

Bestemmingsplan Oosterland

vastgesteld op 18 september 2008



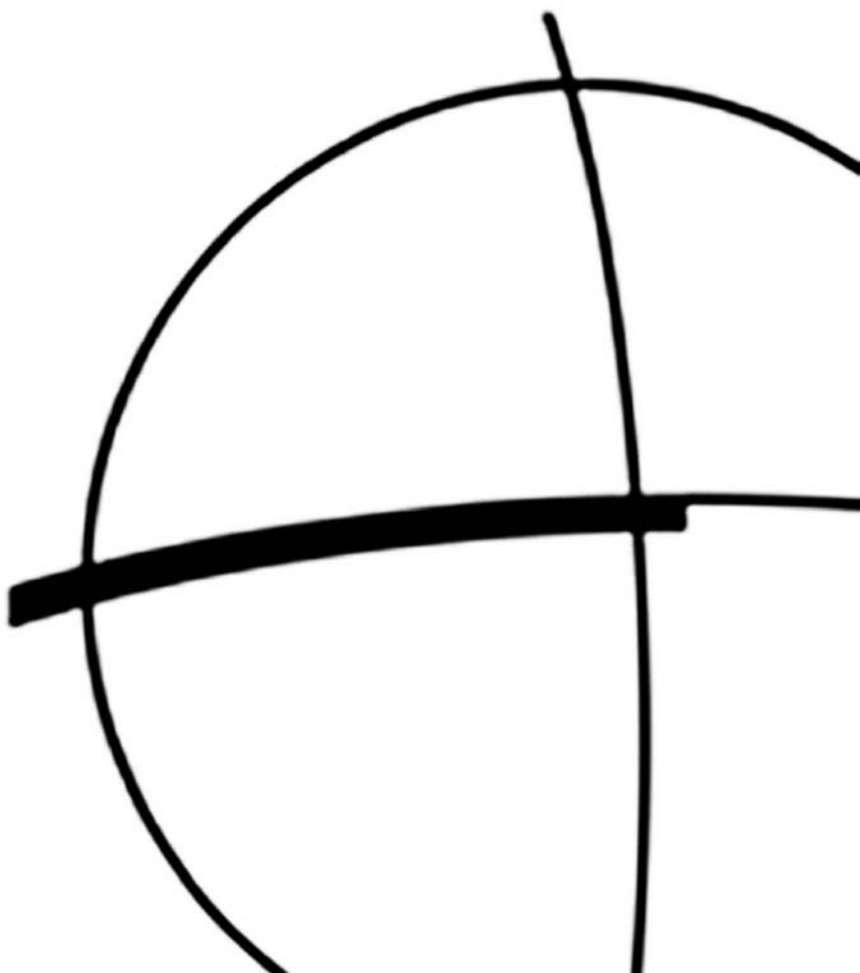
Bestemmingsplan Oosterland

vastgesteld op 18 september 2008

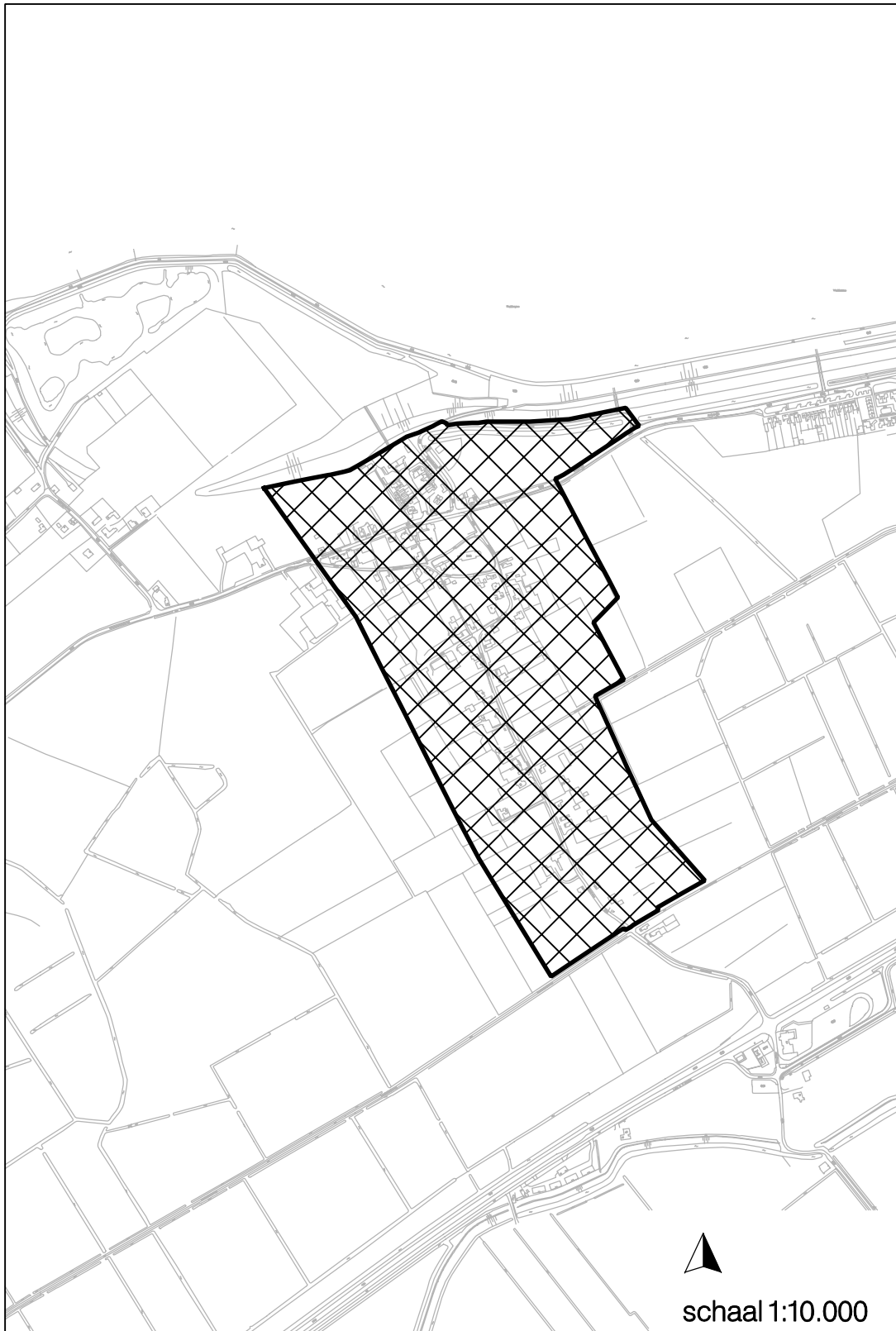
Inhoud:

Toelichting
Voorschriften
Plankaart (2 bladen)

30 september 2008
Projectnummer 269.00.03.01.01a



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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke en functionele karakteristiek van Oosterland	7
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Functionele structuur	14
2.2.1	Wonen	14
2.2.2	Voorzieningen	14
2.2.3	Bedrijven	15
2.2.4	Infrastructuur	15
3	Beleidskader	17
3.1	Internationaal beleid	17
3.2	Rijksbeleid	18
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Regionale plannen	28
3.5	Gemeentelijke plannen	31
4	Uitgangspunten	33
5	Randvoorwaarden voor het plan	41
5.1	Milieu	41
5.1.1	Hinder bedrijven	41
5.1.2	Wegverkeerslawaaï	42
5.1.3	Externe veiligheid	42
5.1.4	Luchtkwaliteit	43
5.1.5	Leidingen	44
5.2	Waterhuishouding	44
5.3	Uitkomsten ecologisch onderzoek	47
5.4	Uitkomsten archeologisch onderzoek	49
5.5	Bodem en aardkundige waarden	55
6	Beeldkwaliteit	53
6.1	Gemeenelandsweg-Kerkweg	57
6.2	Gemeenelandsweg/ Molgerdijk-Keizerspoeldijk	59
6.3	Hoek Akkerweg/ Molgerweg	60
6.4	Locatie Kerkweg	62

7	Juridische vormgeving	61
7.1	Bestemmingen	65
7.2	Indeling van de voorschriften	72
8	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
9	Uitkomsten artikel 10 Bro overleg en inspraak	71

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwde kom van Oosterland. Het plangebied loopt van de teen van de (voormalige) Waddenzeedijk aan de noordzijde tot aan de kruising van Akkerweg en Oosterkruisweg aan de zuidzijde.

PLANGEBIED

Het plangebied is aangegeven op de kaart die is gevoegd bij deze toelichting.

Het voorliggende plan vervangt het bestemmingsplan Oosterland, dat is vastgesteld op 29 juni 1995 en goedgekeurd op 9 januari 1996.

VIGEREND PLAN

De gemeente Wieringen wil in een reeks van vier bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen in de gemeente actualiseren. De gemeente wil:

AANLEIDING

- een handzaam bestemmingsplannenbestand;
- op elkaar afgestemde regelingen;
- minder vrijstellingen ex artikel 19 WRO;
- voor burgers inzichtelijke bestemmingsplannen.

Als eerste is het bestemmingsplan voor het komgebied van Den Oever opgesteld; de bestemmingsplannen voor Oosterland en Westerland zijn de tweede en derde in de reeks. Actualisering van de bestemmingsplannen is noodzakelijk, omdat er in de loop der jaren de nodige veranderingen hebben plaatsgevonden. Daarnaast geldt de actualiseringsplicht van tien jaar zoals vastgelegd in de WRO. In de nieuwe WRO, die per 1 juli 2008 van kracht wordt, zijn hieraan ook sancties verbonden (legesheffing), waardoor de noodzaak voor actualisering toeneemt.

Er wordt veel waarde gehecht aan het behoud van de eilander karakteristiek en de bijbehorende sociale en historisch-ruimtelijke structuur. Dit vindt zijn weerslag in het bestemmingsplan.

Voor de hele gemeente is reeds een begin gemaakt om de bestemmingsplannen overzichtelijker te maken. De gemeente heeft daarvoor reeds een thematisch "bestemmingsplan erfbebouwing/werken aan huis" laten opstellen. De voorschriften van bestemmingsplan 'Oosterland' sluiten voor wat betreft deze onderwerpen aan op dit bestemmingsplan.

Vooroverleg

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn bepaald in samenspraak met de raad van de gemeente Wieringen. Daarbij zijn onder andere afspraken gemaakt over de ontwikkelingslocaties in het dorp en de methodiek.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie in Oosterland. Deze situatie is geanalyseerd in het voorjaar van 2006. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde, waarin het eerder geformuleerde provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot Wieringen en in het bijzonder Oosterland centraal staan. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het plan aangegeven. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de randvoorwaarden waarmee in Oosterland rekening moet worden gehouden (milieu, ecologie, archeologie, water, en dergelijke). Hoofdstuk 6 is gewijd aan de juridische toelichting, hoofdstuk 7 aan de economische haalbaarheid en in hoofdstuk 8 zal worden ingegaan op de uitkomsten van overleg en inspraak. Deze uitkomsten zijn opgenomen in een aparte nota "Overleg en inspraak".



Silhouet Oosterland

Ruimtelijke en functionele karakteristiek van Oosterland

In dit hoofdstuk komt de bestaande situatie in Oosterland aan de orde. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de geschiedenis van het dorp, de daaruit voortvloeiende ruimtelijke kenmerken en de functionele kenmerken.

Geschiedenis ^{2.1}

Het eiland Wieringen is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. De keileem is daarna afgedekt met zandgronden. Hierdoor had het veen, dat aan het begin van de

WIERINGEN



Figuur 1, Uitsnede historische atlas Noord-Holland
1849-1859

jaartelling het voormalige eiland omringde, geen kans om te ontstaan op het hooggelegen deel van Wieringen. Niet het hele grondgebied van Wieringen bleef overigens droog. Daarom ontstonden rond de tiende eeuw

alleen op de hooggelegen gronden nederzettingen, die wat betreft vorm en grootte samenhangen met de hoogteligging. Oosterland is één van die nederzettingen.

