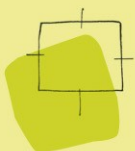


**Bestemmingsplan Gezondheidscentrum
De Rijp**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

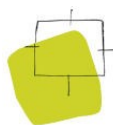
Bestemmingsplan Gezondheidscentrum De Rijp

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

12 juli 2012
Projectnummer 106.14.03.04.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Doel	5
1.2	Achtergronden	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Bestaande en nieuwe situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Conclusie	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Conclusie	13
3.3	Regionaal beleid	13
3.3.1	Conclusie	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Conclusie	21
4	Planologische randvoorwaarden	23
4.1	Archeologie en cultuurhistorische waarden	23
4.1.1	Archeologie	23
4.1.2	Cultuurhistorie	24
4.2	Ecologie	25
4.2.1	Ecologische inventarisatie	25
4.3	Externe veiligheid	28
4.4	Hinder	29
4.4.1	Hinder door bedrijven en voorzieningen	29
4.4.2	Wegverkeerslawaaï	30
4.5	Waterparagraaf	32
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.7	Bodem	35
4.8	Parkeren	36
5	Juridische toelichting	37
5.1	Bestemmingsplanprocedure	37
5.2	Inhoud van het bestemmingsplan	39
5.3	Toelichting op de regels	39
5.4	Toelichting op de bestemmingen	42

6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

Inleiding



1.1

Doel

Voorliggend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan voor een nieuw gezondheidscentrum in De Rijp. Het bestemmingsplan bestaat uit één planboekje met een toelichting en planregels. Daarnaast is het plangebied afgebeeld op een verbeeldingskaart (plankaart).

Het plangebied bestaat uit een eilandje in het centrum van de kern De Rijp met een oppervlakte van circa 9.000 m². Het is gelegen tussen het winkelcentrum De Driemaster, de waardevolle lintbebouwing aan het Westeinde en het beschermde dorpsgezicht van De Rijp. Het plangebied staat bekend onder de naam 'het Wollandje'.

1.2

Achtergronden

In het huidige gebruik wordt het Wollandje gebruikt als parkeerplaats en bus halte voor meerdere buslijnen. Er is tevens een huisartsenpraktijk met apotheek gevestigd in een semi-permanente huisvesting. In de gemeente leeft de wens om deze functies een permanent karakter te geven door op het Wollandje een gezondheidscentrum te realiseren waar twee huisartsenpraktijken, een apotheek en een fysiotherapiepraktijk in kunnen worden gehuisvest.

Er wordt met dit plan tevens geanticipeerd op eventuele uitbreidingskansen voor de toekomst, zodat in het gezondheidscentrum ook ruimte beschikbaar komt voor andere zorgfuncties, zoals een tandarts of een verloskundige.

Het vigerende bestemmingsplan voor het Wollandje is het bestemmingsplan Westeinde, dat is vastgesteld op 19 april 1979. Het plangebied valt binnen de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeer', deze laatste met de aanduiding 'parkeren'. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd die met de bestemming verband houden. De huidige semi-permanente huisvesting van de huisartsenpraktijk is mogelijk gemaakt door middel van een tijdelijk vergunning.

VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLAN

Het nieuwe gezondheidscentrum past niet binnen de regeling van dit bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk.

Voor De Rijp is een nieuw bestemmingsplan (bestemmingsplan Graft en De Rijp) opgesteld dat anno 2011 in procedure is gegaan. Het Wollandje is buiten dit (grotendeels conserverende) bestemmingsplan gelaten, omdat ten tijde van de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan al duidelijk was dat voor dit gebied een ontwikkeling werd voorbereid.



Figuur 1. Luchtfoto's van De Rijp met het plangebied
(bron: Google Maps)

1.3

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie in het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van de verschillende overheidsniveaus uiteengezet. Hoofdstuk 4 bespreekt de planologische randvoorwaarden. Een juridische toelichting op het bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Tot slot wordt kort ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in hoofdstuk 6.

Bestaande en nieuwe situatie

2

2.1

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum van De Rijp. Het is een klein eiland ontsloten door twee bruggen (aan de Driemaster) en een voetgangersbrug (naar de Rietbuurt). Het eiland staat bekend als het Wollandje. Door de ligging van de weg De Driemaster is het vanaf de weg niet duidelijk dat het een eiland is, maar vanuit de lucht is dit nog wel goed zichtbaar. Figuur 2 toont het plangebied en de directe omgeving ervan. De afbeelding laat goed zien dat De Rijp opgedeeld is uit meerdere eilanden en schiereilanden, verbonden met elkaar door bruggen en vaste verbindingen. De waterstructuur in De Rijp, een belangrijk cultuurhistorisch element, is daarmee zeer bepalend geweest voor de ruimtelijke inrichting van de kern De Rijp.



Figuur 2. De ligging van het plangebied. Op de kaart is de oude eilandenstructuur nog goed zichtbaar (bron: ruimtelijke plannen)

De bestaande functie op het terrein is gehuisvest in de centraal op het Wollandje gelegen semi-permanente bebouwing. Het betreft een huisartsenpraktijk met een apotheek.

HUISARTS EN APOTHEEK

De ligging nabij het centrum maakt het plangebied zeer aantrekkelijk voor verschillende functies. Het Wollandje vormt een belangrijk element in de ontsluiting van De Rijp, aangezien er een klein busstation is waar diverse buslijnen

VERKEERSFUNCTIE

stoppen. De verkeerskundige lus op het Wollandje creëert tevens een goede draaimogelijkheid voor bussen (een 'buslus'), zonder ander verkeer daarbij te hinderen. Het centrum van De Rijp, dat zelf door de kleinschaligheid minder geschikt is voor (bus)verkeer, is met de bushaltes op het Wollandje toch optimaal ontsloten via het openbaar vervoer.

Het plangebied biedt tevens ruimte aan circa 70 parkeerplaatsen en vervult ook daarmee een belangrijke functie in de bereikbaarheid van het centrum. De parkeerplaatsen worden gebruikt door bezoekers van de huisartsenpraktijk en de apotheek, alsmede voor bezoekers van het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen winkelcentrum en bezoekers van het centrum van De Rijp.



Figuur 3. Het plangebied gezien vanaf De Driemaster in noordoostelijke richting

2.2

Nieuwe situatie

De bestaande functies in het plangebied blijven op het Wollandje aanwezig, maar de inrichting van het plangebied zal veranderen. De nieuwe inrichting is weergegeven in figuur 4.

GEZONDHEIDSCENTRUM

De bestaande huisartsenpraktijk en apotheek op het Wollandje zullen gehuisvest worden in een nieuw te realiseren gebouw, een gezondheidscentrum. Dit centrum wordt gerealiseerd aan de zuidwestzijde van het plangebied. Het gebouw zal een grootte hebben van circa 1.000 m² (55 bij 22 meter). Het zal gerealiseerd worden in één bouwlaag met kap, met een hogere entree. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 9 meter.

