

71

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	2008-2000
ING	30 SEP 2008
AFD. RW	/BW/RAAD

Naam en voorletters	ASSENDORP J.L.
Adres	RAADHUISSTR 8 1484 EM GRAFT.
Postcode en woonplaats	1484 EM GRAFT.
Telefoonnummer	0299-675126 / 06-53610635.
Reactie op het plan	<u>Reactie op bestemmingsplan</u> Het betreft hierz het object Raadhuisstr 8 1484 Em te graft. Ik ben het <u>niet</u> eens met de bestemming Natuurom de volgende redenen. 1. Ligging van het object tussen. a. Noordzijde Recreatie gebied (CARAVANS) b. Oostzijde kassencomplex en kastuuveld c. Zuidzijde Dorpsbebouwing d. Westzijde Dorpsbebouwing 2. Volgens plan natuur 2000 valt dit gebied ook niet onder de natuur bestemming. 3. Het gebruik en ligging van het terrein wordt niet als natuurgebied gebruikt. (PAARDE, Tuin, schuur etc) (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	26.09.2008.
Handtekening	

bew.

(..vervolg van voorzijde..)

Inmiddels is gebleken, na overleg met Dhr. J. Hamersma van de gemeente Graft-de Rijk dat dit perceel behoort tot het bestemmingsplan Dorpskern Graft en dus toevoegde is overgebracht in het bestemmingsplan Buitengebied Graft-de Rijk.

De nieuwe bestemming van het betreffende perceel zal dan ook verder behandeld worden bij de behandeling van het nieuwe bestemmingsplan Dorpskern Graft.

Ik zou er de voorkeur aan geven om in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Wonen" toe te kennen, zodat het in overeenstemming is met het huidige gebruik. (Wonen. ART 14 van Bestemmingsplan Buitengebied Graft-de Rijk, op de kaart geel gemarkeerd)

Vriendelijke Groet,


J. I. ASSENDORP

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16
1483 ZG de Rijp

Bezwaarschrift

Betreft: bestemmingsplan

Graft, 25 september 2008

7

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	2008-1994
ING	29 SEP 2008
AFD. RW /BW/RAAD	

beu.

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij maken wij bezwaar tegen het bestemmingsplan.
Onze persoonsgegevens zijn:

Verdonk J.G.en S. Verdonk- Straver, adres Raadhuisstraat 12 1484EM Graft
Telefoonnummer: 0299 67 4026

Reactie op het plan:

Het gaat hierom het perceel F 631

Wij zijn het niet eens met de bestemming NATUUR, gezien de ligging tussen:

1. Noordzijde Recreatie gebied (caravans)
2. Oostzijd Kassencomplex en Kastunnels.
3. Zuidzijde Dorpsbebouwing en Kas.
4. Westzijde Dorpsbebouwing.
5. Natura 2000 geeft ook aan dat dit perceel geen bestemmingsplan is

Inmiddels is gebleken, na overleg met Dhr. J.Hamersma van de Gemeente Graft- de Rijp, dat dit perceel behoort tot het Bestemmingsplan Dorpskern Graft en dus tenonrechte is ondergebracht in het Bestemmingsplan Buitengebied Graft- de Rijp.

De nieuwe bestemmings van het betreffende perceel zal dan ook verder behandeld worden bij de behandeling van het nieuwe Bestemmingsplan Dorpskern Graft.

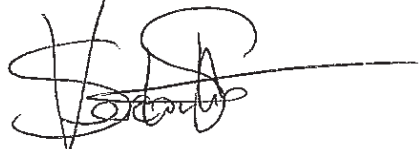
Wij zouden er de voorkeur aan geven om in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming WONEN toe te kennen, zodat het in overeenstemming is met het huidige gebruik.

(Wonen art 14 van Bestemmingsplan Buitengebied Graft- de Rijp)

Hoogachtend,

J.G. Verdonk

S.Verdonk- Straver

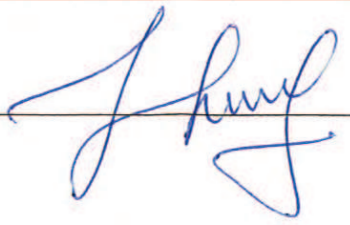


Inspiraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	Stichting Kring Eilandspolder
Adres	p.a. Kerkestraat 7 1483 BM de Rijk
Postcode en woonplaats	" "
Telefoonnummer	06 - 12408106 (G. Loots vez.)
Reactie op het plan	Zie onze brief van 28 september 2008 (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	28 september 2008
Handtekening	

20 AUG 2008		2008-1998	
ING	29 SEP 2008		
AFD. RIJ		/BW/RAAD	

voorzitter
Stg. Kring Eilandspolder

STICHTING **KRING EILANDSPOLDER**

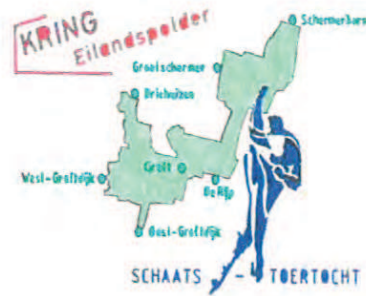
Secr. : G. Vredevoort- van Straaten

Kerkstraat 7

1483 BM DE RIJP

tel/fax : 0299-67 39 86

kringeilandspolder@wanadoo.nl



Organisator van de skeeler-, wandel- en fietstocht:

"Eilandspolder van Dorp tot Dorp"

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de
gemeente Graft-De Rijp
Postbus 16
1483 ZG DE RIJP

onderwerp.:

schaats- en kanoroute Eilandspolder m.b.t. voorontwerp

bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijp

De Rijp, 28 september 2008

Geacht College,

Het stichtingsbestuur "Kring Eilandspolder" deelt u het volgende mee. In het stichtingsbestuur hebben zitting afgevaardigden van de zeven ijsclubbesturen te weten De Rijp, Oost- en West-Graftdijk, Driehuizen, Schermerhorn, Graft en Grootschermer. Het stichtingsbestuur heeft over het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijp, na het inzien op het gemeentehuis, intensief gediscussieerd.

