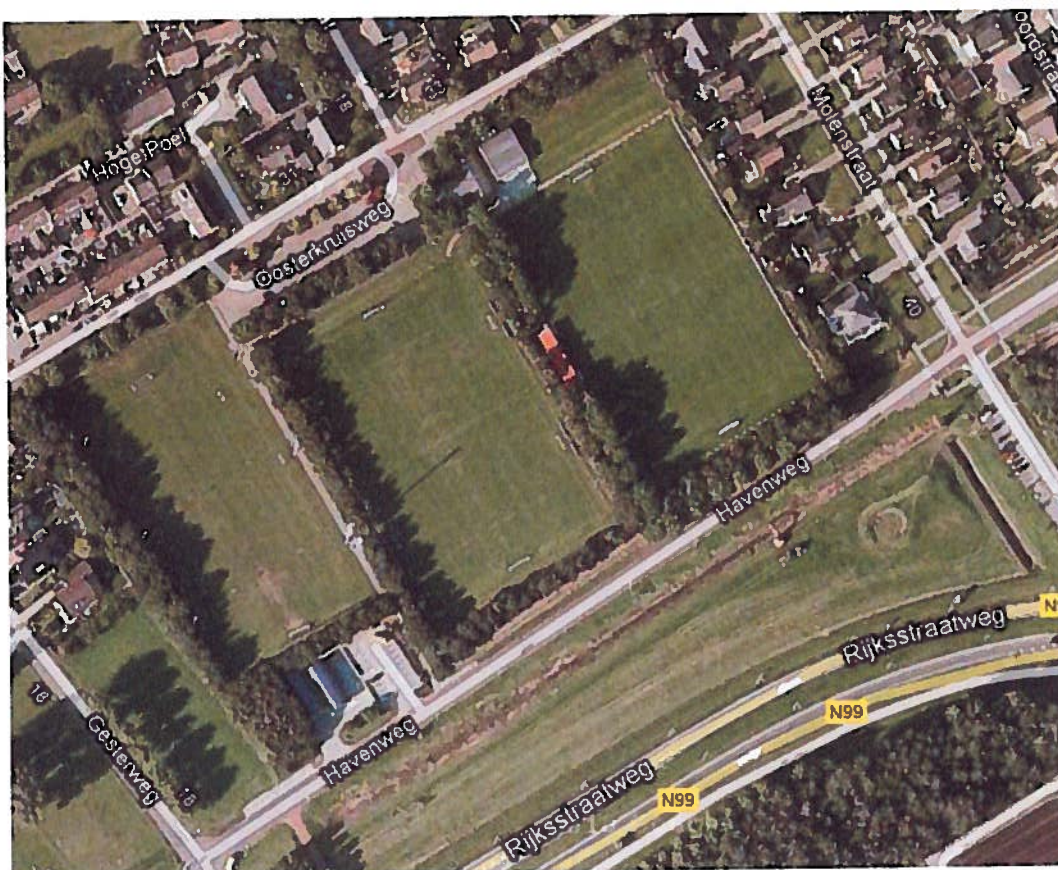


Wijzigingsplan “De Vlieter”

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro jo
artikel 8, lid 7 b van het bestemmingsplan “Den Oever”



21-2-2012
Opgesteld door Zinnia Advies



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Algemeen / Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Procedure	4
1.4.	Leeswijzer	
2.	Huidige situatie	5
2.1.	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.2.	Geldende planologische regelingen	
3.	Beleidskaders	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal en Regionaal beleid	8
3.4.	Gemeentelijk beleid	
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	9
4.1.	Inleiding	9
4.2.	Verkeersaspecten	9
4.3.	Geluidsaspecten	9
4.4.	Luchtkwaliteit	9
4.5.	Bodemkwaliteit	9
4.6.	Natuurwaarden	10
4.7.	Cultuurhistorie en Archeologie	10
4.8.	Kabels, leidingen en overige aspecten	10
4.9.	Externe Veiligheid	
5.	Financieel-economische uitvoerbaarheid	12
6.	Voorbereiding en terinzagelegging	13
6.1.	Ontwerpbesluit	
7.	Regels	14

BIJLAGEN:

1. Rapport partijkeuring grond Oranjewoud 26-1-2012
2. Email Hoogheemraadschap

1. Inleiding

1.1. Algemeen / Aanleiding

Ten behoeve van de realisering van de Multifunctionele Accommodatie aan de Robbenoordstraat in Den Oever zullen de sportverenigingen die daar nu gevestigd zijn verhuizen naar de Oosterkruisweg en de Havenweg. Voor tennisvereniging "De Vlieter" betekent dit dat de tennisvelden verplaatst worden naar het huidige oefenveld van Wiron, waarbij tevens een nieuwe accommodatie wordt gerealiseerd. Jeu de Boulesvereniging "Boel Skik" krijgt ook een plek op het sportcomplex en tevens de mogelijkheid voor een kleine opslagruimte. Gelijktijdig met de verhuizing van de tennis- en Jeu de Boules vereniging zal ook de huidige accommodatie van voetbalvereniging Wiron worden uitgebreid om te voldoen aan de eisen van deze tijd.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van Den Oever aan de Havenweg. Het is het bestaande voetbalcomplex van voetbalvereniging Wiron. Ten behoeve van de verhuizing wordt een deel van het bestaande oefenveld gereed gemaakt voor gebruik door de tennisvereniging.



Afbeelding: globale ligging plangebied. Bron: Google Earth

1.3. Procedure

Het terrein heeft in het geldende bestemmingsplan "Den Oever" de bestemming "Sportdoeleinden". Daarbinnen is de aanleg van tennisvelden en Jeu de Boulesbanen mogelijk. Er is echter alleen een bouwvlak om het bestaande gebouw van Wiron gelegd en het overige oppervlak voor ondersteunende bebouwing is opgebruikt. Voor de uitbreiding van de accommodatie van Wiron wordt gebruik gemaakt van een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo.

De realisatie van de nieuwe accommodatie van De Vlieter is mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan (zie hiervoor hoofdstuk 2.2). Voor het gebied waar de gebouwen en bouwwerken van De Vlieter zijn gepland, is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Deze voorziet in de bouw van een sporthal.

Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid is dit wijzigingsplan opgesteld, waarin is vastgelegd welke onderzoeken zijn uitgevoerd, wat de te verwachten effecten voor de omgeving zijn, welke waarden in het bestaande gebied aanwezig zijn en hoe met het bovenstaande rekening is gehouden bij de inpassing van de nieuwe bebouwing.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven en de voorgenomen ontwikkeling in kaart gebracht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid uiteengezet. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu-planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 en 6 worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

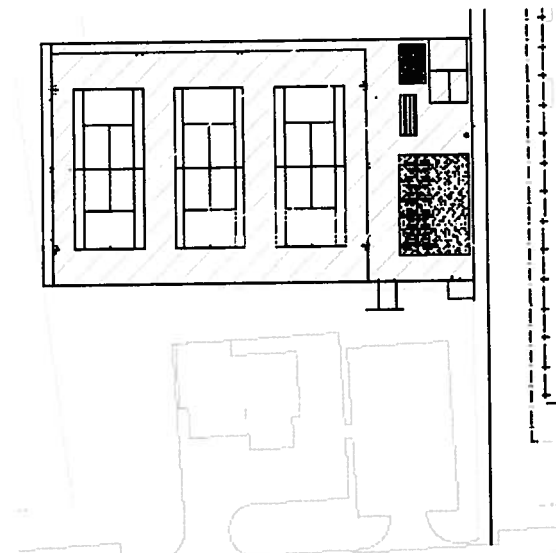
2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

De nieuwbouw van de sportaccommodaties is gepland aan de Havenweg te Den Oever. Het huidige sportcomplex ligt aan de zuidkant van het dorp ingeklemd tussen bebouwing met woningen en de Havenweg en kent alleen bebouwing aan de Oosterkruisweg.

Toekomstige situatie

Voor tennisvereniging De Vlieter wordt een nieuw clubgebouw gerealiseerd met kleedruimtes, kantine en opslaggelegenheid. De geplande bebouwing wordt aan de zuidzijde van het huidige oefenveld gerealiseerd net achter het Viking Informatie Center aan de Havenweg. Eerder was het gebouw gepland aan de Oosterkruisweg. Na een inloopavond, waarbij omwonenden het plan konden bekijken, is aangegeven dat de voorkeur vanuit de buurt uitgaat naar bebouwing aan de Havenweg. Daarop is het plan aangepast en is de bebouwing gepland aan de Havenweg. Het nieuwe gebouw krijgt een oppervlak van ongeveer 16*11 meter. De bebouwing sluit qua bebouwing aan bij het bestaande gebouw van de voetbalvereniging Wiron met een maximale bouwhoogte van 4,4 meter.