De hoge ligging van Wieringen is nog steeds een feit, ondanks de erosie, de invloed van de zee en de invloed van de mens. Daarmee doet Wieringen haar naam nog steeds eer aan. De naam is afgeleid van het Oudfriesse woord 'Wird', dat voor 'hoogte' staat. Door de aanleg van dijken werden steeds meer gronden geschikt voor bewoning en landbouw. De oude Wierdijk van De Haukes naar Oosterland is één van de oudste sporen van een poging om het land tegen de zee te beschermen. De belangrijkste bronnen van bestaan tot de twintigste eeuw waren de veeteelt en de visserij. De oudste huizen van Wieringen zijn dan ook vooral boerderijen.

Tot 1850 bleef het eiland nogal geïsoleerd en was er nauwelijks sprake van immigratie. Omstreeks die periode kwam het eiland tot bloei als gevolg van de opkomst van de visserij. Had Wieringen in 1850 nog ca. 1670 inwoners, in 1920 was dat bijna verdubbeld tot 3000.

AFSLUITING ZUIDERZEE

Door de afsluiting van het Amsteldiep en de aanleg van de oostelijke Wieringermeerdijk naar Medemblik in 1930, werd Wieringen over land bereikbaar. In 1926 werd begonnen met de aanleg van de Afsluitdijk, waardoor veel Zuiderzeewerkers naar Wieringen kwamen. Met de voltooiing van de Afsluitdijk is Wieringen sinds 1932 met Friesland verbonden vanaf Den Oever. Door de betere bereikbaarheid groeide de Wieringer bevolking verder. In 1950 was de bevolking gegroeid tot 7000 inwoners. De afsluiting van de Zuiderzee heeft geen invloed gehad op het historische bewoningspatroon. Hippolytushoef en Den Oever ontwikkelden zich tot de grootste kernen. Oosterland behoort met Westerland en De Haukes tot de kleinere kernen op het eiland.

O o s t e r l a n d

Oosterland was oorspronkelijk het meest oostelijke dorp van het eiland. Mogelijk had het dorp een haven, maar door aangroei van het eiland aan de oostzijde ervan, verdween die havenfunctie naar Den Oever. Al sinds de Middeleeuwen is Oosterland een voornamelijk agrarisch dorp. De hoge ligging beschermde de boerderijen tegen overstromingen. Oosterland is altijd klein gebleven. Rond 1855 telde samen met het nabijgelegen buurtschap 55 huizen. De bebouwing heeft zich door de eeuwen heen geconcentreerd rond de kerk en langs de Akkerweg.

Van de vroege welvaart van het dorp getuigt de Michaëlskerk uit de 12de eeuw: een tufstenen bouwwerk, dat is gebouwd op de plaats waar in de 9de of 10de eeuw al een houten kerk stond. In de crypte van de kerk bevinden zich middeleeuwse sarcofagen. In de kerk wordt het zwaard

bewaard van Bloys van Treslong, een watergeus die 1572 het dorp aan-deed. De kerk bezit een zeldzaam Teschemacherorgel uit de 1762.

De voormalige pastorie van de Michaëlskerk heeft gediend als verblijf-plaats van de Duitse kroonprins, Friederich Wilhelm von Hohenzollern, die hier tussen 1918 en 1923 in ballingschap verbleef.



In de jaren '20 vond de enige uitbreiding van enig formaat van Oosterland plaats: voor de werkenden aan de Afsluitdijk en de droogmaking van de Wieringermeer werd aan de noordkant van het dorp het zogenoemde MUZ-park aangelegd (MUZ = Maatschappij ter Uitvoering van Zuiderzeewerken). Dit 'park' bestaat uit een villa en 15 woningen rond een plant-soentje, die onderdak boden opzichters en uitvoerders van de Zuiderzeewerken. De villa en de woning Gemeenelandsweg 110 hebben de status van (jong) monument.



MUZ-park in de 30er jaren
(bron: website In Pago Wirense)

Omdat het dorp door de eeuwen heen nauwelijks is gegroeid, is de oorspronkelijk structuur van de nederzetting nog steeds goed zichtbaar. Kerkweg, Schoolpad en Akkerweg volgen de lengterichting van het 'bovenwalland'. Voorheen liep ook een verbinding door de laagte tussen Oosterland en Den Oever in het verlengde van de Kerkweg. Voor zover er

nieuwbouw plaatsvond gebeurde dat –afgezien van het MUZ-park - door verdichting van de lintbebouwing langs de wegen. De Molgerweg en de Oosterkruisweg zijn pas na de Tweede Wereldoorlog aangelegd en kennen daarom geen bebouwing.

Aardkundige waarden

De provincie Noord-Holland heeft 17 gebieden in de provincie tot "Aardkundig Monument" benoemd. In september 2004 is de keileembult van Wieringen feestelijk als aardkundig monument ingewijd. De aardkundige monumenten hebben betrekking op "alle niet-levende natuur (het abiotisch milieu) en hebben betrekking op verschijnselen uit verschillende aardkundige vakgebieden: geologie, bodemkunde, geomorfologie en geohydrologie". Op Wieringen gaat het om de aanwezige keileembult/stuwwal, smeltwaterdalen, kliffen en kreekbeddingen. De provinciale doelstellingen zijn vastgelegd in het document "Aardkundige monumenten in de provincie Noord-Holland" en de "Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden" (beide mei 2004).

De provincie ziet erop toe dat de waarden tot uitdrukking komen in bestemmingsplannen. In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord zijn de aardkundige waarden opgenomen. Geheel Oosterland ligt in het gebied met aardkundige waarde.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland en Beleidsnota Cultuurhistorie Wieringen



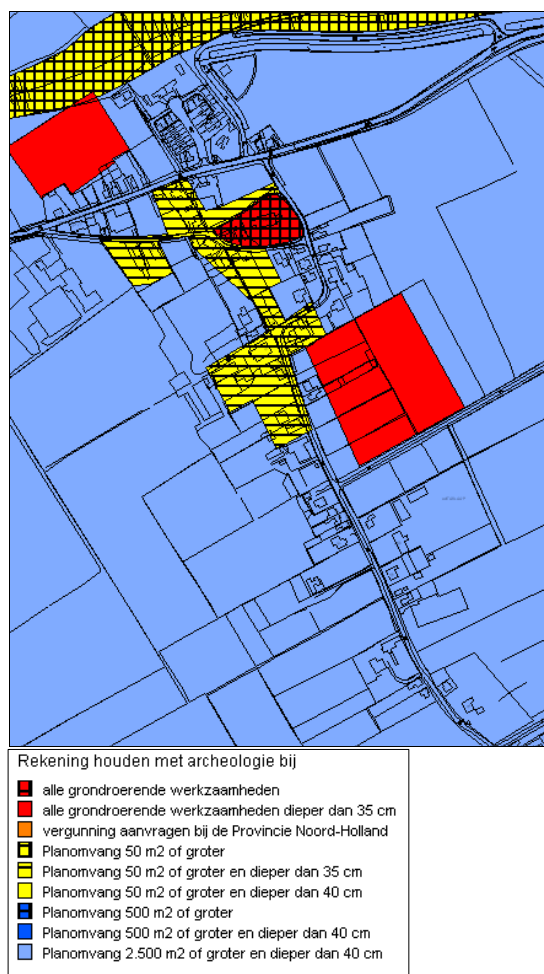
Figuur 2, Uitsnede Cultuurhistorische WaardenKaart Noord-Holland

De Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland heeft verschillende elementen in en rond Oosterland aangemerkt vanwege de bijzondere waarden. Deze elementen zijn op het bijgaande kaartje genummerd:

1. Gebied 1 omvat de historische kern van het dorp. Dit gebied heeft een hoge archeologische waarde. Binnen dit gebied valt ook de kerk, één van de oudste van Noord-Holland.
2. De gebieden 2 hebben archeologische waarde omdat zich onder een deklaag van 40 (zuidoostkant dorp) resp. 80 (noordwestkant dorp) een oude bewoningslaag bevindt.
3. Gebied 3 ligt buiten het plangebied. Het betreft de Oosterlanderkoog, waar nog resten van een onregelmatige blokverkeveling uit de vroege middeleeuwen zichtbaar is.
4. De Gemeenelandsweg/Koningsweg van Hippolytushoef naar Den Oever is in zijn geheel als 'historisch-geografische lijn van hoge waarde' aangemerkt. De weg stamt waarschijnlijk uit de Vroege Middeleeuwen en volgt de hoge delen in het terrein.

Op de kaart zijn verder de monumenten in het dorp aangegeven: naast de kerk met toren twee voormalige dienstwoningen aan het MUZ-park.

Beleidsnota Cultuurhistorie Wieringen



Figuur 3, Uitsnede Beleidsbesliskaart Nota Cultuurhistorie

In de concept-Beleidsnota Cultuurhistorie wordt het beleid zoals dat is aangegeven op de CHW-kaart uitgewerkt. Er worden vier typen gebieden (met subtypen) onderscheiden, waarvoor verschillende eisen gelden ten aanzien van archeologisch onderzoek. In het plangebied Oosterland gaat het om de volgende gebieden:

Categorie	Inhoud	Waar
1	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij alle grondroerende ingrepen	terrein kerk en kerkhof (archeologische aanduiding WIR 44A)
2	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een planomvang van 50 m ² en meer en dieper dan 35 centimeter	historische dorps hart (WIR 4A)
4	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een planomvang van 2500 m ² en meer, en dieper dan 40 centimeter	rest van het plangebied (WIR 76A).

De Molgerdijk valt juist buiten het plangebied. De gebieden uit categorie 1 en 2 hebben in het voorliggende bestemmingsplan een passend voorschrift gekregen. Waar ontwikkelingen met een groter oppervlak mogelijk worden gemaakt, is de verplichting van archeologisch onderzoek opgenomen.

In de Beleidsnota worden daarnaast historisch-geografische vlakken onderscheiden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- de historische dorpskern: het gebied rond de kerk; het deel van het dorp dat vanaf de 9^{de} eeuw is bewoond (iets afwijkend begrensd ten opzichte van de archeologische waardenkaart);
- de wegen met een historisch verloop: Akkerweg en Gemeenelandsweg; de Gemeenelandsweg is de historische, relatief hoog gelegen oost-westverbinding over het eiland, de Akkerweg (niet op de CHW-kaart) werd mogelijk gebruikt om ten zuiden van Oosterland bij de zee te komen;
- de Molgerdijk: een van oorsprong in de Middeleeuwen aangelegd zeewerende dijk die uitloopt in de hogere gronden bij Vatrof (juist buiten het plangebied).

Functionele structuur ^{2.2}

In het navolgende wordt ingegaan op de kenmerken van de functionele structuur.

Wonen ^{2.2.1}

Het inwonertal van Wieringen nam in de periode 1997-2006 toe van 8.431 naar 8.705. Deze groei was een gevolg van de woningbouw in Hippolytushoef. Het inwonertal van Oosterland bedraagt naar schatting 180. Dit aantal is in de afgelopen 10 jaar niet of nauwelijks veranderd, omdat er geen woningbouw heeft plaatsgevonden.

DEMOGRAFISCHE
ONTWIKKELINGEN

De woningvoorraad van de gemeente Wieringen is tussen 1-1-1996 en 1-1-2006 toegenomen met 312 woningen, waarvan 275 in de periode 2003 – 2006 (woningbouw Hippolytushoef). De meeste woningen in de gemeente (ruim 65%) zijn gebouwd na de oorlog. Dat geldt niet voor Oosterland: het grootste deel van de woningvoorraad van circa 80 woningen is gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog.