Op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de volgende **aandachtspunten** voor ons allen van groot belang. Met de komst van het bestemmingsplan is de tijd nu aangebroken om in de toekomst grote knelpunten te voorkomen. Het voltallige stichtingsbestuur heeft vanaf 2002 dan ook bij het dagelijks bestuur erop aangedrongen er alles aan te doen om dit op een objectieve manier op te lossen. Het te ontwikkelen bestemmingsplan buitengebied ligt op grondgebied van uw gemeente, zodat voor u een taak is weggelegd de wensen van het stichtingsbestuur serieus ter hand te nemen.

De afdeling Planadvies van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de KNSB, sectie Toerschaatsen-Breedtesport, heeft via de bij u bekend zijnde schrijvens in de periode van 2002 -2006, aandacht gevraagd voor deze problematiek. De beide instanties hebben erop aangedrongen in hun motivering rekening te houden met deze unieke schaats- en kanotocht in den lande, waarbij klune- en oversteekplaatsen voor de schaatsers en kanovaarders vermeden dienen te worden.

Tijdens de door u georganiseerde inspraakavond zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen.:

- In de **planomschrijving** willen wij u adviseren de voornoemde bruggen, dammen en loopplanken die binnen de officiële schaats- en kanoroute gepland zijn in het bestemmingsplan Buitengebied te verwoorden als bruggen met een vrije hoogte van 140 cm, m.a.w. dammen en loopplanken zijn niet toegestaan.

- Ook vragen wij aandacht voor het **niet automatisch dempen van sloten** en/of versmallen van sloten in onze route.

- Op de **bijbehorende plankaart** is onze officiële schaatsroute **niet** aangegeven. Wij adviseren u de route alsnog op de tekening aan te geven.

Ten overvloede delen wij u het volgende nogmaals mee.:

In 2001/02 heeft uw gemeente Graft-De Rijp, de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (voorheen Waterschap het Lange Rond), de Stichting Het Noord Hollands Landschap, de KNSB Toerschaatsen en de Nederlandse Kanobond **de schaatsroute in het BP Landelijk gebied officieel opgenomen**, m.d.v. dat de genoemde instanties bij het afgeven van vergunningen voor bruggen (vrije hoogte 140 cm), dammen, dempen van sloten en /of versmallen hiermee rekening dienen te houden. De officiële schaats- en kanoroutetekening heeft u al in een eerder schrijven van ons als bijlage ontvangen.

In aansluiting op dit schrijven willen wij u op het volgende attenderen.:

Zoals bij ons bekend is, zijn er bij u diverse plannen in de gemeente Graft-De Rijp door o.a. derden in voorbereiding.

De plannen die bij ons bekend zijn, betreffen.: het plan van Aurora, het verkeersplein N244/ hoek Dalenbergstraat/ Groeneweg, toekomstige woningbouw, allen te West-Graftdijk en de ontsluitingsweg voor Landgoed 't Rietbosch, de woningbouw, allen te Oost-Graftdijk en op het grondgebied aan de Boeijersloot/Mieuwijdte te De Rijp.

Al deze plannen hebben raakvlakken met onze officiële schaats- en kanoroute. Wij stellen u voor, zodra het moment er is, van u een antwoord/uitnodiging te ontvangen om deze te ontwikkelen plannen te bespreken.

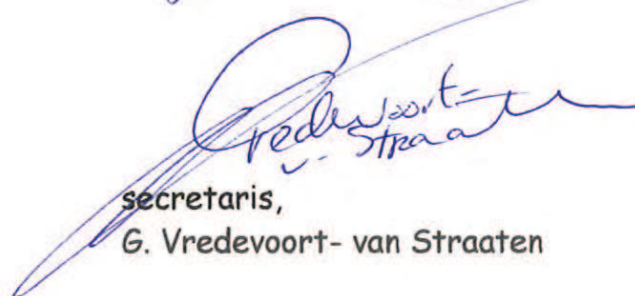
Tot slot delen wij u mede, dat wij nog niet akkoord kunnen gaan met het bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijp voordat de aangegeven aandachtspunten zijn verwerkt.

Wij ontvangen gaarne een reactie hierop.