Het gezondheidscentrum zal de volgende functies huisvesten:

- Twee huisartsenpraktijken voor in totaal vier (fulltime) huisartsen. Het betreft de praktijk van de reeds op het Wollandje gevestigde huisarts,

en de praktijk van de huisarts die nu ook al in De Rijp praktiseert (deze huisartsenpraktijk is nu gevestigd aan de Sloep).

- Een fysiotherapiepraktijk met 5 behandelruimtes.
- Een apotheek met één winkelruimte van 40 m².

Daarnaast zal het gebouw zodanig worden gebouwd dat het mogelijk is een uitbreiding te realiseren in de vorm van een tweede bouwlaag. Om het gezondheidscentrum verder te verbreden kunnen hier in de toekomst nog andere functies gehuisvest worden, zoals een tandarts of een verloskundigepraktijk.

De functie van de bushaltes en de buslus blijft in de nieuwe inrichting behouden. Het is mogelijk dat de ligging of aankleding van de voorziening enigszins wordt aangepast. Ook de parkeerfunctie blijft in de nieuwe situatie behouden, maar zal worden uitgebreid in noordoostelijke richting. Het terrein zal opnieuw worden ingericht zodat een optimale parkeersituatie ontstaat in combinatie met een hoogwaardige inrichting met groenvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer (fietzers en voetgangers). Er zullen in totaal op het Wollandje circa 94 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Omdat het Wollandje intensief gebruikt wordt en zal worden door veel verschillende typen verkeer, is aandacht voor de onderverdeling van verkeersstromen en de verkeersveiligheid van groot belang.

VERKEERSFUNCTIE



Figuur 4. Globale inrichting van het plangebied

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de 'Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling' in de Ministerraad vastgesteld en op 27 april ter behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd. Eindstemming in de Tweede Kamer heeft op 17 mei 2005 plaatsgevonden, waarbij de Nota is vastgesteld. Deze nota geeft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Het kabinet heeft ervoor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid.

In de nota wordt ingezet op revitalisering, herstructurering en transformatie, naast de ontwikkeling van uitleglocaties. In de nota wordt gezocht naar de balans tussen de 'rode' functies en de 'groene' en 'blauwe' functies zoals parken, groengebieden en sportterreinen.

Over het optimaal benutten van het bestaand bebouwd gebied zegt de nota het volgende:

"De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand wordt genomen, gelijktijdig en/of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Teneinde herstructurering en transformatie in stedelijke knooppunten en centra mede mogelijk te maken, acht het rijk optimalisatie van het gebruik en zonodig opheffing van met name binnenstedelijke emplacementen gewenst - voor zover die daarvoor belemmerend werken - op zodanige wijze, dat stedelijke ontwikkelingen niet leiden tot nieuwe (externe) veiligheidsknelpunten en er ook zo min mogelijk extra vervoersstromen ontstaan."

Beschermd dorpsgezicht

Het rijk heeft in 1969 een gedeelte van De Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De bescherming van een dorpsgezicht betreft de historische structuren van een kern. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit wordt opgemerkt dat de gehele structuur nog volkomen gelijk is aan die uit de ontstaansperiode van de verschillende dorpsdelen, inclusief de vele vaarten en sloten die de woonbuurten omsluiten.

3.1.1

Conclusie

Bij de herinrichting van het Wollandje worden de reeds aanwezige functies geoptimaliseerd. Het plan past daarmee binnen het beleid van de Nota Ruimte. Het plangebied is niet gelegen in het beschermd dorpsgezicht, maar grenst daar wel aan. Met het in stand houden van de eilandstructuur van het Wollandje, wordt deze begrenzing met het beschermd dorpsgezicht in tact gehouden. Daarmee past de beoogde ontwikkeling in de kaders die met de aanwijzing zijn vastgelegd.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen (ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. Deze verordening is gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld en in werking getreden. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Het gehele plangebied (aangegeven met een pijl in figuur 5) maakt deel uit van het bestaand bebouwd gebied.

BESTAAND BEBOUWD
GEBIED



Figuur 5. Roze: bestaand bebouwd gebied,
oranje: aardkundig waardevolle gebieden
(bron: Provincie Noord-Holland)
Het plangebied is met een paarse pijl aangeduid

3.2.1

Conclusie

Doordat het plangebied gelegen is in bestaand bebouwd gebied en het een herstructureringslocatie betreft die verschillende functies optimaal met elkaar combineert, past het voornemen binnen het provinciaal beleid van de provincie Noord-Holland.

3.3

Regionaal beleid

Regiovisie Noord-Kennemerland

De regio Noord-Kennemerland bestaat uit acht gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De colleges van de acht gemeenten hebben de regiovisie op 10 juni 2008 vastgesteld. De regio Noord-Kennemerland streeft naar een complete en vitale regio waar wonen, werken en recreëren met elkaar in balans zijn. De inwoners uit de regio moeten in grote mate met plezier kunnen wonen, recreëren én werken in Noord-Kennemerland. Om meer balans te vinden in wonen en werken binnen de regio dient er meer werk, met name voor hoogopgeleiden, gecreëerd te worden. De regio wil bedrijven aantrekken en hoogopgeleide jongeren vasthouden. Noord-Kennemerland wil de leefbaarheid van de regio waarborgen en verbeteren door de kwaliteit van de leefomgeving voorop te zetten. Het bouwen aan de randen van in uitsluitingsgebieden gelegen stedelijke gebieden

dient onder voorwaarden mogelijk te zijn. De regio wil met de provincie in het kader van de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet' de discussie aangaan. De regio vindt dat er meer 'decentraal kan' en wil voor bepaalde onderwerpen zelf de verantwoordelijkheid nemen.

3.3.1

Conclusie

Met de ontwikkeling van een gezondheidscentrum voor De Rijp wordt de leefbaarheid van de kern vergroot. De functies zijn toegankelijk en goed bereikbaar. De onderlinge informatie-uitwisseling tussen de diverse voorzieningen zal optimaal kunnen zijn, wat ten goede komt aan de kwaliteit van de gezondheidszorg. Daarmee past de ontwikkeling in het regionale beleid.