Afbeelding: ligging nieuwbouw en ligging ten opzicht van de Havenweg

2.2. Geldende planologische regelingen

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Den Oever". Hierbinnen heeft het terrein de bestemming 'Sportdoeleinden'. Hierbinnen is het toegestaan om sportterreinen en gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen met daarbij inbegrepen (additionele) voorzieningen als was- en kleedruimten, kantine, bergings- en stallingsruimten en verenigingsgebouwen te realiseren. Gebouwen ten behoeve van de bestemming mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht.

Ten behoeve van de bouw van een sporthal is in de bestemmingsregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid kan slechts invulling worden gegeven als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

1. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 meter bedragen;
2. het sportgebouw dient op minimaal 50 meter uit de bestemming 'woondoeleinden' te worden gebouwd;

3. De aanbevelingen in paragraaf 3.4 van de toelichting ten aanzien van het onderwerp ecologie in acht worden genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de Flora en faunawet in verband met het voorkomen van vleermuizen zijn verleend.



Afbeelding: uitsnede uit plankaart bestemmingsplan "Den Oever".

De wijzigingsbevoegdheid is destijds opgenomen omdat verplaatsing van de sportvoorzieningen naar de Oosterkruisweg voor de hand lag bij de realisering van het Brede School. De binnenhal aan de Robbenoordstraat komt terug in het ontwerp van de brede school en daarom zullen alleen de kleedruimtes, opslag en kantine van De Vlieter verhuizen naar de Havenweg. Omdat in het bestemmingsplan een sporthal van fors formaat met alle bijbehorende voorzieningen is toegestaan, valt het minder omvangrijke gebruik zonder de grote binnenhal zeker onder dat gebruik. De stedenbouwkundige impact van de bebouwing is aanzienlijk minder dan wanneer ook de binnenhal zou meeverhuizen naar de Havenweg.

Het college van de voormalige gemeente Wieringen heeft uitgesproken dit ontwerp te zien als passend binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid en hieraan haar medewerking te willen verlenen.

3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau samengevat, voor zover deze documenten relevant beleid en/of besluiten omvatten ten aanzien van deze voorgenomen ontwikkeling.

3.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

De bij de nota horende uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Het betreft hier een lokale aangelegenheid waarbij in de bouw is voorzien door een wijzigingsbevoegdheid. Hiermee is de planologische aanvaardbaarheid van het gebouw al uitgesproken tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3. Provinciaal en Regionaal beleid

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp omgaat, hoe het bijzondere karakter van Noord-Holland wordt behouden en schets ze hoe de provincie er in 2040 uit zou moeten zien. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier de ruimte benut en ontwikkeld zou moeten worden. De drie hoofdbelangen zijn daarbij ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil bebouwing in steden verder verdichten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Verder helpt Noord-Holland gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Aan de hand van de structuurvisie kunnen uitvoeringsplannen worden opgesteld. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten overeenkomen met de verordening die bij de structuurvisie hoort. De structuurvisie is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie, naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke, diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals de provinciale ruimtelijke verordening. De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen.

Beleid van het Hoogheemraadschap

Keur van het Hoogheemraadschap

De Keur is een speciale verordening van het Hoogheemraadschap waarin de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken zijn opgenomen. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. De huidige Keur is in december 2009 vastgesteld. Hierin is onder andere vastgelegd dat uitbreiding van verharding moet worden gecompenseerd met extra wateroppervlak om overlast door neerslag te voorkomen. Omdat hier slechts een beperkt oppervlak aan verharding wordt gerealiseerd is compensatie niet aan de orde. Ook ligt de locatie buiten de invloedssfeer van een primaire waterkering. Het Hoogheemraadschap heeft laten weten geen opmerkingen te hebben over dit plan (Bijlage 2).