WONINGEN WIERINGEN

Voorzieningen ^{2.2.2}

In Oosterland zijn geen winkels meer aanwezig. Wat betreft maatschappelijke voorzieningen zijn een basisschool, een scoutinggebouw en de kerk in het dorp aanwezig. De kerk heeft ook een sociaal culturele functie. De garage in het dorp heeft tevens een showroom.

Bedrijven ^{2.2.3}

Binnen het plangebied zijn in Oosterland de volgende bedrijven gevestigd:

Adres	Branche	Cat.*	Afstand*
Gemeenelandsweg 57	Garagebedrijf met showroom en brandstofverkoop (geen LPG)	2	30
Gemeenelandsweg 92	Aannemer	3.1	50
Akkerweg 6	Bouwbedrijf	3.1	50
Akkerweg 8	Loonbedrijf	3.1	50
Akkerweg 8	Veehouderij	3.2	100
Akkerweg 32/37	Veehouderij	3.2	100
Akkerweg 21/23	Machinefabriek/-verkoop	3.1	50

Op de milieugevolgen wordt in paragraaf 5.1 nader ingegaan.



Bedrijvigheid in Oosterland

Infrastructuur ^{2.2.4}

Het wegenpatroon is nog nagenoeg identiek aan dat in de Middeleeuwen. De belangrijkste ontsluiting is de Gemeenelandsweg van Hippolytushoef via Oosterland naar Den Oever. Op de tweede plaats komt de Akkerweg, de noord-zuid lopende weg die aansluit op de N99. De Akkerweg is, evenals de overige wegen in het dorp een erfontsluitingsweg. De maximumsnelheid bedraagt in het hele dorp 30 kilometer per uur. Het fietsverkeer maakt gebruik van dezelfde wegen als het overige verkeer. Langs de Gemeenelandsweg ligt een fiets(suggestie)strook.

Oosterland wordt aangedaan door buslijn 158, die op doordeweekse dagen eens per uur een verbinding geeft naar Den Oever en Hippolytushoef/Den Helder. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Anna Paulowna.

2.2.5 Groen en verblijven; natuur en water.

In Oosterland is nauwelijks openbaar groen aanwezig. Wel is een speelveld naast de school en bij het scoutinggebouw. Langs de wegen liggen geen trottoirs.

De uiterste noordostrand van het plangebied grenst aan de dijk van de Waddenzee. De Waddenzee geniet bescherming op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen in de randgebieden van de Waddenzee moeten worden getoetst op hun effecten voor

de natuurwaarden van de Waddenzee (zie hoofdstuk 3). Foeragerende vogels maken vaak gebruik van het binnendijkse land, ook in het plangebied. Daarbij gaat het onder andere om onder andere de Lepelaar, de Goudplevier, Kempphaan, Kluut, Velduil, Eidereend, Bontbekplevier, Tureluur en Grutto. De meeste van deze soorten zijn gedurende een deel van het jaar aanwezig.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het voor Oosterland relevante internationale en Rijksbeleid ten aanzien van de natuur en het landschap. Daarnaast wordt het beleid van de provincie en het gemeentelijke beleid ten aanzien van bevolkingsontwikkeling, woningbouw en voorzieningen belicht.

Internationaal beleid ^{3.1}

De Waddenzee is aangewezen als wetland in het kader van de Wetlandsconventie en als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. Daarnaast is de Waddenzee in het kader van de Europese Habitatrichtlijn aangemeld als speciale beschermingszone.

WADDENZEE

Het Europees beleid voor de kust is opgenomen in de Aanbeveling van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2002 betreffende de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden in Europa. Deze aanbeveling is gericht op:

1. bescherming van het kustmilieu;
2. erkenning van de bedreiging van kustgebieden door de klimaatverandering en van de gevaren, die voortvloeien uit de stijging van de zeespiegel en de steeds frequentere en heviger stormen;
3. passende ecologisch verantwoorde maatregelen ter bescherming van kustgebieden alsmede van woongebieden en cultureel erfgoed langs de kust;
4. duurzame economische mogelijkheden en werkgelegenheid;
5. een functionerend maatschappelijk en cultureel systeem in de lokale gemeenschappen;
6. voldoende voor het publiek toegankelijke gebieden zowel voor recreatie als voor esthetische doeleinden;
7. het behouden en bevorderen van samenhang tussen afgelegen kustgemeenschappen;
8. een betere coördinatie van de acties, die door alle betrokken autoriteiten, zowel op zee als op het land worden ondernomen bij het beheer van de wisselwerking tussen de zee en het land.

De bescherming van het Waddenzeegebied heeft gevolgen voor Oosterland, omdat ontwikkelingen in de randzone de natuurwaarden van de Waddenzee niet mogen schaden. In het plan wordt mede inhoud gegeven aan de bovengenoemde doelstellingen door de inrichting van het gebied tussen Keizerspoeldijk en Gemeenelandsweg/Molgerdijk als na-

tuurgebied, met een informatiecentrum en verblijfsaccommodatie, gericht op natuur, milieu en educatie over deze onderwerpen (zie hoofdstuk 4).

Rijksbeleid ^{3.2}

Nota Ruimte (2004)

In de loop van 2004 is de Nota Ruimte uitgebracht. Deze nota vervangt het ontwerp van de Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening. Verschil met voorgaande nota's ruimtelijke ordening is dat deze nota het kader vormt voor vele sectorgeoriënteerde ruimtelijke beleidsstukken. Het kabinet heeft het accent van het ruimtelijk rijksbeleid in de nota verschoven van ordening naar ontwikkeling.

Het beleid wordt sterk geconcentreerd op enkele gebieden in Nederland.

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel het op efficiënte en duurzame wijze ruimte scheppen voor de verschillende functies. Het beleid richt zich op:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

De Nota Ruimte geeft in onderdeel 4.4.5 Doelstelling het beleid voor de waterkering langs de Waddenzee. Dit beleid is gericht op het reserveren van ruimte voor de versterking van de waterkering, zowel aan de zee- als landzijde.

Op het niveau van bestemmingsplannen zal aan deze beleidsdoelstellingen zoveel mogelijk een bijdrage geleverd moeten worden. Het ruimtelijk beleid zal meer dan in het verleden worden overgelaten aan provincies en gemeenten. Dit is in lijn met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, die op 1 juli 2008 van kracht wordt. De regelgeving in de ruimtelijke ordening zal daarbij worden vereenvoudigd.

Wat weginfrastructuur betreft worden de A7 en de N99 tot het hoofdwegennet van Nederland gerekend. Ten aanzien van de infrastructuur wordt aangegeven dat hiervoor voldoende ruimte moet worden gereserveerd. Om toekomstige verbredingen en/of bundeling van de hoofdinfrastructuur fysiek en financieel niet te belemmeren, moet langs de hoofdinfrastructuur uitbreidingsruimte beschikbaar blijven. Milieu en externe veiligheid zijn onderdeel van de basiskwaliteit langs de hoofdinfrastructuur. Het beleid is gericht op opheffing van de bestaande knelpunten en het voorkomen van nieuwe.

Het landelijk gebied nabij Oosterland wordt in de Nota Ruimte als open landschap aangemerkt.

Voor de kust geeft het Rijk aan dat de veiligheid tegen overstromingen vanuit zee moet worden gewaarborgd. Dit met behoud van de (inter)nationale ruimtelijke waarden waarbij de gebiedspecifieke identiteit een belangrijke kernkwaliteit is. Vooruitlopend op mogelijke versterking van de primaire waterkeringen wordt zonder ontheffing geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegestaan in een zone van 100 meter binnendijs. Hiervan zijn de windturbines uitgezonderd. De definitieve zones worden in overleg tussen Rijk, water(kering)beheerder en de provincies bepaald en in streekplannen, bestemmingsplannen en in de leggers van de waterschappen verankerd. Voor nieuwe buitendijkse ontwikkelingen, uitbreidingen van bestaande buitendijkse activiteiten, nieuwe inpolderingen en andere landaanwinningen, is het 'nee, tenzij'-regime van toepassing voor water en natuur.

WADDENGEBIED

Voor de Waddenzee heeft de Nota Ruimte de hoofddoelstelling duurzame bescherming en ontwikkeling als natuurgebied en bescherming van het open landschap. Het is van belang de openheid te behouden door geen of uitsluitend aan het open landschap van de Waddenzee en omgeving aangepaste bebouwing aan de rand van de Waddenzee toe te staan. Voor Oosterland betekent dit dat de activiteiten geen negatieve effecten mogen hebben op de Waddenzee.

Nota Mobiliteit (2004)

De Nota Mobiliteit geeft de volgende ook voor lagere overheden belangrijke beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen;
5. de uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden en een vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Vierde deel van PKB Derde Nota Waddenzee (2007)

Deel 4 van de PKB Waddenzee bevat de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de Waddenzee voor de komende 10 jaar, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoelstelling van het beleid is 'de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap'. Die doelstelling heeft niet alleen betrekking op de Waddenzee, maar ook op de randgebieden van de Waddenzee ('externe werking'): 'plannen, projecten of handelingen buiten het pkb-gebied, waarvan op grond van objectieve gegevens niet kan worden uitgesloten dat zij afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen significante gevolgen hebben voor de (...) te beschermen en behouden waarden en kenmerken van de Waddenzee, dienen aan de hoofddoelstelling te worden getoetst'.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

Het beleid dat in deze nota is opgenomen, heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de die watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

Provinciaal beleid 3.3

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

Het gebied dat tot Noord-Holland Noord behoort ligt ten noorden van de lijn Castricum-Hoorn met daarin de regio's Noord-Kennemerland, de Kop van Noord-Holland met Texel en West-Friesland. Ter vervanging van het Streekplan Noord-Holland Noord van 1994 is het op 25 oktober 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. Het Ontwikkelingsbeeld loopt vooruit op de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening. Dit is te zien in de ontwikkelingsgerichte aard van het plan. De geschetste ontwikkelingen gaan in op de toekomst tot 2014, met een doorkijk tot 2030.

Het plan vormt de basis voor samenwerking van partijen in de provincie, die zich veelal niet beperken tot één gemeente. In tegenstelling tot traditionele streekplannen regelt het Ontwikkelingsbeeld minder zaken van bovenaf, maar stelt het een kader waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Naast wonen, werken, bereikbaarheid en recreëren zijn ook leefbaarheid, identiteit en de aantrekkingskracht van de regio uitgangspunten geweest. Ruimtelijke kwaliteit vormt de rode draad in het ontwikkelingsbeeld. Daarom is het maken van een Beeldkwaliteitplan (BKP) verplicht in de gebieden waar ontwikkeling en ingrepen in de ruimtelijke ordening worden toegestaan. In dit door gemeenten zelf op te stellen plan, worden uitgangspunten opgenomen voor de kwaliteit waar planontwikkelaars zich aan dienen te houden. De provincie beoordeelt het beeldkwaliteitplan.

Het ontwikkelingsbeeld bevat dus geen concrete beleidsbeslissingen maar hanteert strategische keuzen op het gebied van vrijheid, kwaliteit en samenwerking.



Schoolpad



Akkerweg

Noord-Holland Noord heeft c.q. krijgt te maken met enkele structurele ruimtelijke knelpunten.

OPGAVEN

- De scheve woon-werkbalans veroorzaakt mobiliteitsproblemen; er zijn te weinig banen, vergeleken met het aantal woningen, waardoor een grote forensenstroom ontstaat;
- Afnemende woningbouwproductie, wat vooral voor starters en ouderen problemen geeft;
- De waterproblematiek; steeds vaker treedt overlast op, maar ook tekorten;
- Vergrijzing met achterblijvende voorzieningen voor ouderen;
- Versnippering van natuur en landschap;
- Afnemend voorzieningenniveau in kleine kernen;
- Identiteitsverlies en vervlakking van de ruimtelijke kwaliteit;
- Eenzijdige economische structuur in de Kop van Noord-Holland.