3.4

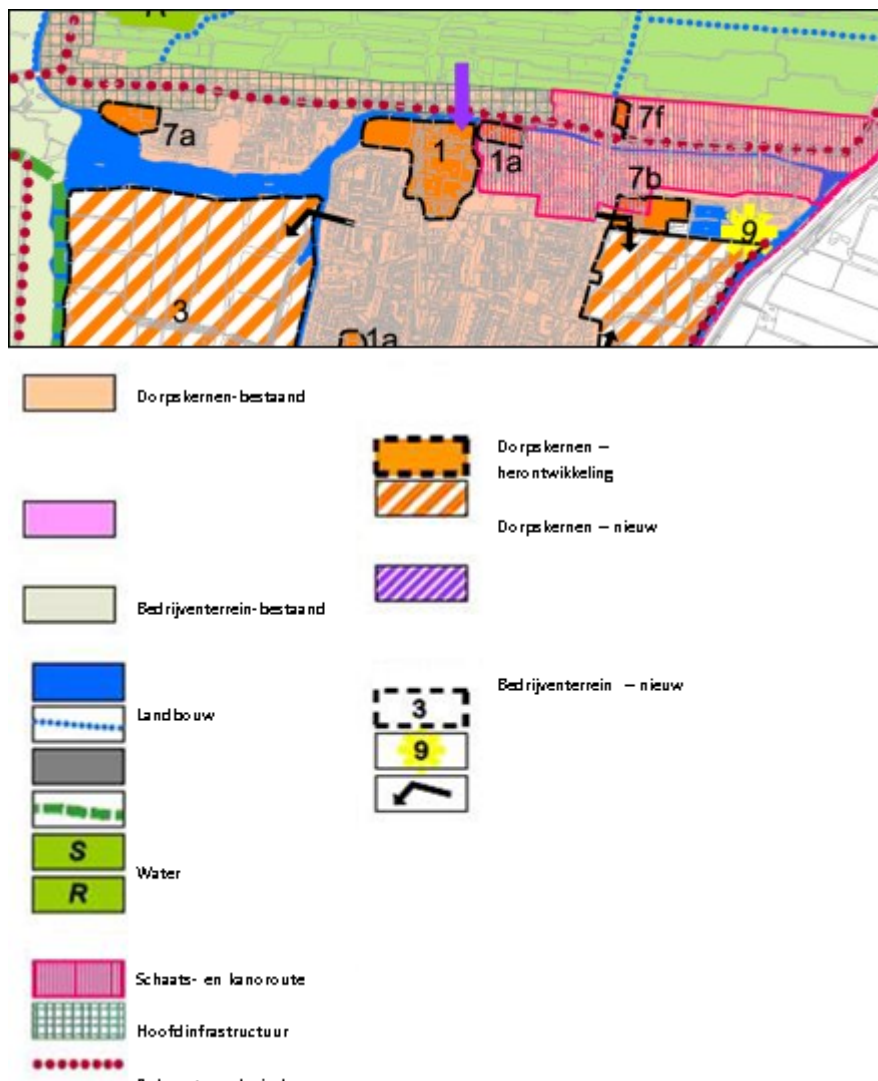
Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Graft-De Rijp

Op 24 september 2009 heeft Graft-De Rijp de 'Structuurvisie Graft-De Rijp 2010-2020' vastgesteld. Hierin worden de ontwikkelingen voor de komende tien jaar uiteengezet. Duidelijk wordt voor welke gebieden ontwikkelingen voorzien worden en in welke gebieden het beleid zich juist richt op beheer van de bestaande situatie.

In de volgende figuur is een fragment van de structuurvisiekaart met betrekking tot Graft en De Rijp weergegeven. De verschillende kleuren duiden op verschillende ontwikkelingen. Het voorliggende plangebied is gelegen in een ontwikkelingsgebied dat is aangeduid met een '1'. Het betreft een herontwikkelingsgebied. Op dit gebied wordt in de Structuurvisie uitgebreid ingegaan. Onder de naam 'het Boegbeeld' worden voor het hele gebied (waar het Wollandje een onderdeel van is) twee modellen getoond met mogelijkheden voor herontwikkeling. Daarbij werd ervan uitgegaan dat het gebied gebruikt zou worden voor het winkelcentrum in combinatie met onderwijsvoorzieningen zoals een school, een kinderdagverblijf en een bibliotheek. Tevens werden er appartementen beoogd.

Daarmee is duidelijk dat het structuurplan reeds een nieuwe ontwikkeling voor het plangebied en de omgeving ervan beoogde. Met het voorliggende plan wordt slechts een deel van het gebied het Boegbeeld in ontwikkeling gebracht voor een multifunctionele gezondheidszorgvoorziening.



Figuur 6. Uitsnede structuurvisiekaart Graft-De Rijk (bron: Structuurvisie Graft de Rijk). Het plangebied is met een paarse pijl aangeduid

Welstandsnota Graft-De Rijk

In de welstandsnota (vastgesteld in 2008) worden de criteria die ten grondslag liggen aan de redelijke eisen van welstand die gelden voor de gemeente uitgewerkt. Zo wordt het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving behartigd. Doel van het welstandsbeleid is het streven naar behoud van en versterken van de kwaliteit van het beeld in het beschermd dorpsgezicht en het landelijk gebied. Voor de overige kernen geldt dat de historische karakteristieken zo goed mogelijk beschermd dienen te worden en dat nieuwe ontwikkelingen voortbouwen op wat reeds aanwezig is.

De gemeente is onderverdeeld in verschillende welstandsgebieden. Voor de dorpskernen zijn 3 gebiedstypen van belang:

- beschermd dorpsgezicht De Rijk (zwart/rood gearceerd);
- bijzonder welstandsbeleid voor dorpslinten/-kernen (rood);

- regulier welstandsbeleid nieuwbouw aan dorpen (groen);
- bijzonder welstandsbeleid voor buitengebied (roze).

Het voorliggende plangebied is gelegen in het bijzondere welstandsgebied. Al is het plangebied gelegen in de dorpskern van De Rijp, voor de welstandscriteria valt het gebied nog net in het buitengebied, dat een bijzonder welstandsregime heeft vanwege de aanwezige waarden.

De bij het plangebied behorende welstandscriteria zijn hierdoor sterk geënt op ontwikkelingen in het buitengebied, en minder op ontwikkelingen in of zeer nabij een dynamisch dorpscentrum, zoals voor het plangebied het geval is. Het is daarom te verwachten dat bij de eerstvolgende aanpassing van de welstandsnota het plangebied opgenomen zal worden in een ander welstandsregime; het reguliere welstandsregime voor nieuwbouw aan dorpen.



Figuur 7. Fragment welstandskaart (bron: Welstandsvisie). Het plangebied is met een paarse pijl aangeduid

Beeldkwaliteitsplan

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

Het beeldkwaliteitsplan heeft bijzondere aandacht voor de realisatie van woonbebouwing en herinrichting. Ook gaat het plan in op potentiële herstructurerings- of inbreidingslocaties binnen de bestaande woongebieden. De inzet voor deze gebieden is om met een nieuwe invulling een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie te realiseren. Het dient daarbij bij voorkeur een meerwaarde voor een dorp als geheel op te leveren. De verbetering kan bestaan uit een verbreding van het woonaanbod, een clustering van voorzieningen en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor zover van toepassing voor de locatie het Wollandje, zijn de volgende beeldkwaliteitseisen opgenomen voor herstructureringslocaties:

Richtlijnen bebouwingsstructuur

De nieuwe bebouwing in bouwhoogte, bouwvorm afstemmen op de bestaande aangrenzende bebouwing;

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

Richtlijnen groenstructuur

- Bestaande waardevolle groene elementen handhaven en inzetten in de planvorming;
- Indien sprake is van een overgang van bebouwing naar het landschap, deze met water met groene oevers en open opgaande beplanting (d.w.z. geen struikbeplanting, en dergelijke) uitvoeren. Eventueel mag deze overgang bestaan uit achtertuinen, mits deze zijn voorzien van groene erfafscheidingen;
- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap en open water. Alleen beplanting van inheemse soorten (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) toepassen als perceelsafscheiding naar het open landschap.