Met vriendelijke groeten,
namens het bestuur van
Stichting Kring Eilandspolder,



voorzitter,
G. Loots



secretaris,
G. Vredevoort- van Straaten

bijlage: formulier inspraakreacties bestemmingsplan

i.a.a.: bestuur KNSB/NKB te Amersfoort

bestuur Gewest Noord-Holland/Utrecht, sectie toerschaatsen

bestuur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

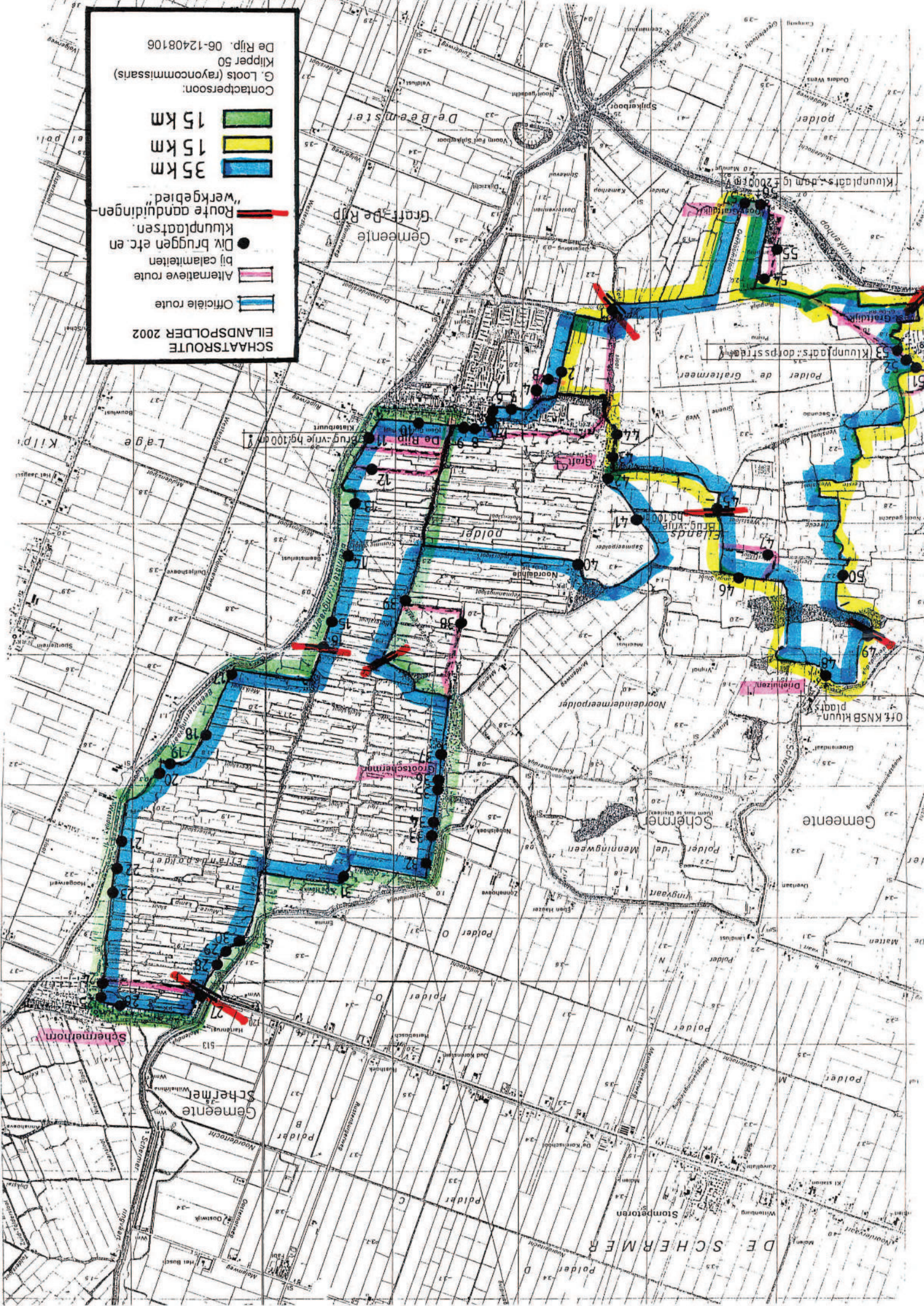
Stichting Kring Eilandspolder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar onder nummer 37113362

SCHAATSRUTE
EILANDSPOLDER 2002

Officiële route
Alternatieve route
Dij calamiteiten
kluinplaatsen
Route aanduidingen
"werkgebied"

35 km
15 km
15 km

Contactpersoon:
G. Loots (rayoncommissaris)
Klipper 50
De Rijp, 06-12408106



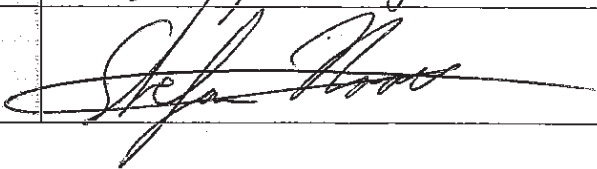
Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	2008-1995
ING	29 SEP 2008
AFD. RW /BW/RAAD	

Naam en voorletters	Nooy S.S.
Adres	Grafterbaan 36
Postcode en woonplaats	1484 ED Graft.
Telefoonnummer	0299674204
Reactie op het plan	Het Perceel achter Grafterbaan 4 Tot e met. 40 Moet agrarische Grond Blijven en niet als Natuur gebied grond verkore worden. (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	15-9-08
Handtekening	

(..vervolg van voorzijde..)

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	Stoop SCJ
Adres	Graftenbaan 26
Postcode en woonplaats	1404 ED Graft
Telefoonnummer	67 4134
Reactie op het plan	Graag zouden wij zien dat het gedeelte gdegen achter de Graftenbaan wordt ingedeeld bij de dorpskern Graft-de Rijk. Dit gebied staat nu gekenmerkt als "Natuur" opgenomen in het buitengebied. (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	16.09.08.
Handtekening	

GEMEENTE GRAFT-DE RIJK	
NR	2008-1950
ING	22 SEP 2008
Afd. Rlw	/BW/RAAD

bev.

(..vervolg van voorzijde..)