Voor woningbouw wordt de eigen vraag als ondergrens genomen die de taakstelling voor de gemeenten vormt. Om het aanbod op een groot gebied af te stemmen legt de provincie het initiatief bij de gemeenten neer,

WONINGBOUW

mits wordt gebouwd binnen de rode contourlijn of in opgestelde zoekgebieden. Door middel van de Regionale Woonvisie moeten gemeenten samenwerken om af te stemmen hoeveel woningen elke gemeente gaat bouwen met als ondergrens de eigen behoefte. Voor de periode 2004-2014 bestaat de woningbouwopgave uit 7500 woningen, voor de periode 2014-2030 staan 7000 woningen op de planning. Voor de bestaande capaciteit zullen 3650 woningen binnen de rode contour worden gebouwd en 1550 woningen op uitleglocaties. De locaties die nog vastgesteld moeten worden zullen ruimte bieden aan 2300 woningen, waarvan 30% binnenstedelijk.

WERKEN

Ook voor de aanleg van bedrijventerreinen moeten gemeenten gezamenlijk een Regionale bedrijventerreinvisie opstellen zie paragraaf 3.3. Hierin moet worden aangegeven hoeveel hectares moeten worden ontwikkeld, waar en van welke typen. De locatie van een aantal regionale bedrijventerreinen wordt door de provincie opgelegd. Op Wieringen worden alleen kleine lokale bedrijventerreinen toegestaan, omdat er geen regionaal verzorgde kern in de gemeente ligt. Bij aanleg van nieuwe terreinen moet worden gestreefd naar een goed voorzieningenniveau, een goede landschappelijke inpassing en een gedifferentieerd aanbod.

INFRASTRUCTUUR

De uitgangspunten voor het verkeer- en vervoersbeleid komen uit het Verkeer- en Vervoersplan Noord-Holland uit februari 2003. Het provinciaal ruimtelijk beleid rond Wieringen richt zich wat verkeer betreft op verbetering van het openbaar vervoer en een opwaardering van de N99 tot autoweg. Tijdens de komende planperiode dient de provincie een verzoek in bij Rijkswaterstaat om de N99 op te waarderen¹. Anderzijds wordt in het Ontwikkelingsbeeld een alternatief tracé voorgesteld van Den Helder naar Middenmeer of Wieringerwerf, in verband met het Wieringerrandmeer. Het openbaar vervoer moet mede door verbetering van vraagafhankelijk collectief vervoer worden opgewaardeerd.

LANDSCHAP

De nadruk van het ruimtegebruik in de regio ligt op agrarische productie. Op Wieringen moet het oude landschap worden behouden bij de ontwikkeling van de landbouw, de natuur, het landschap en de recreatie. Uitgangspunt is dat toeristische en recreatieve activiteiten geen afbreuk mogen doen aan de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden. Voor de Waddenzee is het hoofddoel dat dit gebied als samenhangend natuurgebied moet worden behouden door duurzame bescherming. Een deel van Wieringen wordt aangeduid als natuurgebied en agrarisch gebied van bijzondere betekenis voor de natuur en de bodem. Daarnaast

¹ Inmiddels is een start gemaakt met de herinrichting van de N99. Gekozen is voor het op korte termijn veiliger maken van de N99 door de aanleg van rotondes. Op langere termijn (na 2010) wordt gestreefd naar ombouw tot autoweg met ongelijkvloerse kruisingen en een verdiepte ligging.

wordt in het betreffende gebied gestreefd naar bodembescherming. Ook in de kuststrook langs de Waddenzee en het IJsselmeer is dit het geval. De Deltadijk is een belangrijk landschappelijk element die bepalend is voor de zichtlijnen vanuit het dorp naar het open water.

Oosterland en omgeving wordt in het Ontwikkelingsbeeld aangeduid als uitsluitingsgebied. Hier mogen alleen onder voorwaarden ruimtelijke ingrepen plaatsvinden in de vorm van de realisatie van nieuwe woon- en werkgebieden. Rond Oosterland gelden de volgen beperkingen:

- het hele plangebied heeft aardkundige waarde;
- het hele plangebied heeft daarnaast de status van 'stiltegebied';
- het gebied tussen Oosterland en Hippolytushoef (buiten het plangebied) maakt deel uit van de Provinciale ecologische Hoofdstructuur.

Binnen de gemeente zijn in het Ontwikkelingsbeeld geen "zoekgebieden" voor nieuwe woon- en werkgebieden aangegeven. Dit is aangepast in de Partiële Herziening Streekplan Noord-Holland Noord (zie het navolgende).

Partiële Herziening Streekplan Noord-Holland Noord (2006)

Een project dat grote gevolgen zal kunnen hebben voor de woningbouwproductie in de regio is het Wieringerrandmeer. Hierdoor wordt Wieringen weer een eiland en ontstaan nieuwe kansen voor natuur, toerisme, recreatie en woningbouw. Uitgangspunt is de realisatie van maximaal 2100 woningen. Knelpunten die met het Wieringerrandmeer worden opgelost zijn problemen ten aanzien van de waterhuishouding, de onvoldoende woningbouwproductie, versterking van de recreatie en het versterken van de landschappelijke kwaliteit en identiteit. Om de realisatie van het Randmeer mogelijk te maken was een herziening van het Streekplan noodzakelijk. Voor Oosterland is deze streekplanherziening in die zin relevant, dat het gebied ten westen van Den Oever en ten oosten van Oosterland als "zoekgebied" is aangemerkt. In dit gebied en het gebied ten noorden van Hippolytushoef mogen in totaal ten hoogste 100 woningen worden gebouwd. Daarmee komt de provincie tegemoet aan het verzoek van de gemeente Wieringen om ten behoeve van de lokale vraag naar woningen te mogen bouwen buiten de bestaande bebouwde kommen van Den Oever en Hippolytushoef. Voor Oosterland heeft de Partiële Herziening (verder) geen consequenties.

TOEKOMSTIGE
ONTWIKKELING

WIERINGERRANDMEER

Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland (2003)

In het Kwaliteitshandvest geeft de provincie de hoofddoelen van het beleid ten aanzien van het wonen aan. Daarbij gaat het onder andere om de volgende doelen:

- een betere afstemming van de kwaliteit van de woningvoorraad op de woonwensen van de toekomstige bewoners;
- woon- en werkgebieden en voorzieningen moeten zo veel mogelijk worden aangesloten op bestaande of geplande infrastructuur en met name per openbaar vervoer bereikbare knooppunten;
- afstemming van de herstructurering van bestaande wijken op de realisatie van nieuwe woongebieden;
- van de woningbouw in uitleggebieden moet 30% bestaan uit betaalbare woningen voor de lagere en middengroepen;
- de realisatie in uitleggebieden van grotere woningen, meer koopwoningen én woningen voor specifieke doelgroepen;
- minder eenvormigheid bij rijenwoningen; 20% van de nieuwbouwwoningen moet een bijzonder, vernieuwend karakter hebben;
- meer variatie in dichtheden, waarbij in uitleggebieden ook in lagere dichtheden mag worden gebouwd (10 - 20 woningen per hectare);
- meer aandacht voor water en stedenbouwkundige kwaliteit en het vroegtijdig scheppen van mogelijkheden voor voorzieningen.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (2003)

Doelstelling voor het ruimtelijk milieubeleid van de provincie, zoals aangegeven in het Provinciaal Milieubeleidsplan, is een duurzame verbetering van de milieukwaliteit in Noord-Holland. Daarbij wordt aandacht geschonken aan bodem, grondwater, oppervlaktewater, waterbodembodem, lucht, veiligheid en geluid. De provincie wil dit onder andere bereiken door:

- vernieuwing van het handhavingsbeleid, met aandacht voor nieuwe Europese regelgeving en nieuwe verantwoordelijkheden van de provincie;
- vernieuwing van het energiebeleid, onder andere door nieuwe doelstellingen ten aanzien van de terugdringing van de CO₂-uitstoot;
- streng toezicht en een flexibel waterpeilbeheer, waarbij natuur- en milieubelangen nadrukkelijk mee worden gewogen in de op te stellen stroomgebiedsvisies;
- duurzaam afvalbeheer via de "ladder van Lansink" (preventie, nuttige toepassing en verwijdering);
- aandacht voor externe veiligheid, onder andere via de provinciale risicokaart;
- beperking van hinder door stof, geluid en geur via handhaving;

- terugdringing van de milieueffecten van het autoverkeer en het aantrekkelijker maken van openbaar vervoer.

De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Waterhuishoudingsplan Noord-Holland 1998-2006 (Stilstaan bij stromen)

Het Waterhuishoudingsplan vormt samen met het Streekplan en het Provinciaal Milieubeleidsplan het omgevingsbeleid van de provincie. Het plan is opgesteld met een visie tot 2030. Deze visie is gericht op duurzaamheid en leefbaarheid, met behulp van voorraadbeheer en watersysteembenadering.

De functie "stedelijk water" is toegekend aan bebouwd gebied en industrieterreinen en geldt voorzover de bebouwing niet zodanig verspreid is dat de functie van het aangrenzende gebied maatgevend is. De functie "stedelijk water" geldt ook voor sport- en recreatiegebieden, kleinschalige natuurgebieden en parken die binnen de directe invloedssfeer van het stedelijk gebied liggen en waaraan (nog) niet een specifieke andere functie is toegekend.

Beleidslijnen voor het stedelijk water zijn:

- Bij de inrichting en bouw van stedelijke uitbreidingen, stadsvernieuwingsgebieden en bedrijventerreinen vormt duurzaam waterbeheer een integraal onderdeel van de plannen.
- Gemeenten dienen de waterbeheerders in een vroeg stadium te betrekken bij inrichtingsplannen van nieuwe stedelijke uitbreidingen, stadsvernieuwingsgebieden en bedrijventerreinen. Indien nodig nemen de waterbeheerders zelf hiertoe initiatieven.
- De drinkwaterbedrijven zetten zich in voor het in kaart brengen van mogelijkheden voor en uitvoering van waterbesparende voorzieningen. Ook de levering van niet-drinkwater aan huishoudens in duurzaam ingerichte woningbouwlocaties en bedrijventerreinen wordt onderzocht en indien mogelijk, uitgevoerd. Hierbij worden de bouwtechnische juridische, milieutechnische, financiële en volksgezondheidsaspecten meegenomen.

Regelgeving Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Voor het watersysteem en de waterkeringen in en in de nabijheid van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de beherende instantie. Het HHNK heeft de regels vastgelegd in (onder meer) de volgende documenten:

1. Keur (2006)

In de Keur zijn de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken opgenomen. De Keur beoogt 'de bescherming van beheersobjecten, voor zover daarin niet door hoger wet- of regelgeving is voorzien'. Het gaat er daarbij om het zo goed mogelijk garanderen van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Als de regels niet worden nageleefd, is het hoogheemraadschap genoodzaakt maatregelen te nemen. Zonodig kunnen we op kosten van de overtreder eventuele schade aan dijken, watergangen of wegen herstellen. In de Keur zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen. Geboden gelden onder andere voor het onderhoud in of bij waterlopen en waterkeringen. Verboden gelden onder meer voor bouwwerkzaamheden in, op en bij waterlopen en waterkeringen. Daarnaast bevat de Keur gedoogplichten voor grondeigenaren voor onder meer het plegen van onderhoud aan waterlopen. Het hoogheemraadschap controleert regelmatig of de regels uit de keur worden nageleefd. Dat gebeurt via een zogeheten schouw. Bij overtredingen kunnen sancties worden opgelegd, variërend van geldboetes tot zelfs gevangenisstraffen.