3.4. Gemeentelijk beleid

Er is geen specifiek beleid van de voormalige gemeente Wieringen ten aanzien van Den Oever. Ook het in 2011 vastgestelde beeldkwaliteitplan voorziet niet in een voorwaardescheppende regeling voor dit gedeelte van Den Oever omdat het niet aan het historische lint ligt of de westelijke dorpsrand. Het bestemmingsplan heeft al voorzien in bebouwing ter plaatse.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieu-aspecten die van belang zijn. Het bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: verkeer, geluid, luchtkwaliteit, milieuzoneringen, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie en andere belemmeringen.

4.2. Verkeersaspecten

Het terrein wordt ontsloten via het bestaande pad dat langs het oefenveld loopt. Bezoekers kunnen parkeren aan de Oosterkruisweg of aan de Havenweg naast het Viking Informatie Center. Ook voor fietsers wordt in voldoende stallingsruimte voorzien.

4.3. Geluidsaspecten

Het sportterrein valt binnen de kaders van het BARIM (Activiteitenbesluit) en dient hierdoor te voldoen aan de (akoestische) grenswaarden die in dit besluit genoemd worden. De bestemming van het sportterrein blijft ongewijzigd en het toetsingskader derhalve ook. Het enigszins wijzigende gebruik van het sportterrein doet daar niets aan af. Slechts wanneer er sterke aanwijzingen zijn dat de geluiduitstraling significant zal toenemen is er grond om nader akoestisch onderzoek uit te voeren; dit is hier niet het geval.

4.4. Luchtkwaliteit

Het betreft hier de verplaatsing van activiteiten die nu elders in Den Oever plaatsvinden. Er is geen toename van het aantal verkeersbewegingen door de verplaatsing. Voor zover er meer verkeer ontstaat door de verplaatsing zal dat zo weinig zijn, dat het niet leidt tot een zodanige verslechtering van de luchtkwaliteit dat onderzoek noodzakelijk is.

4.5. Bodemkwaliteit

Bij de overwegingen ten aanzien van de bodemkwaliteit is de centrale vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Op de locatie heeft onderzoek plaatsgevonden door Oranjewoud (rapport partijkering grond, 26-1-2012) en is een 'schone grond' verklaring afgegeven. In de grondmonsters zijn geen vervuilingen aangetroffen en de grond vrij is toepasbaar. Dit geeft aan dat er geen belemmeringen zijn om het gebouw met het voorgestelde gebruik, op deze grond te plaatsen.

4.6. Natuurwaarden

In de wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven dat de aanbevelingen in paragraaf 3.4 van de toelichting ten aanzien van het onderwerp ecologie in acht moeten worden genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de Flora en faunawet in verband met het voorkomen van vleermuizen moeten zijn verleend. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Bij de sportvelden aan de Oosterkruisweg, waar deze wijzigingsbevoegdheid onder valt, zijn geen bijzondere dieren of planten aangetroffen die een vervolgstap noodzakelijk maakten. Voor zover er bomen gekapt moeten worden om de tennisbanen te kunnen aanleggen is het voldoende ten aanzien van de vogels om buiten het broedseizoen te kappen. Eerder zijn er geen vleermuizen aangetroffen. Er heeft daarom geen nader onderzoek hierna plaatsgevonden ook omdat het plan voorziet in bijbouwen en

niet in het weghalen van oude bebouwing waar vleermuizen hun verblijf zouden kunnen hebben.

4.7. Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie is in Nederland een bredere term voor de combinatie van een aantal ruimtelijk-historische wetenschappen, met name archeologie, historische bouwkunde (monumentale gebouwen en gebieden) en historische geografie (de vorming van het landschap door mens en natuur). Er bevinden zich in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of lijnen waar rekening mee moet worden gehouden

Archeologie

De locatie is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland geen gebied waar een archeologische waarde aan wordt gegeven. Conform de standaard voorgeschreven werkwijze zal, mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische of cultuurhistorische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen, contact worden opgenomen met het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht.

4.8. Kabels, leidingen en overige aspecten

Met de aanwezigheid van de zendmast is rekening gehouden in het terreinontwerp. Deze blijft toegankelijk en wordt niet belemmerd in zijn functie door de bouw van de sportaccommodatie.