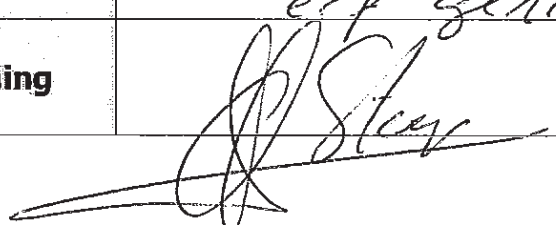
Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het

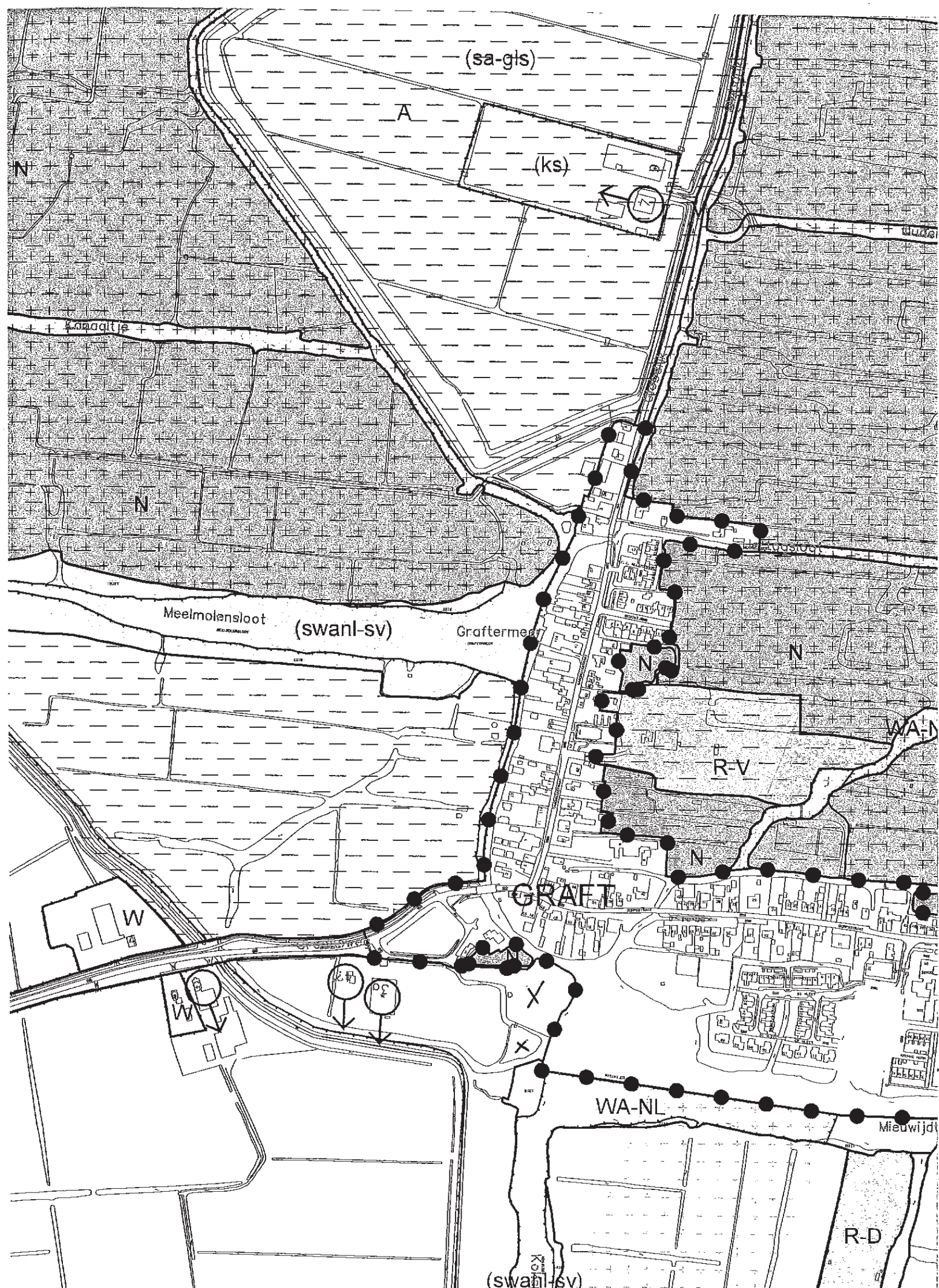
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijp

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	C.S.J. Stoop
Adres	Dorpsstraat 53
Postcode en woonplaats	1404 EL Graft
Telefoonnummer	0299 644072
Reactie op het plan	Perceel achter Groeneweg tot aan Mieuwigelt. zie aangehecht kaartje X Ik zou graag zien dat deze stukjes uit het landelijk gebied worden gehaald en onder het bestemmingsplan Graft zou gaan vallen. Het stukjes worden reeds meer dan 30 jaar niet agrarisch gebruikt en worden (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	dour de gemeente als erfgenoot
Handtekening	 11/09/08

(..vervolg van voorzijde..)



77
OMA

AMSTERDAM B.V.

Gemeente Graft – De Rijk
Ter attentie van College Burgemeester en Wethouders
Postbus 16
1483 ZG De Rijk

Strandweg 32
3151 HV HOEK VAN HOLLAND

Telefoon 0174 - 388 679
Fax 0174 - 386 141
E-mail info@oma-bv.nl

ING Bank 68.14.15.754
K.v.K. 08087333
BTW nr. NL 808.612.700.B01

Datum: Hoek van Holland, 18 september 2008

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijk

GEMEENTE GRAFT-DE RIJK	
NR	2008-1951
ING	22 SEP 2008
AFD. <i>plw</i> /BW/RA/D	

bev.