2. Beleidsregels Keurontheffing (2007)

Onder bepaalde voorwaarden kan van de regels in de keur worden afgeweken. Daarvoor is een zogeheten keurontheffing nodig. Particulieren en bedrijven kunnen bij het hoogheemraadschap een aanvraag voor een keurontheffing indienen, bijvoorbeeld om een steiger langs de waterkant aan te leggen. Het Hoogheemraadschap bepaalt of een keurontheffing kan worden afgegeven en zo ja, welke voorwaarden daaraan verbonden zijn. Keurontheffingen kunnen voor bepaalde of onbepaalde tijd worden afgegeven. Vaak worden er beperkingen of voorschriften aan verbonden, gericht op de bescherming van het water of de waterkering. De Keurontheffing is zo een instrument om de aanleg van kunstwerken en het medegebruik van watersystemen en waterstaatswerken mogelijk te maken en te begeleiden.

3. Waterbeheersplan 3 (2006)

Dit plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. Daarbij gaat het om het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst. Het plan is gebaseerd op het provinciale Waterplan 2006-2010, de Europese Kaderrichtlijn Water en het door het bestuur van het hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader. De strategische doelen van het plan zijn de volgende:

- Het hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- In 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);
- In 2009 zijn voor ca. 80 procent van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. Het gaat daarbij om het verbreden van stuwen, de bouw van 'slimme stuwen', voorzieningen voor extra bemaling en de realisatie van extra berging.

De strategische doelen zijn in het plan verder uitgewerkt in subdoelen ten aanzien van onder andere het waterbeheer, het beheer van verontreiniging en het creëren van extra ruimte voor water.

4. Beheersplan Waterkeringen 2006-2010 (2006)

Het Beheersplan Waterkeringen beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van het HHNK. De doelstellingen van het Beheersplan zijn:

- een blijvende bescherming tegen wateroverlast;
- voldoen aan de eisen van de Wet op de waterkering, de Keur en de legger en de uitgangspunten van het beheersplan;
- het reserveren van ruimte voor eventueel benodigde versterkingswerken.

Het beheersplan bevat per doelstelling een groot aantal subdoelen, ook ten aanzien van de relatie met ruimtelijke ordening en grondbeleid.

De dijk ten noorden van Oosterland is een primaire waterkering, die valt binnen 'dijkkringgebied 12', die om de Wieringermeer loopt. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Nota Aardkundige monumenten Noord-Holland (2004)

In deze nota wordt ingegaan op het provinciaal beleid ten aanzien van het behoud van aardkundige waarden. Het hele eiland Wieringen heeft de status van aardkundig monument. Dat betekent dat bestaande aardkundige waarden zo veel mogelijk moeten worden behouden. Daarbij gaat het om reliëf, karakteristieke landschapselementen en verkavelingspatronen. Bij de ruimtelijke inrichting van gebieden mogen aardkundige waarden niet worden aangetast. Daarbij moet worden "meegelift" met het beleid ten aanzien van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en de stiltegebieden.

Regionale plannen ^{3.4}

Groeien in kwaliteit en identiteit, Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2006 (2006)

In de regionale woonvisie voor de Kop van Noord-Holland werken de 9 gemeenten in de Kop van Noord-Holland hun visie uit op de toekomstige woningverdeling. Voor de gemeente Wieringen wordt voor de periode 2005-2015 een autonome woningbehoefte berekend van 335 woningen. Het aantal te bouwen woningen bedraagt echter 510, mede als gevolg van de ambities van de gemeenten Wieringen en Wieringermeer ten aanzien van de realisatie van de Wieringerrandmeer. In de gemeente Wieringen wordt vooral woningbouw voorzien in de hogere prijsklassen. Daarnaast zal er extra aandacht uitgaan naar verzorgd, beschermd en intramuraal wonen. De gemeente Wieringen voldoet wat dat betreft al grotendeels aan haar taakstelling.

De gemeenten spreken af elkaar jaarlijks te informeren over gemeentelijke ontwikkelingen en in 2007 op gemeentelijk niveau een woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal in de gemeente Wieringen in 2007 daadwerkelijk plaatsvinden.

Intergemeentelijk Structuurplan Wieringerrandmeer (2006)

Met de aanleg van het Wieringerrandmeer willen de provincie en de gemeenten Wieringen en Wieringermeer een impuls geven aan de sociaal-economische ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland, verbetering van het waterbeheer in de Kop en de realisatie van een robuuste

ecologische verbindingssas van IJsselmeer tot Noordzee. Dit wordt bereikt door:

- De aanleg van een vaarverbinding tussen IJsselmeer en Amstelmeer zodat Noordzee, Waddenzee, Friesland, het IJsselmeer en het vaargebied van het Blauwe Netwerk in de Kop van Noord-Holland voor plezier- en beroepsvaart met elkaar verbonden raken.
- Het creëren van een ecologische verbindingszone tussen het IJsselmeer, het Amstelmeer en de kuststrook (Zwanenwater).
- Het creëren van een voorraadbekken met kwalitatief goed water.
- De versterking van het eilandkarakter van Wieringen en van het moderne polderlandschap van de Wieringermeer.

Om de aanleg van het Wieringerrandmeer mogelijk te maken en de werking van de Wet Voorkeursrecht, die geldt voor de gronden binnen het gebied van de Wieringerrandmeer en de gebieden ten westen van Den Oever en Hippolytushoef te verlengen, is het Intergemeentelijk Structuurplan Wieringerrandmeer opgesteld. De gemeenten Wieringen en Wieringermeer hebben daarbij voor hun grondgebied verschillende versies van het plan vastgesteld.

Nota Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie (2006)

Deze nota vervangt de eerdere nota's 'Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland' en 'Landschapskatern Noord-Holland'. In de Nota geeft de provincie aan op welke wijze zij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten wil behouden en versterken. De Nota heeft ten doel gemeenten aan te zetten om zorgvuldig om te gaan met de rijke cultuurhistorie en de landschappelijke kwaliteiten van Noord-Holland. Zij biedt de gemeenten handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen en beeldkwaliteitplannen, maar is daarnaast tevens toetsingskader voor deze plannen. De vier pijlers van het provinciaal beleid zijn 'behoud, versterken of ontwikkelen van:

- gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht, of die op de nominatie staan om dat te worden, bijvoorbeeld: historische kernen, villaparken, stadswijken, landgoederen en buitenplaatsen.
- lijnvormige structuren, zoals dijken en lintdorpen, die de cultuurhistorische ruggengraat van een gebied vormen.
- archeologische vindplaatsen. Waar behoud in situ (op de plek waar het zich onder de grond bevindt) niet mogelijk is geldt een documentatieplicht.

Per gebied zijn de kwaliteiten van cultuurhistorie en landschap beschreven en wordt aangegeven welke aspecten de provincie het waard vindt om te behouden, waar versterking wordt nagestreefd en welke waarden kunnen worden ontwikkeld. Als de gemeente af wil wijken van de gegeven kaders, moet zijn dat goed motiveren.

Voor Oosterland zijn de volgende doelen relevant:

Behoud:

- behouden en versterken van het karakter van Zuiderzee-eiland;
- behoud van het glooiende karakter van het landschap;
- behoud door onderhoud en herstel van de historische nederzittingsstructuur van onder meer Oosterland;
- behoud van de Geemenelandsweg-Koningsweg als historische weg.

Versterking:

- cultuurhistorische structuren van kleine kernen door bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorie als uitgangspunt te nemen.

De gemeente heeft deze uitgangspunten uitgewerkt deels in de beleidsnota Cultuurhistorie (zie paragraaf 2.1 en 3.5).

Regionale Visie Bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland' (2007)

In het streekplan "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is vastgelegd dat de gemeenten meer vrijheid krijgen om zelf de omvang en de locaties voor bedrijven te bepalen, mits de gemeenten hun uitbreidingen onderbouwen met beeldkwaliteitplannen en onderling de aanpak ten aanzien van bedrijventerreinen afstemmen. Deze afstemming heeft recent plaatsgevonden middels de 'Regionale Visie Bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland'. In verband met de ligging in 'uitsluitingsgebied' zijn in de gemeente Wieringen geen ontwikkelingen van enige omvang voorzien. Nieuwe en expansieve bedrijven zijn aangewezen op (onder meer) het regionale bedrijventerrein Robbenplaat bij Wieringerwerf.

Gemeentelijke plannen ^{3.5}

Ontwikkelingsvisie Wieringen (1996)

De hoofdlijnen van deze visie zijn de volgende:

- behoud en versterking van het 'eiland'-karakter en de ecologische waarden:
 - de kleinschaligheid en openheid moeten op lange termijn worden gewaarborgd;
 - inzetten op agrarisch natuurbeheer;
 - herstel van het oude patroon van grondgebruik, gedeeltelijk als bouwland en gedeeltelijk als grasland;
 - terugdringen van bollen- en lelieteelt ten noorden van de Wierdijk;
 - aanleg van het Wieringerrandmeer;
 - verdiepte aanleg van een gedeelte van de N99;
 - behoud en versterking van de cultuurhistorische karakteristieken;
- versterking van het pakket toeristisch-recreatieve mogelijkheden:
 - verbetering van de verblijfsrecreatie door kwaliteitsverbetering van de campings, uitbreiding van de hotelcapaciteit en het realiseren van appartementen in bestaande boerderijen;
 - verbeteren van de haven van Den Oever om deze aantrekkelijker te maken voor de bruine vloot en passanten;
- regionale inbedding van het toeristisch-recreatieve product;
- promotionele activiteiten;
- woningontwikkeling in de nabijheid van Wieringen, in samenhang met het Wieringerrandmeer.

Ten aanzien van Oosterland bevat de Ontwikkelingsvisie geen uitgesproken doelen.

Welstandsnota Wieringen (2003)

Voor Oosterland gelden op basis van de Welstandsnota de criteria voor "dorpscentra en lintbebouwing". Hiervoor geldt een bijzonder ambitieniveau, dat is gericht op beheer en handhaving van de bestaande basiskwaliteit. Het beleid is met name gericht op het behoud van de bestaande situatie.

Wieringen. Waddeneiland, Beleidsnota cultuurhistorie, gemeente Wieringen 2006 (concept)

In 2006 heeft de gemeente Wieringen de Beleidsnota Cultuurhistorie Wieringen laten opstellen. Deze nota verkeert nog in de conceptfase. In deze nota zijn aanbevelingen opgenomen over de wijze waarop de elementen die verwijzen naar de rijke cultuurhistorische geschiedenis van de gemeente kunnen worden behouden, hoe het historisch bewustzijn van de inwoners van de gemeente kan worden gestimuleerd en op welk wijze de gemeente archeologie en cultuurhistorie in haar beleid kan verweven. Dit laatste kan onder meer worden bereikt door het treffen van adequate maatregelen ter bescherming van de genoemde waarden middels bestemmingsplannen. Op de inhoud van de beleidsnota is ingegaan in paragraaf 2.1.

Uitgangspunten

4

De bestemmingsplannen voor de dorpskommen in de gemeente Wieringen hebben in essentie een conserverend karakter. Dat betekent dat bestaande functies en bebouwing in het algemeen gehandhaafd blijven. Daarmee wordt gewaarborgd dat de kenmerken van bebouwing en openbare ruimte intact blijven en dat de "eilander karakteristiek" van de dorpen behouden blijft. Dit wordt bereikt door:

- de bouwvlakken op de plankaart vrij eng te begrenzen, waarbij de huidige voorgevel maatgevend is voor de toekomstige situatie;
- voor goot- en bouwhoogte aan te sluiten bij de bestaande goot- en bouwhoogte;
- wegen en stegen een verkeers- en verblijfsfunctie te geven;
- monumenten en karakteristieke gebouwen op de kaart aan te geven (overigens genieten Rijksmonumenten ook bescherming op basis van de Monumentenwet).