Richtlijnen waterstructuur

- Bestaande waterstructuur handhaven en versterken en inzetten in de planvorming;

- Langs de oevers van de waterlopen enkel eenvoudige houten beschoeiingen toepassen, bestaande uit houten paaltjes en planken (= lokale verschijningsvorm);
- Gebruik maken van eenvoudige houten bruggen om gebieden met elkaar te verbinden. Bij voorkeur geen dammen en duikers toepassen.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Oevers, e.d. grenzend aan het open landschap en gebieden met uitzicht op het open landschap, vormgeven als onbebouwde en openbare ruimte;
- Nieuwe invullingen dienen geen zichtbare, onaantrekkelijke achterziden grenzend aan de openbare ruimte te bevatten;
- Parkeren dient ingepast te zijn in het ruimtelijk beeld.

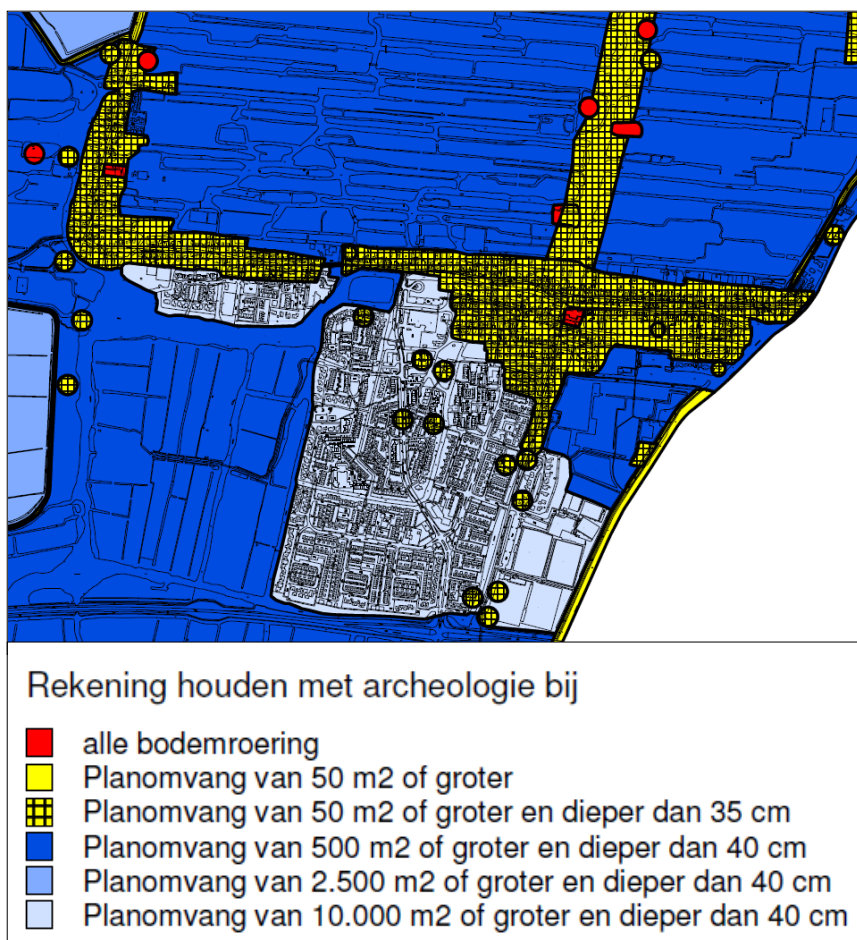
Beleidsnota Archeologie

De gemeente heeft op 26 juni 2008 de 'Beleidsnota archeologie gemeenten Schermer en Graft-De Rijk' vastgesteld. Er is een inventarisatie uitgevoerd van de nog aanwezige archeologische waarden in de gemeente. Deze vallen niet volledig te kennen, aangezien vindplaatsen verborgen liggen in de bodem.

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. Hier- van is een uitsnede voor het plangebied opgenomen in figuur 8.

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.



Figuur 8. Uitsnede kaart archeologienota (bron: beleidsnota archeologie gemeenten Schermer en Graft-De Rijk). Het plangebied is met een paarse pijl aangeduid

In het plangebied komen twee verschillende beschermingsregimes voor. In de noordoostelijke hoek is een deel gelegen in het geelgeruite gebied. Voor dit gebied wordt een archeologisch onderzoek geadviseerd bij het uitvoeren van plannen die groter zijn dan 50 m² en waarbij dieper dan 35 cm gegraven wordt. Het lichtblauwe gebied, waar de rest van het plangebied in gelegen is, betreft het gebied met het lichtste regime; hier is alleen onderzoek nodig indien zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) worden gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk. Daarom is het van belang om na te gaan of archeologisch onderzoek nodig is. Hier wordt in paragraaf 4.1.1 verder op ingegaan.

Steiger- en botenhuizenbeleid gemeente Graft- De Rijk

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

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

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011

Op 29 januari 2009 is door B&W de beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 vastgesteld. Het hoofddoel van externe veiligheid is het beheersen van risico's die voor de burgers ontstaan bij de besluitvorming omtrent ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en chemicaliën over de weg, water, spoor en door buisleidingen aan de orde is en de kans op incidenten te beperken. Uit de inventarisatie van de gemeente is gebleken dat er geen situaties in de gemeente aanwezig zijn waar een onaanvaardbaar extern veiligheidsrisico speelt.

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

Figuur 9. Risicomatrix

Voor de gemeente Graft-De Rijp is het nemen van beheersmaatregelen, om het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de eigen gemeentegrenzen in goede banen te leiden, gezien het bescheiden risicoprofiel van de gemeente niet direct noodzakelijk. Het wettelijke kader, zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) biedt voldoende basis.

Bij nieuwe initiatieven, ruimtelijke ontwikkelingen (dichter bouwen op bestaande infrastructuur) en/of de vestiging van bedrijven die een toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg met zich meebrengen, moeten de consequenties daarvan op de veiligheid van de burger bezien worden. Het is een bestuurlijke keuze om het restrisico te accepteren, waarbij alle belangen integraal afgewogen dienen te worden/zijn. De gemeente heeft een gebieds-

gericht ambitieniveau opgesteld met betrekking tot het accepteren van restricties in de vorm van een risicomatrix. Deze is weergegeven in figuur 9.

Integraal handhavingsbeleid omgevingsrecht

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

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

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

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

Ter uitwerking van de nota wordt jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld. In het programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Uitgangspunt is dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. De meeste inspanning wordt gericht op de onderwerpen met een hoge en gemiddelde prioriteit. Tevens wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

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

3.4.1

Conclusie

Het voorliggende plan is gelegen in een gebied dat reeds als ontwikkelingsgebied staat aangeduid in de gemeentelijke structuurvisie. Ten tijde van de opstelling van de structuurvisie waren de ideeën omtrent de inrichting van het plangebied en de gronden eromheen nog wel enigszins anders dan anno 2011.