4.9. Externe Veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over de opslag, transport en/of bewerking van gevaarlijke stoffen. Het beleid van de externe veiligheid is gelegitimeerd door de doelstelling dat de risico's van bedrijfsmatige activiteiten met gevaarlijke stoffen beheerst worden en in wisselwerking hiermee andere ruimtelijke activiteiten in de nabijheid hiervan. Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is een aanzet gegeven tot het opstellen van normen voor externe veiligheid. Het besluit is gepubliceerd in het Staatsblad van 10 juni 2004 en in werking getreden op 27 oktober 2007.

Het besluit kent twee belangrijke begrippen waaraan moet worden getoetst namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico

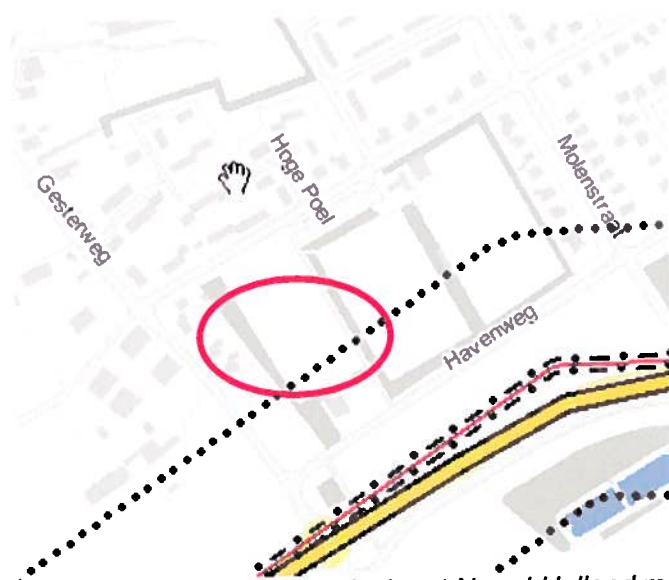
Onder plaatsgebonden risico wordt verstaan: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Het plaatsgebonden risico wordt beheerst door de inherente veiligheid (veiligheidsmaatregelen die aan risicobronnen zijn opgelegd zonder tussenkomst van externe veiligheid) waarmee risicobronnen zijn omgeven. De kans op een ongeval is daardoor zowel volgens de risicoanalyseberekeningen als blijktens de statistiek buitengewoon klein. Het plaatsgebonden risico is daarom een norm waaraan moet worden voldaan.

Het groepsrisico

Onder groepsrisico wordt verstaan: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

De mogelijkheid van een ramp is een beleidsrelevante afweging voor de inrichting van de ruimte. Omdat de kans op een ongeval buitengewoon klein is, is de zeer kleine kans op een ramp daarmee per definitie een gegeven. Het groepsrisico is om die reden een oriëntatiewaarde, ten aanzien waarvan een afweging moet worden gemaakt.



Afbeelding: Uitsnede uit risicokaart Noord-Holland met rood omcirkeld de bouwlocatie. De arcering geeft de 10-8 lijn aan van de N99.

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Over het algemeen geldt dat die wegen op de risicokaart vermeldt staan waarvan er bekend is dat er een overschrijding van de wettelijke norm is. Deze norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Er zijn binnen het plangebied en de nabije omgeving geen inrichtingen aanwezig die een afweging ten aanzien van Externe Veiligheid nodig maken.

De bouwlocatie is gelegen net op de grens van de 10-8-lijn van de Rijksweg N99. Onderstaand is de reactie van de Veiligheidsregio opgenomen.

In de berekening van de personendichtheid per hectare is voor de tennisvereniging (op basis van de door u aangedragen informatie) uitgegaan van 20 aanwezige personen daggrond (als worstcase-uitgangspunt). De N99 ligt op ongeveer 80 meter van de planlocatie. Over deze provinciale weg is het transport van gevaarlijke stoffen vrijgesteld. Als maatgevend scenario is gekozen voor het transport van brandbare gassen (GF3, zoals LPG en propaan). Ander belangrijk uitgangspunt is dat bij het in aanbouw zijnde LPG-tankstation (Avia, Havenweg) geen LPG wordt verkocht.