HOOFDUITGANGSPUNTEN

Over de specifieke uitgangspunten van de bestemmingsplannen voor Oosterland en Westerland heeft in de periode november 2006 – maart 2007 een aantal bijeenkomsten met raadscommissie en raad plaatsgevonden. Uiteindelijk is de Nota van uitgangspunten met daarbij een aantal amendementen vastgesteld door de raad op 15 maart 2007. De navolgende uitgangspunten zijn aangepast naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties.

PROCEDURE

Voor het voorliggende bestemmingsplan de volgende algemene uitgangspunten (voor zowel Oosterland als Westerland) gehanteerd:

UITGANGSPUNTEN OOSTERLAND EN WESTERLAND

1. Agrarische bedrijven in de plangebieden krijgen een toegesneden agrarische bestemming, die is afgestemd op de huidige bestemmingsregeling. Voor vrijkomende agrarische gebouwen wordt aansluiting gezocht bij het provinciale beleid op dit punt². Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

² Dit houdt in dat onder voorwaarden (onder andere behoud monumentale waarden, geen buitenopslag, parkeren op eigen erf) wonen, werken en recreatie zijn toegestaan. In een karakteristieke boerderij mogen binnen de bestaande bouwvorm maximaal 2 woningen worden gerealiseerd. Een vrijstaande nieuwe woning is toegestaan als minimaal 1000 m² agrarische bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast is onder voorwaarden de vestiging van bedrijf mogelijk en mogen binnen de bestaande gebouwen maximaal 6 recreatie-eenheden worden gerealiseerd. De bestemmingsregeling voor de plannen Oosterland en Westerland wordt gebaseerd op de provinciale regels én de regels uit het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Wieringen. Meer informatie: Beleidsnota vrijkomende agrarische bebouwing, vastgesteld door GS op 26 juni 2005.

2. Voor kangoeroewoningen wordt geen algemeen beleid geformuleerd, omdat van dit begrip geen eenduidige definitie is te geven en omdat het niet goed mogelijk is hieraan duidelijke, toetsbare grenzen te stellen. In voorkomende gevallen zal een maatwerkbenadering worden gekozen.
3. Over tweedelijsbebouwing heeft inmiddels afzonderlijke besluitvorming plaatsgevonden.



Agrarische bedrijven Oosterland

UITGANGSPUNTEN OOSTERLAND

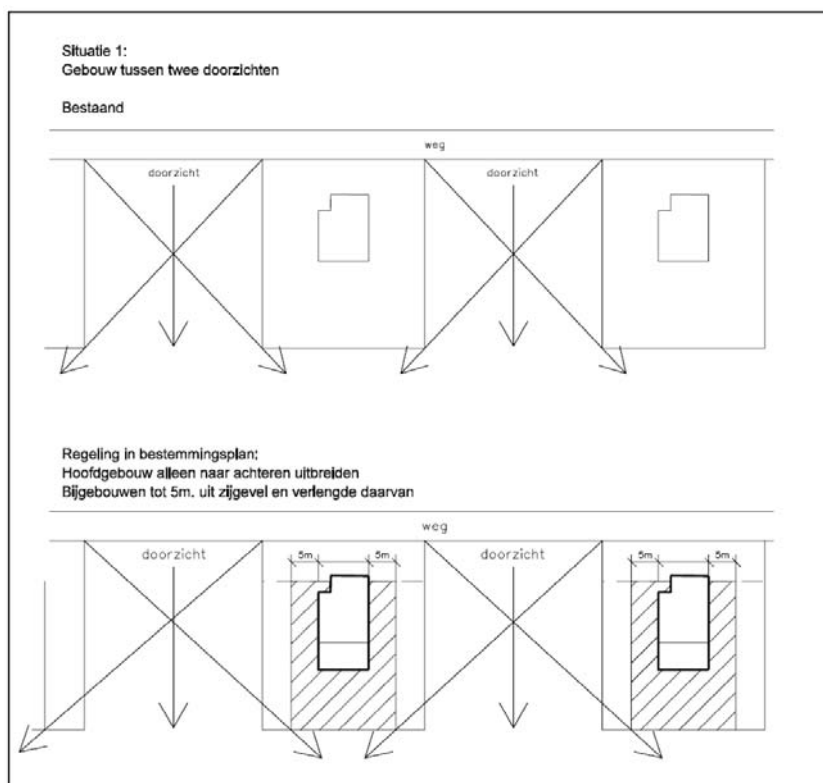
Specifiek ten aanzien Oosterland gelden de volgende doelen:

1. Uitgangspunt is om binnen de huidige situatie beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling toe te staan. Daarbij gaat het met name om woningbouw.
2. Open gaten aan de Akkerweg en plekken in de dorpskom met zicht op het open landschap moeten gehandhaafd blijven. De kaart "ruimtelijke structuur" uit het bestemmingsplan uit 1994 geeft hiervoor ook aanwijzingen. Dit betekent ook dat het gebied ten westen van het MUZ-park onbebouwd blijft (zicht op dijk). Op kaart 1 zijn de waardevolle doorzichten aangegeven.
3. Bij gebouwen die grenzen aan een doorzicht naar het landschap³ gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. als een hoofdgebouw aan één zijde aan een doorzicht grenst en aan de andere kant niet dan mag het hoofdgebouw alleen worden uitgebreid aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aan een open doorzicht grenst;
 - b. als een hoofdgebouw aan twee zijden aan een open doorzicht grenst, mag het hoofdgebouw alleen naar achteren worden uitgebreid;

³ Onder een doorzicht wordt in dit verband verstaan: een vrij en onbelemmerd zicht vanaf de openbare weg naar het landschap achter de bebouwing, zowel diagonaal als haaks ten opzichte van de weg. Daarvan is altijd sprake als een agrarisch perceel grenst aan de openbare weg. Bij grote kavels kan soms ook sprake zijn van een doorzicht, met name daar waar een kavel grenst aan een agrarisch perceel of een kavel een grote breedte heeft en grotendeels onbebouwd en onbeplant is. In die situaties zijn de mogelijkheden voor sturing niet onbeperkt: er mogen vergunningvrij bouwwerken worden opgericht en de mogelijkheden om te voorkomen dat er beplanting wordt geplant, zijn beperkt. De pijlen op de kaarten geven ook in zoverre een onjuist beeld, dat een vrij doorzicht over een erf kan worden belemmerd door beplanting, afscheidingen of vergunningvrije bouwwerken

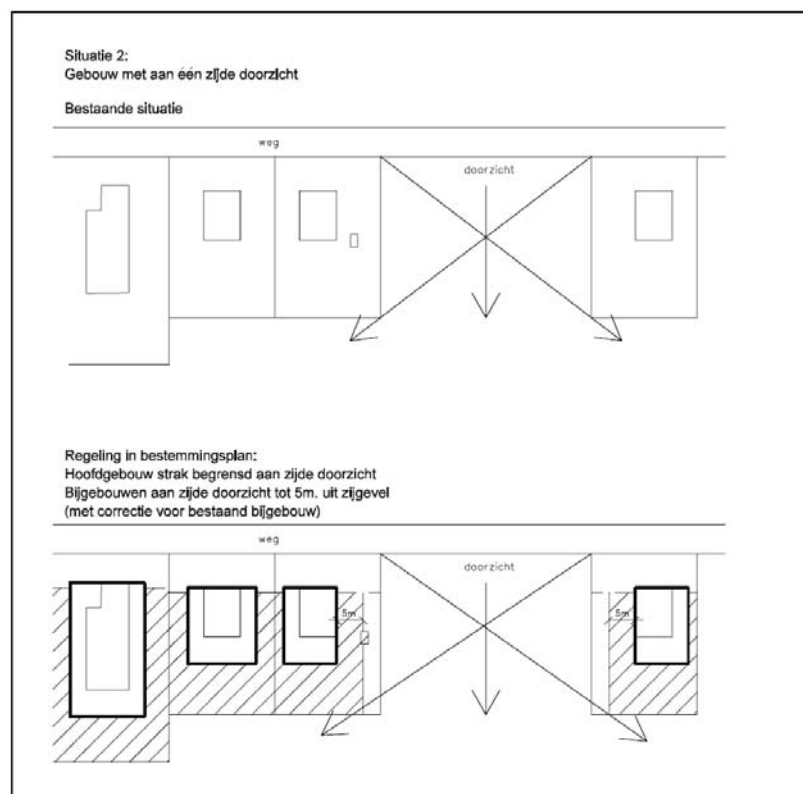
- c. als een perceel aan een open doorzicht grenst, mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan die zijde ten hoogste 5 meter uit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdbouw worden gebouwd (dit maakt de bouw van bijvoorbeeld een garage of serre mogelijk).

In bijgaande figuren wordt dit verduidelijkt.



Figuur 5a. bouw mogelijkheden en doorzichten





Figuur 5b. bouw mogelijkheden en doorzichten

4. Gestreefd wordt naar een integrale herontwikkeling van het gebied tussen Kerkweg en Gemeenelandsweg. Herontwikkeling wordt hier mogelijk door de volgende ontwikkelingen:
 - Garagebedrijf Klein zal naar alle waarschijnlijkheid worden verplaatst.
 - De basisschool in Oosterland is gebouwd met een tijdelijke vrijstelling die binnen afzienbare tijd zal komen te vervallen. Indien op termijn de basisscholen in Den Oever en Oosterland zullen fuseren, komt de locatie van de bestaande school vrij. Het westelijke deel van de vrijkomende locatie leent zich goed voor woningbouw, het oostelijke deel voor maatschappelijke voorzieningen als een speelveldje of een plantsoen. Daarbij geldt dat het zicht op de kerk niet mag worden verstoord. De wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende plan heeft betrekking op de overige bebouwing in het gebiedje en het op het hele gebied van de hoek Kerkweg/ Gemeenelandsweg tot en met de school. De bebouwing en het weilandje in dit gebied, is niet waardevol of karakteristiek. Een nieuwe invulling kan bijdragen aan verhoging van de stedenbouwkundige kwaliteit van het Oosterland. Nieuwe bebouwing zal zich daarbij moeten voegen in de bestaande bebouwing in de omgeving. Bebouwing van het gebied kan bijdragen tot een groter financieel draagvlak

voor sanering van bebouwing en mogelijke bodemvervuiling. Hiertoe wordt een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.



Herontwikkelingsgebied Gemeenelandsweg-Kerkweg

5. Ook voor het gebied tussen Gemeenelandsweg/Molgerdijk en Keizerspoeldijk wordt bij wijziging een integrale herontwikkeling mogelijk gemaakt. Uitgangspunt daarbij is de regeling zoals die in het bestemmingsplan Oosterland uit 1994 is opgenomen. Op basis daarvan zijn in 2000 in het gebied initiatieven ontplooid door Scouting Corvinus Corone en de Stichting Landschapszorg Wieringen. Er zijn recent mogelijkheden ontstaan om hiervoor subsidie te krijgen vanuit het Waddenfonds. Dit maakt deze plannen ook daadwerkelijk haalbaar.