Bij het ontwerp van het gebouw zal worden aangesloten bij het reguliere welstandsregime voor nieuwbouw aan dorpen, anticiperend op de verwachting dat het plangebied hier bij een eerstvolgende aanpassing van de welstandsnota onder zal komen te vallen. Ook zullen de richtlijnen voor de beeldkwaliteit in acht worden genomen bij de inrichting van het plangebied.

In voorgaande paragraaf is ook ingegaan op de beleidsnota archeologie. In hoofdstuk 4 (planologische randvoorwaarden) zal nader worden beschreven op welke wijze voldaan dient te worden aan archeologisch onderzoek.

In de regels van dit plan is, voor de realisatie van boothuizen en steigers, verder verwezen naar het vigerende steigerbeleid. Dit is tevens een voorbeeld van de wijze waarop het voorliggende plan handvatten biedt voor de gemeente om handhavend op te treden.

Er mag geconcludeerd worden dat het plan past binnen het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid.

Planologische randvoorwaarden



4.1

Archeologie en cultuurhistorische waarden

4.1.1

Archeologie

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

WET- EN REGELGEVING

Om na te gaan wat de archeologische waarden in het gebied zijn, is de beleidskaart bij de 'Beleidsnota archeologie gemeenten Schermer en Graft-De Rijk' geraadpleegd. In figuur 8 (paragraaf 3.4) is hiervan een fragment opgenomen. Hieruit blijkt dat voor het plangebied twee regimes voor archeologisch onderzoek gelden. Voor het geelgeruite gebied wordt een archeologisch onderzoek geadviseerd bij plannen die groter zijn dan 50 m² en waarbij dieper dan 35 cm gegraven wordt. De lichtblauwe gebieden betreffen gebieden met het lichtste regime; hier is alleen onderzoek nodig indien zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) worden gerealiseerd.

ONDERZOEK

De verschillende regimes zijn vertaald naar de bestemmingsplankaart. Het hierop aangegeven archeologische regime sluit aan bij het bestemmingsplan Graft en De Rijk en het bestemmingsplan Kleine kernen.

In het plangebied komt alleen 'Waarde archeologie II' voor. Deze waarde geldt voor het gebied dat als geel geblokt op de kaart staat aangegeven en waarvoor archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij een oppervlakte van 50 m² en een diepte van 35 centimeter.

Het deel van het plangebied dat met een bijzondere waarde staat aangeduid op de plankaart is gelegen in de noordoostelijke hoek. Hier worden geen graafwerkzaamheden verricht die dieper reiken dan 35 cm. Er zal ook niet worden gebouwd. Dit deel van het plangebied is in gebruik als grasland, en zal deels geschikt gemaakt worden als parkeerterrein. Het deel dat als parkeerterrein wordt ingericht en binnen het archeologisch waardevolle gebied ligt, is minder dan 50 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Voor het overige deel van het plangebied geldt een veel lichter archeologisch regime. Het plangebied heeft een grootte van 9.000 m² en valt daarmee onder de minimale grens van 10.000 m².

CONCLUSIE Gezien voorgaande is een archeologisch onderzoek voor het plangebied niet noodzakelijk. Daarom mag het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.1.2

Cultuurhistorie

ONDERZOEK Het onderhavige bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan dat gelegen is aan de rand van de dorpskern van De Rijp. De kern De Rijp kent een rijke ontstaansgeschiedenis. De oude dorpslinten zijn qua opzet nog grotendeels gaaf en hebben een daarbij passende bebouwingsstructuur. De bijzondere en grotendeels gaaf gebleven dorpskern van De Rijp is daarom aangewezen als beschermd dorpsgezicht (zie ook paragraaf 3.1). Het plangebied grenst aan dit beschermd dorpsgezicht.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden terug te vinden. De oude eilandstructuur van het Wollandje is wel cultuurhistorisch waardevol; het plangebied is een eiland waarmee het herinnert aan de oude landschappelijke structuur van het gebied, bestaande uit (schier)eilandjes en vele waterlopen. Door verschillende bruggen en dammen is het plangebied verbonden met andere delen van De Rijp.

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plan voldoende te beschermen is in dit bestemmingsplan het volgende geregeld:

- het bestaande water is binnen het plan opgenomen in de bestemming 'Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden'. De regels van deze bestemming zijn gericht op behoud, herstel dan wel ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.
- er is rekening gehouden met de grens van het beschermd dorpsgezicht. Dit gebied is in zijn geheel gelegen in het bestemmingsplan Graft en De Rijp, om een optimale bescherming te waarborgen. De beoogde bebouwing is op enige afstand van het beschermd dorpsgezicht gelegen om verstoring te voorkomen.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.2

Ecologie

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

WET- EN REGELGEVING

In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Als aan de voorwaarden voor de verlening van die ontheffingen kan worden voldaan, moet voor de aanvang van de werkzaamheden een ontheffing zijn verleend. Daartoe moet tijdig een aanvraag worden ingediend via de Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

4.2.1

Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 2 december 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

ONDERZOEK

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsni-

veau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Het projectgebied betreft een eilandje aan de straat Driemaster. Langs de zuidzijde en westzijde staan bomen. Rondom de bushalte en de bebouwing zijn borders aanwezig. Aan de oostzijde staan een aantal grote exemplaren wilg. Uit de informatie van Het Natuurloket (kilometerhok 2118-508, d.d. 22-11-2011) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Het betreft twee zoogdiersoorten, hoogstwaarschijnlijk vleermuizen. In het projectgebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. De bebouwing is qua constructie en gebruikte materialen ongeschikt, de bomen bevatten geen holtes die geschikt zijn voor vleermuizen. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

Inventarisatie

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Uit de quickscanhulp ((c) NDFF - quickscanhulp.nl 01-12-2011 14:24:56) blijkt dat binnen een straal van 5 kilometer de zwaar beschermde rugstreeppad is waargenomen. In de huidige situatie biedt het plangebied geen geschikt biotoop voor rugstreeppad. Rugstreeppad is voor de voortplanting echter afhankelijk van ondiep water dat snel opwarmt zoals kleine tijdelijke plassen op bouwterreinen. Het is mogelijk dat dergelijk habitat ontstaat in het plangebied tijdens de werkzaamheden. Aangezien rugstreeppad grote afstanden kan afleggen, is het mogelijk dat rugstreeppad zich voor voortplanting vestigt in het plangebied tijdens de werkzaamheden. De voortplantingsperiode loopt globaal van april tot en met augustus.

Effecten

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Wanneer rugstreeppad zich tijdens de werkzaamheden vestigt in het plangebied kunnen door de ontwikkelingen voortplantingsverblijfplaatsen en/of exemplaren van rugstreeppad verloren gaan.



Figuur 10. Plangebied vanuit het noordoosten

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid). De herijking voor de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en weidevogelleefgebieden in de provincie heeft geleid tot de 'Partiële herziening structuurvisie voor EHS, ecologische verbindingzones en weidevogelleefgebied', die door Gedeputeerde Staten is vastgesteld op 18 januari 2011.