Geacht bestuur,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijk. Naar aanleiding daarvan hebben wij de behoefte daarop een tweetal zienswijzen in te brengen.

Namens onze combinatie welke eigenaar is van een substantieel perceel in het gebied Over de Boeijersloot, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied. Hiermee zijn wij belanghebbende in dit bestemmingsplan.

Onze reactie betreft:

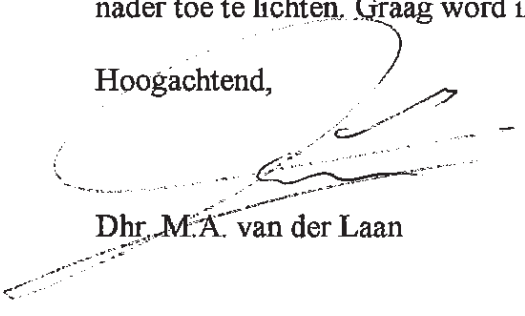
1. De gemeentelijke ambities ten aanzien van het draagvlak onder het voorzieningenniveau, de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van sociaal-culturele voorzieningen, het woningaanbod en de doorstroming op de woningmarkt, etc, zoals in paragraaf 3.4 wordt beschreven, wordt met dit voorontwerpbestemmingsplan niet ingelost. De voorzichtigheid van het plan versterkt de status quo van het gebied. De door de gemeente gewenste en voor de toekomst noodzakelijke dynamiek wordt in het plan slechts op zeer kleine schaal mogelijk gemaakt via ruil in het agrarisch gebied wat daardoor een zekere schaalvergroting zal doormaken. Wij betreuren het dat de overgangsgebieden bij de kernen Graft en De Rijk in dit plan geen mogelijkheden toebedeeld krijgen om ingezet te worden bij de ambities van een vitale gemeente.
2. De meeste nadruk in het plan ligt op behoud en versterking van natuur en agrarisch gebruik. Hoewel dat vanwege het huidige primaire gebruik van het plangebied vanzelfsprekend lijkt, missen wij een duidelijke visie over de relatie tussen de bebouwde kernen en het buitengebied. De overgangsmilieus worden in het plan slechts met woorden beschreven, maar niet verder in het plan zichtbaar. Het recreatief (dubbel)gebruik noodzaakt naar ons idee duidelijker standpunten in woord en beeld.

OMA

AMSTERDAM B.V.

Ik hoop u onze zienswijze voldoende te hebben toegelicht, maar ben zeker bereid deze nog nader toe te lichten. Graag word ik van de verdere gang van zaken op de hoogte gehouden.

Hoogachtend,



Dhr. M.A. van der Laan

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	Buis E
Adres	Graftdijkkerweg 2 ^a
Postcode en woonplaats	1480 AE Starnmeer
Telefoonnummer	075- 6411765
Reactie op het plan	Ten zuiden van het perceel Graftdijkkerweg 2a moet een mogelijkheid komen om een 2^e agrarische bedrijfswoning op te richten. Deze reactie is tijdens de inventarisatie in 2007 al eens ingebracht. (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	1/10/2008
Handtekening	

(..vervolg van voorzijde..)

Johannes Hamersma

Van: P de Graaf [p.j.degraaf@wanadoo.nl]
Verzonden: donderdag 18 september 2008 23:40
Aan: Johannes Hamersma
CC: p.degraaf@degraafafval.nl
Onderwerp: voorontwerp bestemmingplan buitengebied.

Geachte heer Hamersma,

Ik stuur u deze email na bestudering van het nieuwe plan.

Als eigenaar van het perceel Groeneweg 1 te Graft, perceel 335, sectie E, kom ik er achter dat een gedeelte van mijn tuin wordt aangemerkt als een natuurgebied.

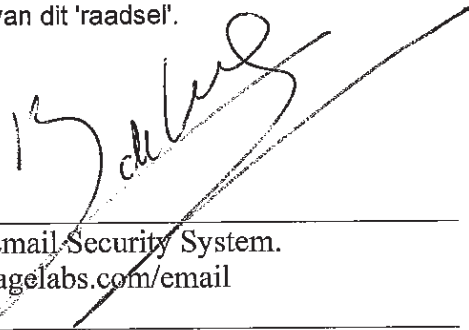
Ik vind dit vreemd en kan geen verklaring bedenken waar dit zo wordt opgenomen in het nieuwe voorontwerp. Je kan toch niet zomaar een gedeelte van iemand zijn tuin als natuurgebied bestempelen, wellicht kunt u mij duidelijk verschaffen omtrent deze situatie?

Ook weet ik dat er een inspraakavond is geweest op 11 september, waar ik deze vraag had kunnen stellen, ware het niet dat ik verhinderd was.

Ik hoop dat u mij verder kunt helpen met het ontrafelen van dit 'raadsel'.

Met vriendelijke groeten,

Peter de Graaf
06-53240798



This email has been scanned by the MessageLabs Email Security System.
For more information please visit <http://www.messagelabs.com/email>

Burgemeester en Wethouders Graft-De Rijk
Postbus 16
1483 ZG DE RIJK

De Rijk zondag 14 september 2008

NR 2008-1915

ING 16 SEP 2008

AFD. Rijk /BW/RAAD

2
bew.