De nieuwe plannen voorzien in de ontwikkeling van een 'waddenparel' als onderdeel van een streng van 'waddenparels' in en mogelijk ook buiten de gemeente Wieringen. Doel is om locaties en attracties te ontwikkelen die duurzaam bijdragen aan behoud en herstel van het authentieke en gevarieerde Waddenlandschap, en aan het begrip ervoor en aan de beleving ervan. De Keizerspoeldijkpolder wordt ontwikkeld tot natuurgebied waar de bezoekers de ontmoeting tussen Wad en eiland kunnen beleven. Daarbij zullen zowel dag- als verblijfsrecreatieve voorzieningen een plek in het gebied kunnen krijgen. Bezoekers worden actief betrokken bij de beleving, instandhouding en ontwikkeling van het gebied. De plannen behelzen concreet:

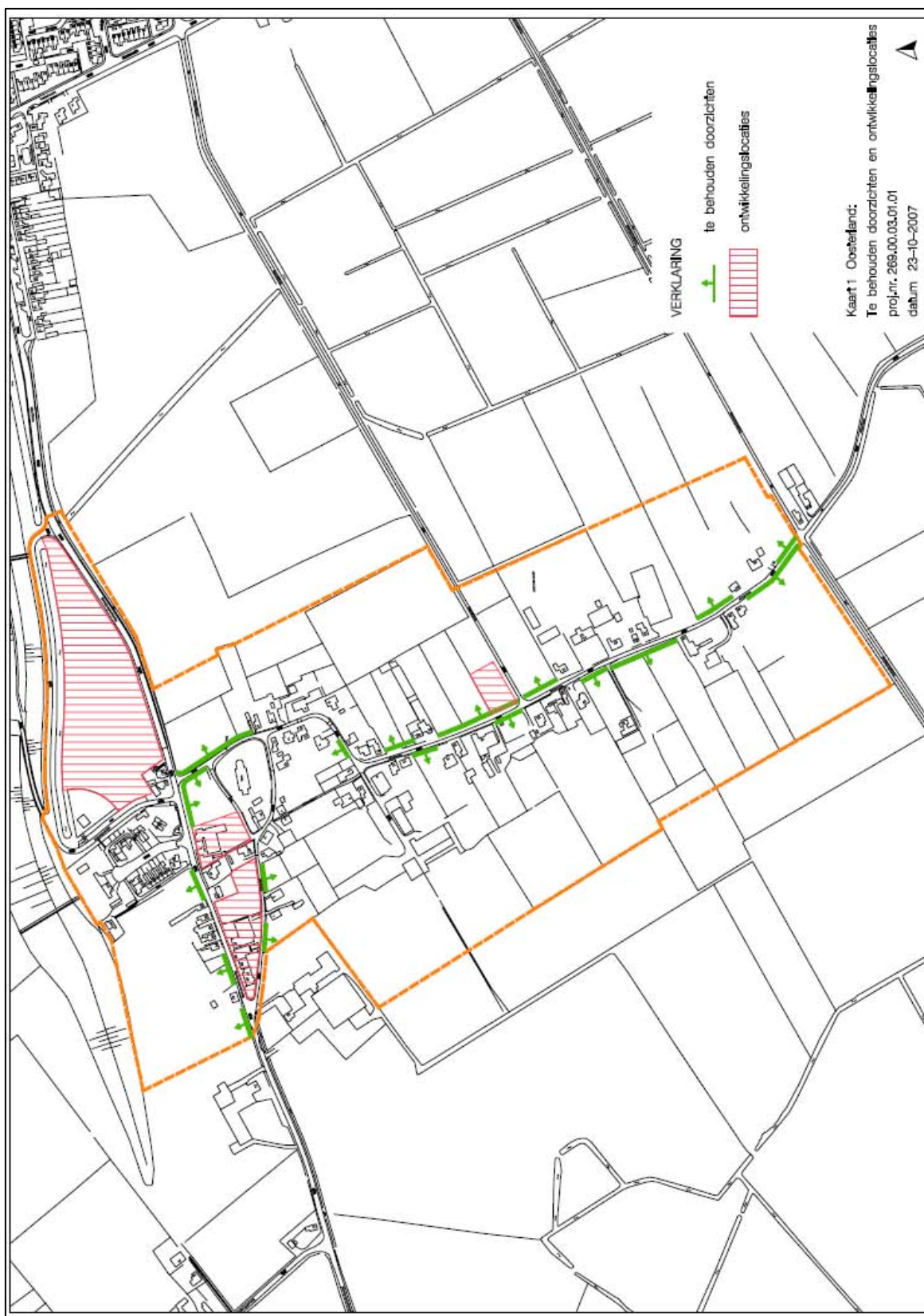
- realisatie van een verblijfsaccommodatie annex informatiecentrum ('Ecolodge') met maximale aandacht voor duurzaamheid in het westelijk deel van het gebied, tegen de bestaande bebouwing aan;
- inrichting als natuurgebied van de rest van het terrein, met door het gebied educatieve voorzieningen en paden.



Gebied Gemeenelandsweg/Molgerdijk-Keizerspoeldijk

6. Het vigerende bestemmingsplan maakt bij wijziging de realisatie mogelijk van een Wieringer boerderij op de hoek van Molgerweg en Akkerweg, die van elders uit de gemeente (Bierdijk) wordt verplaatst. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het voorliggende plan opnieuw opgenomen, omdat deze verplaatsing opnieuw actueel is.
7. Voor het perceel tussen Kerkweg 3 en 9 bestaan plannen voor invulling met één woning. Het college wil hieraan medewerking verlenen, omdat het een invullocatie betreft, die past binnen de bebouwingsstructuur van het dorp. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het voorliggende plan.

Deze uitgangspunten zijn aangegeven op kaart 1.



R a n d v o o r w a a r d e n v o o r h e t p l a n

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan. Deze randvoorwaarden zijn met name van belang voor de locaties in het plangebied waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het navolgende komen achtereenvolgens aan de orde:

- de milieusituatie (hinder bedrijven, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid en luchtkwaliteit);
- de waterhuishouding;
- de uitkomsten van ecologisch onderzoek;
- de uitkomsten van archeologisch onderzoek.

M i l i e u 5.1

H i n d e r b e d r i j v e n 5.1.1

In het plan moet rekening worden gehouden met de milieueffecten van de bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

In Oosterland behoren alle bedrijven en maatschappelijke voorzieningen tot milieucategorie 1, 2 en 3 (wenselijke afstand tot woningen 50 meter) uit de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering. De overlast voor de omgeving is in het algemeen beperkt. Mogelijke milieuhinder wordt voorkomen via de milieuwetgeving.

In zogenoemde nieuwe situaties moet milieuhinder worden voorkomen. Dit zijn onder andere situaties waarin woningen of andere kwetsbare objecten worden gebouwd. Deze ontwikkeling mag er niet toe leiden dat bedrijven in hun ontplooiingsmogelijkheden worden belemmerd. Anderzijds mogen bewoners van nieuwe woningen geen milieuhinder onder vinden. Het voorliggende plan maakt na wijziging de volgende "nieuwe situaties" mogelijk:

- woningbouw in het ontwikkelingsgebied dat op kaart 1 is aangegeven;
- de bouw van een te verplaatsen boerderij op de hoek Akkerweg/Molgerweg;
- de bouw van een woning op het perceel tussen Kerkweg 3 en 9.

Daarnaast voorziet het plan na wijziging in de mogelijkheid voor de bouw van 'ecolodge' (informatiecentrum en groepsaccommodatie) in het gebied

tussen Gemeenelandsweg/Molgerdijk en Keizerspoeldijk. Een dergelijke voorziening heeft geen gevolgen voor bedrijven in de omgeving.

De locatie in het gebied rond garagebedrijf Klein kan pas worden heringericht als het garagebedrijf wordt verplaatst. Daardoor zal geen sprake meer zijn van milieuhinder. Bij de inrichting van het gebied moet wel rekening worden gehouden met milieuhinder van de veehouderij aan de Gemeenelandsweg 45. De woningen aan de Gemeenelandsweg 49-55 liggen binnen de milieucirkel van dit bedrijf (100 meter). Zo lang eventuele nieuwe woningen niet dichterbij de boerderij worden gesitueerd dan de bestaande, wordt het bedrijf niet in zijn ontplooiing belemmerd. Met de bestaande woningen wordt in de milieuvergunning van het bedrijf rekening gehouden.

Bij de ontwikkelingslocaties op de hoek van de Molgerweg/Akkerweg en de Kerkweg zijn geen bedrijven gevestigd die door de bouw van woningen in hun bedrijfsvoering worden belemmerd of waarvan de betreffende woningen hinder kunnen ondervinden.

Wegverkeerslawaaï ^{5.1.2}

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij nieuwe situaties langs wegen of bij aanleg of reconstructie van wegen een geluidsonderzoek dient te worden verricht. Van een nieuwe situatie is onder andere sprake bij de bouw van nieuwe woningen. Het geluidsniveau mag in principe niet hoger liggen dan 48 dB. Een onderzoek naar geluidsniveau kan achterwege blijven als een weg of een gebied als 30 km/uur-zone is ingericht. Alleen bij hoge verkeersintensiteiten is in dat geval akoestisch onderzoek noodzakelijk. Hiervan is in Oosterland geen sprake.

De gehele bebouwde kom van Oosterland is ingericht als 30 km/uur-zone. Voor het gebied waar bij wijziging woningen mogen worden gebouwd tussen Kerkweg en Gemeenelandsweg, op de hoek van Molgerweg/Akkerweg en de Kerkweg hoeven om die reden geen akoestische berekeningen te worden uitgevoerd. De 'ecolodge' in het gebied tussen Gemeenelandsweg/Molgerdijk en Keizerspoeldijk is niet een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder.

Externe veiligheid ^{5.1.3}

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen op het gebied van externe veiligheid aanwezig. Het tankstation aan de Gemeenelandsweg is niet uitgerust met een LPG-tankinstallatie.

Evenmin vindt er zodanig veel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats dat op basis hiervan voorzieningen in het bestemmingsplan moeten worden getroffen. In de Risicoatlas Vervoer gevaarlijke stoffen valt de N99 op Wieringen onder de 'niet beschouwde wegen'. Van het westelijke deel van de

N99 (Amstelmeer-N9) zijn wel gegevens bekend. Aangenomen mag worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen op dit deel van de N99 een goede indicatie geeft van de mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen op de N99 op Wieringen plaatsvindt. Op dit wegvak vonden 2500-10.000 transporten van gevaarlijke stoffen plaats. Het 10^{-7} -contour voor het plaatsgebonden risico (kans op een ongeval van 1:10.000.000) ligt op 50 meter van de weg. Voor het plaatsgebonden risico moet echter worden uitgegaan van de 10^{-6} -risicocontour. Deze contour ligt (ruim) binnen de 50 metercontour. Het plangebied ligt op een aanzienlijk grotere afstand dan 50 meter vanaf de N99.

Wat betreft het groepsrisico komen in Noord-Holland ten noorden van Amsterdam geen groepsrisico's voor die groter zijn dan de oriënterende waarde.

Luchtkwaliteit 5.1.4

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

INLEIDING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. De uitvoeringsregelingen zullen naar verwachting begin 2008 gereed zijn.

NSL/NIBM

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

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

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interimperiode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden. Het kabinet is voornemens om gedurende de interimperiode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate te beschouwen' en deze vast te leggen in de AMvB-nibm. Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het MNP een daling van de relevante achter-

INTERIMPERIODE

grondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa $0,4-0,6 \mu g/m^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 18 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 136 motorvoertuigen/etmaal.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter is dan ongeveer 600 mvt/etmaal wordt de grens van 1% (een toename van $0,4 \mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) overschreden. De toename vanwege het plan is lager dan de 1% norm. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Leidingen 5.1.5

Binnen het plangebied lopen geen straalpaden en evenmin is sprake van leidingen die om een planologische regeling vragen.

Waterhuishouding 5.2

In het plangebied is de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van toepassing. Met het Hoogheemraadschap is overlegd in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro. Mede naar aanleiding van het overleg met het Hoogheemraadschap is de navolgende tekst aangepast.