Van de N99 zijn telgegevens bekend van het aantal GF3-transporten. Uitgaande van een lichte groei in de komende jaren is als uitgangspunt gekozen voor 500 GF3-transporten langs het plangebied. Op basis van bovengenoemde gegevens zou het maximale aantal personen per hectare waarbij de waarde van 0,1 maal de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden op 100 personen liggen. In dit geval is dan slechts een vijfde van het maximale aantal. Zelf al zou daar een volle tribune met 40 personen bij gerekend worden, dan nog is er geen sprake van een waarde boven de 0,1x de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Geconcludeerd wordt daarmee dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, is een gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer en/of grondeigenaar te verhalen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn categorieën aangewezen waarbij deze verplichting van toepassing is. Het gaat daarbij om de volgende categorieën:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het realiseren van het project valt onder de bovengenoemde bouwontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro (bouw ander hoofdgebouw). De aanleg wordt gedekt door gezamenlijke bijdragen van gemeente en de sportclubs. Hiermee is de uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6. Voorbereiding en terinzagelegging

Er is sprake van een zeer concreet project dat in een relatief korte tijd in zijn geheel gerealiseerd wordt. Er is geen sprake van een gefaseerde ontwikkeling. Voor een ieder bestaat de mogelijkheid om te reageren in het kader van de wettelijke terinzagelegging, gedurende zes weken, van de ontwerp-wijzigingsbevoegdheid met alle bijbehorende stukken.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 is de procedure voor het vaststellen van een wijzigingsplan voorgeschreven in artikel 3.9a. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Hiertoe zal het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan zes weken terinzage worden gelegd.

Het plan is in het kader van het vooroverleg gezonden aan het Hoogheemraadschap. Zij hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan. De VROM-Inspectie heeft bij schrijven van 14 juni 2010 (2010016274-MW-NW) en 26 mei 2009 (2009035863-Tdl-O) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro vereist is. Het wijzigingsplan voor De Vlieter betreft geen nationaal belang waarbij vooroverleg vereist is. De Provincie Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2010 (2010-48396) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro met de provincie meer vereist is. Het plan behoort tot deze gevallen.

De bekendmaking van het definitief vaststellen van het wijzigingsplan moet ook in de Staatscourant worden gepubliceerd en langs elektronische weg. Een afschrift dient tevens aan de Provincie te worden gezonden.

6.1. Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit van de wijzigingsbevoegdheid tezamen met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, wordt gedurende zes weken terinzage gelegd. Daarbij zijn belanghebbenden in de gelegenheid een zienswijze naar voren te brengen.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zal het bevoegd gezag een definitief besluit nemen met in achtneming van de ingekomen zienswijzen.

Tijdens de terinzageperiode zijn door de volgende personen of instanties hun zienswijzen kenbaar gemaakt:

- 1.
- 2.
- p.m.

7. Regels

Voor de regels van het uitwerkingsplan wordt gebruik gemaakt van de regels van het moederplan, het bestemmingsplan "Den Oever". Hieronder zijn deze opgenomen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het wijzigingsplan De Vlieter van de gemeente Hollands Kroon;
- b. de plankaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, van het wijzigingsplan De Vlieter;
- c. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- e. bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- f. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- g. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- h. bouwgrens:
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;
- i. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- j. bouwvlak:
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;
- k. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- l. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- m. peil:
 - a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd de hoogte van het Nieuw Amsterdams Peil;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de dakhelling van een bouwwerk:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. de bouwhoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen;
- g. de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt

Artikel 3 Sportdoeleinden

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "sportdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen met daarbij inbegrepen (additionele) voorzieningen als was- en kleedruimten, kantine, bergings- en stallingsruimten en verenigingsgebouwen,

met de daarbijbehorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;

- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwvoorschriften

a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen per bestemmingsvlak buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 100 m² mag bedragen;
 - de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;
4. de dakhelling bedraagt niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat;
5. er mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 25 m bedragen;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

4. Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer.
- b. Brandblusvoorzieningen;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. ruimte tussen bouwwerken;
- e. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 6 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

vrijstelling verlenen van:

- a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van 25 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

Artikel 7 Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaand dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

2. Vrijstellingbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 dat de bestaand afwijkingen naar omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

3. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

4. Uitzondering op het overgangsrecht

- a. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Lid 3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