Geacht College,

Afgelopen donderdag kon ik bij u worden binnengelopen om het Voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Graft-De Rijk te bekijken en opmerkingen te plaatsen. Eind 2004 heeft wijlen mijn man, N.W.L. Hoek moeite ondernomen om zijn omgewaaide hokken op het eiland achter Oudejans in een kleinere afmeting te vernieuwen. Uw college heeft dat destijds verhinderd omdat bleek dat de hokken waren 'weg bestemd' en u niet wilde meewerken aan een vrijstellingsprocedure of overgangsrecht. De hele procedure heeft ons veel geld gekost omdat we daarin vrij ver zijn gegaan, menende dat de oude schuren konden worden herbouwd en 'weg bestemmen', zonder overleg met de eigenaar, we ons niet konden voorstellen. Het heeft niet mogen baten, de rechter wilde de gemeente niet weer een fout laten maken en een precedentwerking laten gelden, door het geval Bark. Nu echter een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid kan mijn inziens deze dwaling worden hersteld en verzoek ik u bij deze om de grens van het gebied te verleggen en buiten het voorbedoelde eiland te brengen of het eilandje geel te kleuren. De grens van het natuurgebied loopt weliswaar recht en willekeurig en volgt bepaald niet de achtersloot achter De Rijk die toch de grens naar het Ouweland vormt. Met eenzelfde willekeur kan mijn verzoek worden ingewilligd om alsnog de gelegenheid te krijgen een schuur neer te zetten voor hooiopslag en onderdak voor mijn kleinvee. Op het onderstaande kaartje heb ik het eilandje blauw gekleurd en heb de eilandjes, welke naar mijn mening ook als natuurgebied zijn, groen gekleurd.



Er van uitgaande dat u nota neemt van mijn verzoek, verblijf ik met vriendelijke groet en hoogachting,

N. Hoek

P. Hoek-Daman, Rechtstraat 73, 1483 BC De Rijk, tel. 0299-673110

15 september 2008

Geachte Gemeente,

Middels deze brief wil ik een zienswijze indienen ten aanzien van het bestemmingsplan voor het perceel met stalling aan de Oostdijk in De Rijp, bekend als perceel Graft-De Rijp F 506 .

Op dit perceel , in pacht van de heer D. Bark, staat een veestal met kuil opslag en erfverharding, in gebruik voor mijn landbouwbedrijf. Met dit agrarische bedrijf beheer ik al jarenlang weidegronden , thans 15 hectare in het omliggende gebied.

Voor het gebouw is vergunning verleend door de gemeente Graft- De Rijp. Ik verzoek hiervoor bestemming Agrarisch bouwvlak te handhaven met de mogelijkheid tot groei, alles volgens het plan, ondersteund in de raadscommissievergadering Ruimtelijke Ordening en Milieu dd 14 juni 2007, in het kader van bedrijfsplan Schapenhouderij Zijp . Hiervoor wil ik een bouwvlak van circa 5000 m2.

Ik ben te allen tijde bereid de zienswijze mondeling of schriftelijk toe te lichten en nader te onderbouwen.

Hoogachtend D. Bark en R. Zijp

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'D. Bark' and the second signature on the right is 'R. Zijp'. Both signatures are written in a cursive, flowing style.

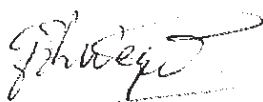
RA. Geesterdingel 10
1815 ga Alkmaar

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	Wegener A.R.
Adres	Middelweg 22
Postcode en woonplaats	1488 AL Starnmees
Telefoonnummer	075 6411435
Reactie op het plan	Woonbestemming op dit perceel zou worden moeten uitgebreid zodat de hele tuin eronder valt. (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	17/9 '08
Handtekening	

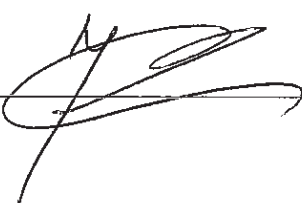
(..vervolg van voorzijde..)

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	Nibbering J.N.
Adres	Grafterbaan 32
Postcode en woonplaats	1484 ED Graft
Telefoonnummer	0299 67 4343
Reactie op het plan	Ik teken bezwaar tegen het stuk Graftbaan 12 t/m 40 wat getekend is als natuurgebied terwijl het agrarische bestemming is (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	11-9-08
Handtekening	

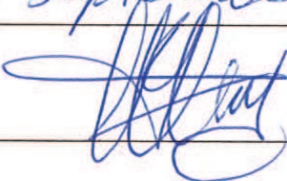
(..vervolg van voorzijde..)