Inventarisatie

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Eilandspolder, dat is gelegen op een afstand van ongeveer 150 meter ten noorden van het plangebied. Dit is tevens het meest nabij gelegen gebied uit de Ecologische hoofdstructuur. Daarnaast is het open agrarisch gebied ten noorden en westen van De Rijk aangewezen als weidevogelleefgebied.

Effecten

Deze beschermde gebieden liggen weliswaar op korte afstand van het plangebied maar gezien de aard van de ingrepen en de inrichting van het tussenliggend gebied zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. De habitattypen en de soort noordse woelmuis waarvoor het Natura 2000-gebied Eilandspolder is aangewezen komen in het plangebied niet voor. Het plangebied staat via de omliggende watergang in verbinding met het Natura 2000-gebied. De hiervoor aangewezen soorten bittervoorn en kleine modderkruiper worden echter niet verstoord omdat de watergang met zijn oevers onaangetast blijven. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

AANBEVELINGEN MBT RUGSTREEPPAD

Het vernietigen of verstoren van voortplantingverblijfplaatsen of exemplaren van rugstreeppad is in potentie een overtreding van de Flora- en faunawet. Met een amfibieënscherm kan in veel gevallen verhinderd worden dat de rugstreeppad het plangebied binnenkomt. Ook is het mogelijk om het ontstaan van tijdelijke plassen te voorkomen of deze te dempen voordat de soort kans ziet om hierin eieren af te zetten.

4.3

Externe veiligheid

ONDERZOEK

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn op enkele locaties functies aangegeven die een verhoogd risico kunnen vormen voor de omgeving in het geval van een calamiteit. Ook staan op de kaart de functies aangeduid die gezien worden als kwetsbare functies (zoals scholen).

Ten zuiden van de kern De Rijk loopt een transportroute voor gevaarlijke stoffen en een aardgastransportleiding (zie figuur 11). De afstand tussen deze functies en het voorliggende plangebied is echter dermate groot, dat valt uit te sluiten dat er sprake is van een verhoogd externe veiligheidsrisico.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Figuur 11. Uitsnede risicokaart (bron: provincie Noord-Holland). Het plangebied is met een paarse pijl aangeduid

4.4

Hinder

4.4.1

Hinder door bedrijven en voorzieningen

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

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

Functies in het plangebied

In het plangebied staat een niet-permanent gebouw dat een huisartsenpraktijk en apotheek huisvest. Daarnaast dient het plangebied als parkeerplaats en bushalte voor meerdere lijnen. De huidige functies zijn naar aard en schaal passend in de bestaande situatie, er is geen sprake van hinder.

Met de nieuwe ontwikkeling worden de huidige functies in het plangebied behouden, maar tevens geïntensiveerd. In het te realiseren gebouw komt een tweede huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk en tevens zal er in de toekomst mogelijk een uitbreiding plaatsvinden ten behoeve van een extra zorgfunctie. Onderstaande tabel toont enkele functies die in het plangebied gevestigd zullen dan wel kunnen worden. De zorgfuncties en kleinschalige detailhandel (waar de apotheek onder valt) vallen allemaal in categorie 1, waar een afstand van 10 meter ten opzichte van hindergevoelige functies voor geldt (zie tabel 1). Deze afstand wordt ruimschoots gehaald. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op minimaal 50 meter afstand. Er is daarom geen hinder te verwachten van het beoogde gezondheidscentrum.

Tabel 1. Geadviseerde afstand voor verschillende functies
(bron: VNG - bedrijven en milieuzonering)

SBI-code	Functie	Afstand	categorie
8621	Artsenpraktijk	10	1
8691, -2	Consultatiebureau	10	1
47	Detailhandel (apotheek)	10	1

Functies in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn naast woningen ook diverse functies gelegen, waaronder een winkelcentrum aan de zuidzijde. Het is een zeer gemengd gebied, waarbij de diversiteit aan functies een meerwaarde betekent. In de nabijheid van het plangebied zijn geen functies gelegen die een belemmering kunnen vormen voor het beoogde gezondheidscentrum.

4.4.2

Wegverkeerslawaa i

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaa i te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)-zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;

- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat ‘gezondheidszorggebouwen’ geluidsgevoelige gebouwen zijn. In het Besluit geluidhinder (Bgh), dat op 1 januari 2007 in werking is getreden, is bepaald wat onder ‘gezondheidszorggebouwen’ verstaan wordt. Hierin is bepaald dat terreinen bij en gebouwen van “medische centra” geluidsgevoelige terreinen en gebouwen zijn. Echter, er wordt gesproken van een medisch centrum als er behandelingen plaats vinden waarvoor rust nodig is. Daarbij wordt gedacht aan grotere ziekenhuizen of plaatsen waar operaties plaats vinden. Er wordt daarbij niet gedacht aan huisartsenposten of fysiotherapeuten. Het gezondheidscentrum is dus geen geluidgevoelige functie.

Met uitzondering van de Driemaster en het Wollandje is op de wegen in de directe omgeving van het plangebied een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. Bij deze wegen is op grond van de Wgh geen geluidszone aanwezig. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege deze wegen op het terrein bij en de gevels van het gezondheidscentrum op grond van de Wgh niet noodzakelijk is.

ONDERZOEK

Op de Driemaster en het Wollandje is een snelheid van ten hoogste 50 km per uur toegestaan. Op grond van de Wgh is bij deze wegen een geluidszone van 200 meter aanwezig. Het plangebied ligt binnen deze geluidszones. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wgh is evenwel niet nodig omdat het gezondheidscentrum niet aangemerkt wordt als een gevoelig object.

Gelet op bovenstaande kan het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht. Een gezondheidscentrum staat in de Wet geluidhinder niet aangewezen als een geluidgevoelig object.

CONCLUSIE

Vanuit het Bouwbesluit gelden wél eisen ten aanzien van de uitwendige scheidingsconstructie. Daarom zal aandacht aan geluidhinder dienen te worden besteed in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het gezondheidscentrum. In het Bouwbesluit vallen ruimten voor huisartsenpraktijken en fysiotherapie onder de gebruiksfunctie, gezondheidszorgfunctie: een gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling. Voor dergelijke ruimten gelden in het Bouwbesluit eisen ten aanzien van de uitwendige scheidingsconstructies. Er geldt een grenswaarde van 28 dB(A). Een akoestisch onderzoek naar de gevelwering is daarom nodig. Dit heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.

AANVULLEND

Tot slot kan nog opgemerkt worden dat de gemeente van plan is om de 30 km-uur zone voor de Driemaster uit te breiden. De grens van het 30 km/uur gebied zal worden opgeschoven naar het zuiden.

4.5

Waterparagraaf

WET- EN REGELGEVING

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is als waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer in het noordelijk deel van Noord-Holland. Ook de gemeente Graft-De Rijp valt onder het bestuur van het Hoogheemraadschap. Dit richt zich op zowel het water als de dijken en waterkeringen. Het Hoogheemraadschap stelt het op prijs dat veranderingen van het grondgebruik, de inrichting of bij het realiseren van bouwwerken waarbij het belang van het hoogheemraadschap in het geding kan zijn, de vergunning verlenende overheid (i.c. de gemeente) in voorkomende gevallen daar op wijst. Verder is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het plangebied zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Wanneer gronden worden bebouwd of voorzien van een gesloten verharding, dient het verlies van dit stukje capaciteit te worden gecompenseerd.

Waterbeheersplan 4

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

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

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

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- Het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen.
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk.
- Alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast.

- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier.
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan.
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan.
- Niet alles kan overal.
- Samenwerking staat centraal.
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

Keurbeleid van het HHNK

De 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009' is een speciale verordening van het hoogheemraadschap waarin de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken is opgenomen. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. De huidige Keur is in 2009 vastgesteld. Een belangrijk nieuw artikel dat relevant is voor ruimtelijke plannen, is Artikel 4.2 'verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak'. Hierin wordt onder andere aangegeven dat voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m² of meer mogelijk maken, een vergunning nodig is.

Het plangebied is reeds voor een deel verhard door het gebruik van het gebied als parkeerterrein. Tevens is het plangebied reeds enige jaren voorzien van een semi-permanent gebouw. Het noordoostelijk deel van het plangebied is onbebouwd en bestaat uit grasland. In totaal is circa 3900 m² van het plangebied verhard (zie tabel 2).

ONDERZOEK

Tabel 2. Oppervlakte bestaande en nieuwe verharding (inclusief De Driemaster) in het plangebied

Type verharding	Bestaand (m ²)	Nieuw (m ²)
Straatverharding	3512	4990
Bebouwing	374	980
Totaal	3886	5970

De verharding in het plangebied zal toenemen door de nieuwe bebouwing en de uitbreiding van het parkeerterrein. In totaal zal circa 6000 m² van het terrein verhard worden. Dit betekent een netto toename van verharding van ongeveer 2100 m². Voor deze toename dient compensatie plaats te vinden van 12% van de toegenomen verharding. Ter compensatie dient derhalve 250 m² wateroppervlak gecompenseerd te worden. De volledige compensatie zal plaatsvinden op het bedrijventerrein De Volger in De Rijp (perceel G 1204). Dit bedrijventerrein heeft hetzelfde waterpeil als het Wollandje (een eis van het Hoogheemraadschap bij het realiseren van watercompensatie elders).

Het Hoogheemraadschap heeft de watertoets doorlopen. Deze is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting. Overigens wordt hier nog gesproken van een groter oppervlak aan toename van verharding. Dit is inmiddels met een nauwkeurige berekening bijgesteld.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van water kan het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING 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).

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Om te weten wat de invloed van de ontwikkelingen in het plangebied zijn, dient een inschatting gemaakt te worden van het aantal verkeersbewegingen die de voorzieningen creëren. Hiervoor kan de publicatie 'verkeersgeneratie voorzieningen' van het CROW gebruikt worden. Deze publicatie biedt een inschatting van het aantal verkeersbewegingen voor een gezondheidscentrum:

Tabel 3. Verkeersgeneratie per werkdagemaal naar ligging (schil rondom stedelijk gebied)

Functie	Aantal verkeersbewegingen
Gezondheidscentrum per 100 m ² bvo	20,1

Het te realiseren gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het nieuwe gezondheidscentrum circa 200 zal bedragen. Hierbij is geen rekening gehouden met feit dat de huidige voorzieningen (een huisartsenpraktijk met apotheek) reeds een deel van deze verkeersbewegingen creëren.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12. Worst-case berekening voor de bijdrage van extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening die is weergegeven in figuur 12 blijkt dat er geen nader onderzoek nodig is naar de effecten op de luchtkwaliteit door dit plan. Het bestemmingsplan kan daarom beschouwd worden als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig en het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

CONCLUSIE

4.7

Bodem

In de wet is bepaald dat door de gemeenteraad in de Bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

In november 2010 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied (Kwinfra milieu bv, 10184-rapp1). Uit het onderzoek is gebleken dat er zowel in de boven als de ondergrond sprake is van lichtverhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie. Vanwege historische kennis en bijmengingen op de onderzoekslocatie zijn twee mengmonsters gemaakt om de aanwezigheid van asbest te toetsen. In beide mengmonsters werd geen asbest aangetoond. In het grondwater uit de geplaatste peilbuizen werd slechts een verhoogde concentratie voor barium aangetoond.

ONDERZOEK

Voordat het onderzoek werd uitgevoerd werd het plangebied als 'verdacht' aangemerkt, omdat bodemonderzoeken uit het verleden al verontreinigingen hadden aangetoond. Echter, de lage gehalten en concentraties die met het in 2011 uitgevoerde onderzoek zijn uitgevoerd geven geen noodzaak voor aanvullend onderzoek of gebruiksbependingen. Er is geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

CONCLUSIE De beoogde ontwikkeling mag vanuit het oogpunt 'bodem' uitvoerbaar worden geacht. Het bodemonderzoek is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

4.8

Parkeren

ONDERZOEK Een groot deel van het plangebied zal worden ingericht als parkeerterrein. In totaal zullen 94 parkeerplaatsen op het Wollandje worden gerealiseerd. Een deel van de te realiseren parkeerplaatsen zal specifiek bedoeld zijn voor bezoekers van het gezondheidscentrum. Daarbij moet uitgegaan worden van een minimum aantal benodigde parkeerplaatsen. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'ASVV 2004' van het CROW (zie tabel 4).

Tabel 4. Parkeerkcijfers arts/therapeut/kruisgebouw en winkel in matig stedelijk dorpscentrum (bron: ASVV 2004 - CROW)

Functie	Per	Parkeerbehoefte	
		Minimaal	Maximaal
Arts / therapeut / kruisgebouw	Per behandelkamer	1,5	2
Winkel (apotheek)	Per 100 m ²	2,5	4

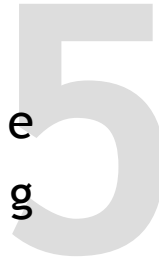
De huisartsenpraktijken en de fysiotherapeut hebben samen 9 behandelkamers. Minimaal dienen voor deze functies dus 13,5 parkeerplaats gerealiseerd te worden, maximaal moet worden uitgegaan van 18 parkeerplaatsen. Dit is inclusief de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de huisartsen.

De apotheek zal hoofdzakelijk bezocht worden door mensen die een arts of fysiotherapeut hebben bezocht, maar zal tevens gebruikt worden door mensen die alleen de apotheek bezoeken. De apotheek heeft een oppervlakte van 40 m². Minimaal zal voor deze functie 2,5 parkeerplaats gerealiseerd dienen te worden, maximaal dient te worden uitgegaan van 4 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat het gezondheidscentrum over minimaal 16 parkeerplaatsen dient te beschikken, en maximaal 22 parkeerplaatsen.

CONCLUSIE Voor het gezondheidscentrum worden in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd (waarvan 4 alleen te gebruiken door de huisartsen). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Ook als er in de toekomst nog een functie bij komt in het gezondheidscentrum, met enkele behandelkamers, dan wordt nog steeds voldaan aan de minimum parkeernorm.