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

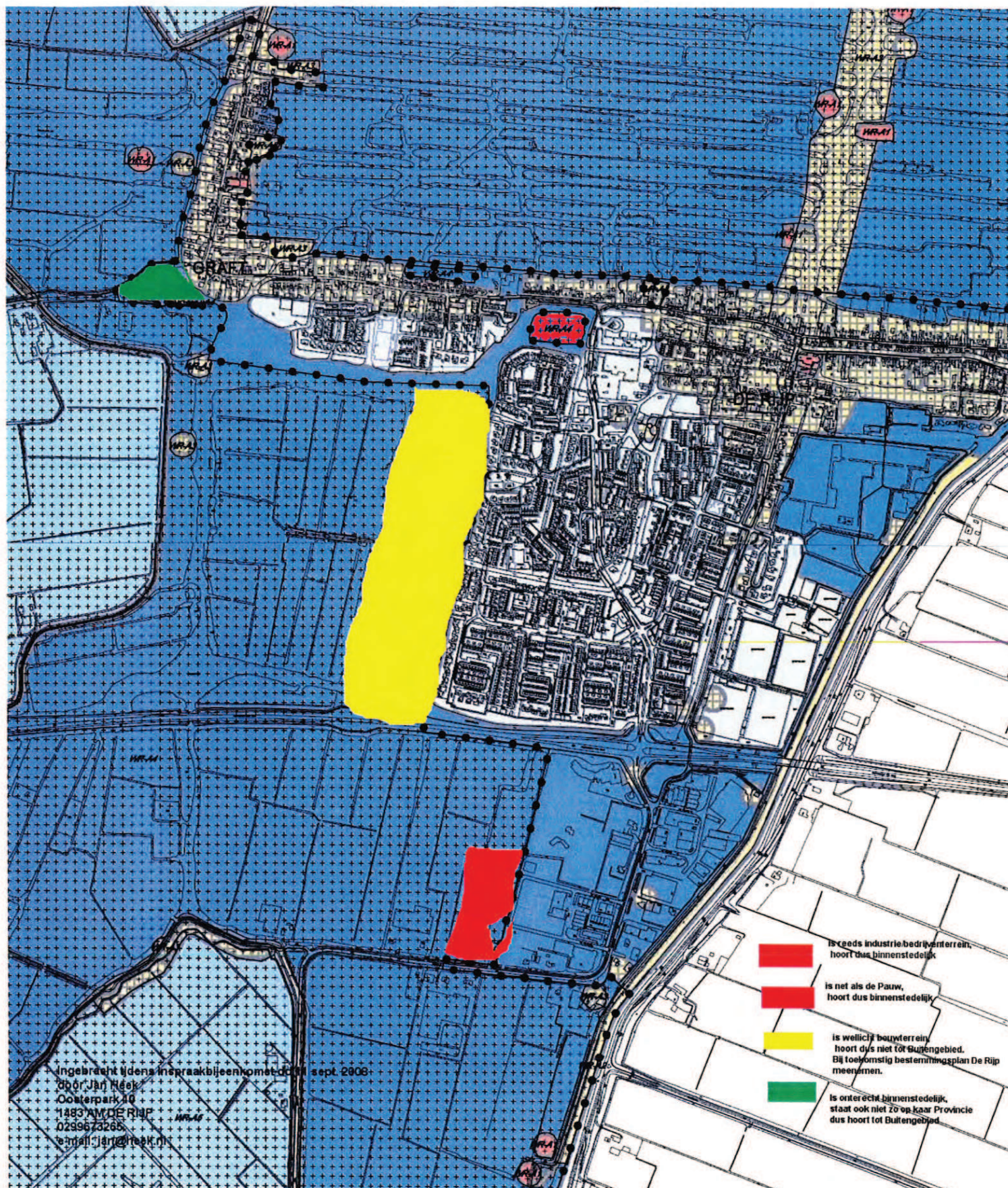
U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	J. J. Heek
Adres	Oosterpark 10
Postcode en woonplaats	1483 AM De Rijk
Telefoonnummer	0299 673265 / 0622379356
Reactie op het plan	1. Landje Ter Beek moet binnenstedelijk zijn! (in overeenstemming provinciale kaart) 2. Trapveldje Graft is om diezelfde reden buitenstedelijk! 3. Gebied tussen Boeijersloot en Koksloot moet <u>nu</u> <u>niet</u> bestemd worden, pas <u>na</u> de structuurvisie! 4. Terrein Woesten burg/Dura moet binnenstedelijk zijn, i.v.m. evt. combinatie bedrijven terrein volgen. <u>Zie bijlage.</u> (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	11 september 2008
Handtekening	

(..vervolg van voorzijde..)



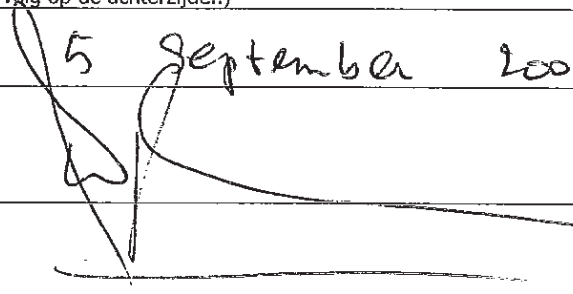
Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijp

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR.	2008-1869
ING.	- 8 SEP 2008
AFD. RW	/BW/RAAD

Naam en voorletters	Dijkstra Wieger
Adres	Oudelandse dijkje 10
Postcode en woonplaats	1486 PD West-Graftdijk
Telefoonnummer	075-6413315
Reactie op het plan	1) Op de plankaart (blad 1) zijn diverse (kleine) agrarische gebouwtjes niet ingetekend, zoals het voormalige melker's gebouw naast mijn woning. Waaron niet? Wat heeft dat voor gevolgen? 2) De maximale oppervlakte voor bijgebouwen is 75 m². Daarvan mag alleen worden afgeweken obv. de footprint v.h. hoofdgebouw. Waaron niet ook verruiming toe staan obv. de totale terrein oppervlakte? In het plan wordt nl. aangegeven dat buitenwoners vaak hobbyboeren zijn en dus stalling voor hun (klein)vee nodig hebben en de noodzakelijke extra machines en apparaten. 3) ...vervolg op de achterzijde..
Dagtekening	5 September 2008
Handtekening	

(..vervolg van voorzijde..)

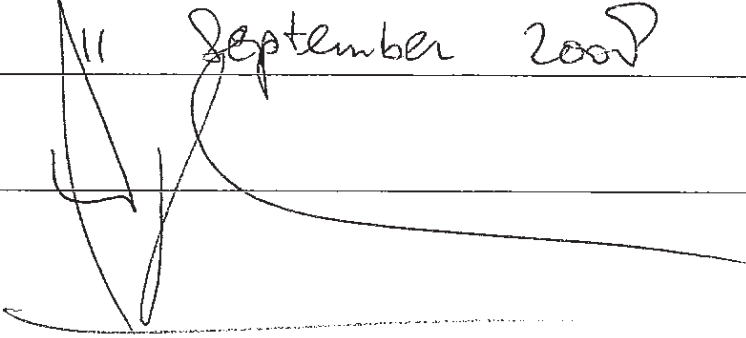
③ Komen er nog detailtekeningen per bestemmingsvlak? De grote kaart geeft wel erg weinig informatie!

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	Dijkstra Wiëger
Adres	Oudelandsdijkje 10
Postcode en woonplaats	1486 PD West - Graftdijk
Telefoonnummer	075 - 6413315
Reactie op het plan	Over enkele jaren zullen de gemeentes Graft - De Rijk en de Schermer samengaan. De ecologische eenheid "Eilandspolder" zal dan geheel in één gemeente liggen. Op dit moment bestaan er (vrij grote) verschillen tussen de bestemmingsplannen van de twee gemeentes voor het gebied "Eilandspolder". Zorgt u er voor, dat het nieuwe bestemmingsplan voor beide huidige gemeentes eenduidig / identiek wordt voor deze ecologische eenheid? (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	11 September 2008
Handtekening	

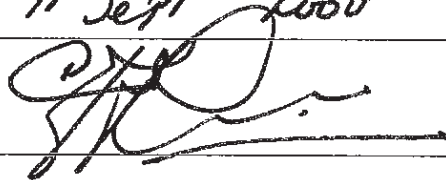
(..vervolg van voorzijde..)

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijp

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	G. J. Jongens
Adres	Middelweg 1
Postcode en woonplaats	1408 AK STARNHEER
Telefoonnummer	075-6411227
Reactie op het plan	Landp. 1 en Beek: hoort binnenstedelijk te zijn Jongens, Middelweg 1 aanduiding B (56-166) aanwulling A Q opnemen a.u.b. (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	11 Sept 2008
Handtekening	

(..vervolg van voorzijde..)

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	2008-1863
ING	- 8 SEP 2008
AFD. RW	/BW/RAAD

Inspiraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier
 U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft-De Rijk

Gedurende de periode waarin het plan ter inzake ligt – van 20 augustus tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Naam en Voorletters	C.P.J. Stoop mede namens P.J. – P.J.J. en J.M.M. Stoop
Adres	p/a Zuiddijk 20
Postcode en woonplaats	1483 MA Graft-De Rijk
Telefoonnummer	06-12805303
Reactie op het plan	I Het voorontwerp geeft voor (een deel van) het huidige erfterrein, zijnde sectie G, nummers 1027 (ged.) en 435 (ged.) ter gezamenlijke grootte van circa 0.95.00 ha, de bestemming B, aan zijnde bedrijf waarop volgens de bijbehorende bouwregels bebouwing van 3.566 m² mag worden gevestigd. Dit behelst derhalve een bebouwing van slechts circa 35% van de grond met de B-bestemming. Ten einde een rendabele exploitatie mogelijk te maken wordt voorgesteld om de noordelijke begrenzing van de bestemming B te brengen naar 40 m ten noorden van de huidige schuur zodat het totale perceel sectie G, nummer 1027 plus een deel (circa 2.500 m²) van sectie G, nummer 438 de bedrijfsbestemming kan verkrijgen. Uiteraard dient dan wel de te bebouwen oppervlakte te worden veruimd naar bijvoorbeeld 65% van de grondoppervlakte. Door op deze wijze de grens te verleggen, ontstaat er een rechte lijn met de B-bestemming op de aangrenzende percelen sectie G, nummers 1028 en 1222 waardoor er een fraaier geheel zal ontstaan. II De bestemming B dient te worden uitgebreid met de bestemmingsmogelijkheid voor "handel en nijverheid". III Voor de totale percelen sectie G, nummers 1027 en 438 is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing verklaard. In het voorontwerpplan wordt slechts gesproken over de voorste circa 105 m vanuit de Zuiddijk. Terwijl de resterende grond tot aan de Provincialeweg de agrarisch bestemming A behoudt. Wat gaat er met deze grond gebeuren gezien de van kracht zijnde Wvg.
Dagtekening	5 september 2008
Handtekening	 Kees Stoop

Inspraakreacties (voorontwerp-) bestemmingsplan, formulier

U kunt dit formulier gebruiken om inspraakreacties in te dienen op het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Graft – De Rijp

Gedurende de periode waarin het plan ter inzage ligt – van 20 augustus 2008 tot en met 1 oktober 2008 – kunt u uw reactie indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Persoonsgegevens

Naam en voorletters	Jongejans J.C.
Adres	Provincialeweg 7.
Postcode en woonplaats	1488 AN. Starnmeer.
Telefoonnummer	075-6411667 - 0622997808
Reactie op het plan	prov. weg 7 de woonbestemming wijzigen in bedrijf/bestemming de afgebrande stolpboerderij te herbouwen en deels gebruiken als diervestwoning Het bedrijf aanduiden als stalhouderij (..vervolg op de achterzijde..)
Dagtekening	5-9-08.
Handtekening	