Juridische toelichting



5.1

Bestemmingsplanprocedure

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

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

Het digitale bestemmingsplan

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2

Inhoud van het bestemmingsplan

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

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

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

5.3

Toelichting op de regels

Het voorliggende bestemmingsplan is ingedeeld in een aantal bestemmingen. De inhoud van de bestemmingen is in grote mate afgeleid van het bestemmingsplan dat binnen afzienbare tijd van toepassing wordt op de omliggende gronden van de kern De Rijp; het bestemmingsplan Graft en De Rijp.

Binnen de 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 een bestemmingsomschrijving waarin is weergegeven 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

BESTEMMING-
OMSCHRIJVING

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.

BOUWREGELS De bouwregels zijn opgesteld voor bouwwerken die binnen een bestemming zijn toegestaan. Per bestemming is aangegeven welke soorten bouwwerken zijn toegestaan. De bouwregels zijn verdeeld naar soort bouwwerken. Het uitgangspunt van de bouwregels is dat de bouwwerken worden gestuurd ten aanzien van de plaatsing op het bouwperceel. De bouwregels geven tevens sturing aan de maatvoering van de toegestane bouwwerken. In de bouwregels zijn maximummaten aangegeven, uitgesplitst in goothoogte en bouwhoogte of een andere duiding die de maatvoering van een bouwwerk bepaald.

NADERE EISEN In bijna alle bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Nadere eisen bieden de mogelijkheid om sturing te geven aan de plaats en de omvang van bouwwerken. Door in de regels een aantal voorwaarden op te nemen waaraan kan worden getoetst, kunnen nadere eisen de mogelijkheid bieden om tot een goede afstemming te komen met de omgeving. Het is een extra instrument dat het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft om in een concreet geval meer sturing aan de plaats en omvang van bouwwerken te geven dan in eerste instantie door de regels mogelijk is gemaakt. Er vindt een inperking plaats van datgene wat in de bestemmingsregels mogelijk is. Door het opnemen van objectieve voorwaarden waaraan moet worden getoetst, bieden de regels voldoende rechtszekerheid voor degene aan wie de nadere eisen worden opgelegd. Door het opnemen van nadere eisen kunnen de bij de bestemmingsregels gegeven rechten legitiem worden ingeperkt, waarbij de in de nadere eisen opgenomen objectieve voorwaarden voldoende rechtszekerheid bieden. Het college moet de inperking voldoende motiveren. Bovendien dient een eventuele onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld te worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Graft - De Rijp. Ook moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. Binnen het beschermd dorpsgezicht zal advies moeten worden gevraagd van de gemeentelijke monumentencommissie.

AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS In de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Waarde - Archeologie II' is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels. Het betreft een in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid, wat betekent dat het slechts een afwijking van geringe omvang mag zijn. De afwijking van de bouwregels ziet op de maten die zijn opgenomen in de bouwregels dan wel op hetgeen verboden is te bouwen. Het bevoegd gezag kan van de afwijkingsmogelijkheid gebruik maken. In een enkel geval is er een voorwaarde aan een afwijkingsmogelijkheid verbonden ter bescherming van die belangen die in de bouwregels hebben geleid tot bijvoorbeeld een bouwverbod. Ook zijn er ten aanzien van het afwijken bij een

omgevingsvergunning een aantal criteria opgenomen, waaraan de te verlenen omgevingsvergunning moet worden getoetst. Deze criteria sluiten aan op de objectieve voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het onderdeel nadere eisen. De criteria waaraan de omgevingsvergunning moet voldoen zijn opgenomen in een aparte bepaling. Het besluit tot afwijking bij een omgevingsvergunning kan niet worden verleend als er niet is voldaan aan het gestelde in de betreffende bepaling. Dit betekent dat het verlenen van afwijkingsmogelijkheid is gekoppeld aan een aantal voorwaarden, waaraan eerst moet zijn voldaan voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

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

SPECIEKE
GEBRUIKSREGELS

In de dubbelbestemming die de archeologische waarden in het gebied beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden richt zich op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden. In de omgevingsvergunning zijn een aantal concrete werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden opgenomen. Er wordt bijvoorbeeld onder verstaan het aanleggen van voet- en fietspaden, het opsporen of winnen van delfstoffen, maar ook het dempen van aanwezige waterlopen. De concrete inhoud van de omgevingsvergunning is afgestemd op de betreffende bestemming. De omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud, gebruik of beheer.

OMGEVINGSVERGUNNING
VOOR HET UITVOEREN VAN
WERKEN, GEEN BOUW-
WERK ZIJNDE, OF WERK-
ZAAMHEDEN

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

ALGEMENE REGELS

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

OVERGANGSRECHT

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

5.4

Toelichting op de bestemmingen

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

Groen

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op de percelen in het plangebied die als openbaar groen in gebruik zijn. Het betreft openbare terreinen die gericht zijn op het creëren van ruimte. Er mogen in deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. In de bestemming 'Groen' zijn trottoirs, speelplaatsen en overige aanwezige paden toegestaan. Wel is het zo dat het karakter van de bestemming in overwegende mate gericht is op de groene inrichting.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' ziet op de maatschappelijke functies die in het plangebied voorkomen. Het betreft bijvoorbeeld het nieuwe gezondheidscentrum. Aanvullend is aan de bestemming de ondergeschikte functie detailhandel toegestaan, ten behoeve van de apotheek. Deze aanvullende functie moet altijd in combinatie met de maatschappelijke functie worden uitgeoefend.

In de bouwregels zijn de maximale maatvoeringen opgenomen die voor de te realiseren bebouwing gelden.

Verkeer - Verblijf

Alle wegen met als hoofdfunctie de ontsluiting van aanliggende gronden vallen onder de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Hier vallen ook de bermen, fietspaden en bijvoorbeeld bushaltes onder, alsmede parkeervoorzieningen.

Water - Natuurlijke en landschappelijke waarden

De waterlopen en -partijen waarbij het vooral draait om behoud, herstel dan wel ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden hebben een

aparte waterbestemming gekregen. In de bestemming mag niet worden gebouwd. Wel is er voor het bouwen een afwijkingsmogelijkheid in de bestemming opgenomen. Het betreft een afwijkingsmogelijkheid die ziet op het bouwen van bruggen en steigers. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend als is voldaan aan de gestelde voorwaarden. Ook is er, ter bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden, een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Rekening moet worden gehouden met de schaatsen vaarroute die door middel van een aanduiding op de verbeelding is opgenomen.

Waarde - Archeologie II

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

Uitvoerbaarheid



6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen een nieuw gezondheidscentrum te realiseren op het Wollandje. Daarnaast zal een nieuw parkeerterrein worden aangelegd. De kosten voor de bouw van het gezondheidscentrum zullen worden gedragen door de initiatiefnemer.

Met betrekking tot de bouw van het gezondheidscentrum zal met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

Op basis hiervan mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

B i j l a g e n

B i j l a g e 1 : W a t e r t o e t s

B i j l a g e 2 :

B o d e m o n d e r z o e k