Grondwater en oppervlaktewater

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de

beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Bij alle ruimtelijke ingrepen moet duidelijk worden gemaakt hoe aan de "trits" vasthouden-bergen-afvoeren (in die volgorde) inhoud wordt gegeven.

De programmapunten in het Waterhuishoudingsplan voor de regio die specifiek van belang zijn voor Oosterland zijn:

- extra berging van regenwater en aanleg van natuurvriendelijke oevers in nieuwe stedelijke uitbreidingen. Waar mogelijk wordt dit gecombineerd met recreatie;
- behoud en versterking van natuurwaarden op Wieringen door geïntegreerd gebiedsgericht samen te werken met de gemeente Wieringen.

De gemeente streeft in de nieuwe woongebieden naar het zo veel mogelijk afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de rioolwaterafvoer. Hierbij dient in de nieuwe bebouwing onder andere kritisch gekeken te worden naar de toepassing van uitloogbare materialen. Voor de omgang met hemelwater hanteert het Hoogheemraadschap de 'Beslisboom Afkoppelen' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als beleid. Bij de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het plangebied zullen de mogelijkheden hiervoor worden onderzocht. In de betreffende wijzigingsplannen zal hier te zijner tijd nader op worden ingegaan.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Waar het voorliggende plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een voorwaarde dat in het kader van de watertoets overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap.

Binnenwater

In de dorpskom van Oosterland komt geen open water voor als gevolg van de relatief hoge ligging van het dorp. Een uitzondering geldt voor de sloot langs de Keizerspoeldijk, onder aan de zeedijk. Deze sloot heeft een functie als kwelsloot en heeft mede een functie in relatie met de veiligheid tegen overstromingen van het achterland. Het oppervlaktewater in het betreffende gebied zal toenemen als de plannen voor herinrichting van het gebied tussen Keizerspoeldijk en Gemeenelandsweg/Molgerdijk worden uitgevoerd.

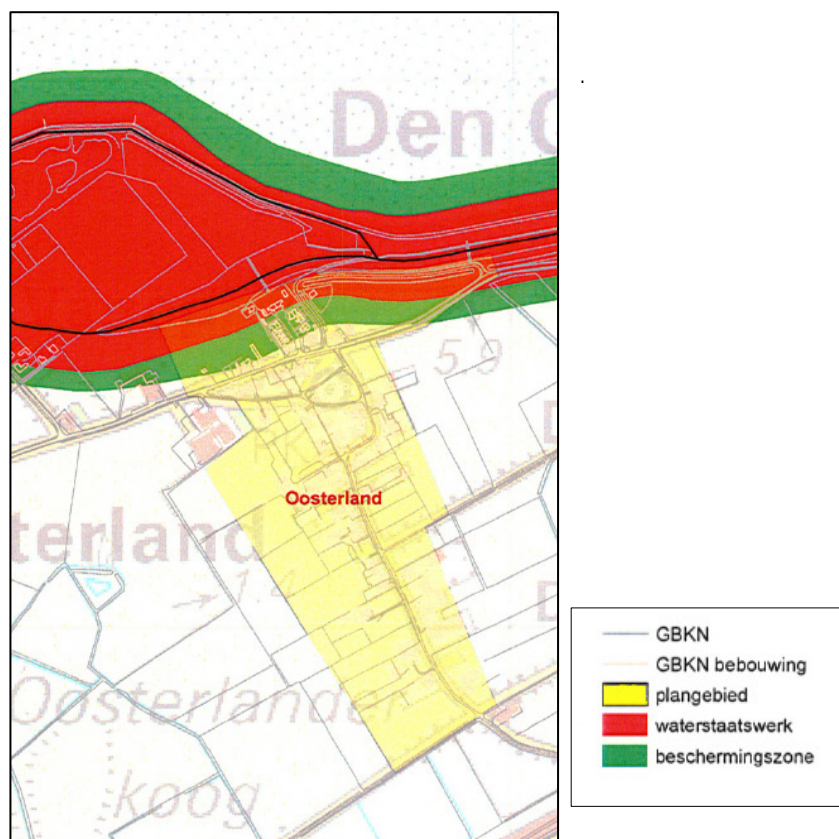
De sloten en greppels elders in het plangebied wateren af naar de lager gelegen gebieden ten oosten en westen van het dorp.

Waterkering

De zeedijk ten noorden van Oosterland behoort tot de Wieringer Zeewering en valt onder de zogenoemde primaire waterkeringen (waterkeringen die directe bescherming bieden tegen Waddenzee en Noordzee). Deze waterkering is onderdeel van de door het HHNK onderscheiden "dijkkring 12", die rondom de Wieringermeer loopt. Ten aanzien van deze waterkering hanteert het HHNK verschillende zones:

- de dijk zelf en de daaraan grenzende gebieden zijn onderdeel van het 'waterstaatswerk', waar de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is;
- de beschermingszone van circa 50 meter vanaf het gebied met de functie 'waterstaatswerk', waar bij bebouwing en functieverandering de effecten voor het waterstaatswerk moeten worden getoetst.

In de navolgende figuur 5 is aangegeven welke gebieden onder de genoemde zones vallen. Het gebied met de aanduiding 'waterstaatswerk' heeft in het voorliggende plannen de dubbelbestemming 'waterstaatsdoeleinden' gekregen.



Figuur 6. Zones rond de primaire waterkering bij Oosterland

Uitkomsten ecologisch onderzoek ^{5.3}

Sinds 1 april 2002 is de nieuwe Flora- en faunawet van kracht. Op grond hiervan moet bij alle ruimtelijke ingrepen onderzoek plaatsvinden naar de effecten van de beoogde ontwikkeling voor de natuurwaarden.

WETTELIJK KADER

Het voorliggende bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk in het gebied tussen Kerkweg en Gemeenelandsweg, de hoek Akkerweg/Molgerweg, het gebied tussen Gemeenelandsweg/Molgerdijk en Keizerspoeldijk en de Kerkweg. In de eerste drie genoemde gebieden heeft een ecologische inventarisatie plaatsgevonden om de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden te toetsen. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving van de locaties. De plangebieden zijn op 10 oktober 2007 bezocht door de ecologen mevrouw ing. J. Kamps (MSc) en de heer ing. D.J. Venema van BügelHajema Adviseurs. Op de ontwikkelingslocatie aan de Kerkweg dient nog nader ecologisch onderzoek plaats te vinden. Hierover is een bepaling opgenomen in de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

Soortbescherming (Flora- en faunawet)

Op basis van de informatie op de website van Het Natuurloket (kilometerhokken 129-549, 124-545 en 124-544, d.d. 6 september 2007) en het bovengenoemde veldbezoek worden, met uitzondering van broedvogels en vleermuizen, alleen tabel 1-soorten (licht beschermd) verwacht. Op alle locaties kunnen soorten als gewone pad en verschillende muizen voorkomen. Deze soorten vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de vrijstellingsregeling en worden niet in hun voortbestaan bedreigd door eventuele ontwikkelingen.

INVENTARISATIE

In het gebied tussen Gemeenelandsweg en Kerkweg zijn gebouwen aanwezig, die geschikt zijn voor verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten. Alle vleermuissoorten zijn tabel 3-soorten (zwaar beschermd) en staan vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voordat deze panden gesloopt of verbouwd worden, zal onderzoek naar het voorkomen van verblijfplaatsen en het bestaan van vliegroutes van vleermuizen moeten plaatsvinden. Indien het onderzoek verblijfplaatsen en/of vliegroutes aantoonde, zal voorafgaand aan de sloop een ontheffing voor het verstoren en vernietigen van deze verblijfplaatsen en/of vliegroutes moeten worden aangevraagd en verkregen. Indien er geen ontheffing verleend kan worden, kunnende ontheffingsplichtige waarden in de plannen ingepast worden.

VLEERMUIZEN

in alle drie ontwikkelingsgebieden kunnen zowel in de gebouwen (o.a. huiszwaluw, huismus) als het groen (o.a. merel, roodborst) vogels tot broe-

BROEDVOGELS

den komen. Ook zullen er vogels in de direct omliggende gebieden tot broeden komen. Daarom dient men met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Vaste broedplaatsen van vogels (o.a. uilen en roofvogels) worden niet in de plangebieden verwacht.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE

Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft voor alle drie ontwikkelingsgebieden het Natura 2000-gebied Waddenzee. Dit beschermde gebied ligt op respectievelijk 300 meter van de ontwikkelingslocatie Gemeenelandsweg/Kerkweg, 600 meter van de locatie Molgerweg/Akkerweg en 70 meter van de locatie Gemeenelandsweg/Molgerdijk/Keizerspoeldijk.

Uit de kaart van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur uit Noord-Holland Natuurlijk! Nota Natuurbeleid 2005 van de provincie Noord-Holland is op te maken dat de gebieden Gemeenelandsweg/Kerkweg en Molgerweg/Akkerweg aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) grenzen en dat het gebied Gemeenelandsweg/Molgerdijk/Keizerspoeldijk in de EHS ligt.

EFFECTEN

Het Natura 2000-gebied Waddenzee ligt op een voldoende afstand van de gebieden Gemeenelandsweg/Kerkweg en Molgerweg/Akkerweg. Bovendien zijn deze gebieden van de Waddenzee gescheiden door bebouwing en infrastructuur.

Het gebied Gemeenelandsweg/Molgerdijk/Keizerspoeldijk wordt door de Keizerspoeldijk van de Waddenzee gescheiden. Mede gelet op de aard van de plannen (natuurontwikkeling en ecolodge) en het huidige gebruik lijken er op voorhand geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit lijkt daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zal voor deze locatie wel aandacht moeten worden besteed aan de nabije ligging van de Waddenzee en mogelijke effecten van de ingreep op dit beschermde gebied.

Gezien de aard van de plannen zijn er voor de gebieden Gemeenelandsweg/Kerkweg en Molgerweg/Akkerweg geen negatieve effecten op de nabij gelegen EHS-gebieden te verwachten. Deze plangebieden zijn reeds bebouwd en de verstoringsgrens als gevolg van bebouwing zal niet verschuiven. De voorgestane activiteiten in deze plangebieden zijn niet in strijd met het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de EHS.

Het gebied Gemeenelandsweg/Molgerdijk/Keizerspoeldijk ligt in EHS-gebied. Bij ontwikkeling van dit gebied zal overleg met provincie Noord-Holland moeten worden gevoerd over de ligging binnen de EHS.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is gebleken dat in het gebied Gemeenelandsweg/Molgerdijk/Keizerspoeldijk nader ecologisch onderzoek noodzakelijk is in verband met de ligging in EHS-gebied en de nabijheid van de Waddenzee. Voor het gebied Gemeenelandsweg/ Kerkweg dient de aanwezigheid van vleermuizen voorafgaand aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nader te worden onderzocht. In het gebied Molgerweg/Akkerweg is de wijzigingsbevoegdheid zonder meer uitvoerbaar. Wat betreft de ontwikkelingslocatie aan de Kerkweg moet bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nog ecologisch onderzoek plaatsvinden. De eisen met betrekking tot de uitvoering van nader ecologisch onderzoek zijn opgenomen in de wijzigingsbepalingen.

Uitkomsten archeologisch onderzoek ^{5.4}

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

ALGEMEEN

Zoals in paragraaf 3.4 aangegeven heeft de gemeente Wieringen in 2006 de Beleidsnota Cultuurhistorie Wieringen laten opstellen. In deze nota worden de uitgangspunten voor het behoud van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd.

WIERINGEN

Grote delen van het plangebied hebben archeologische waarde (paragraaf 2.1). Dat geldt in elk geval voor het gebied tussen Kerkweg en Gemeenelandsweg en een deel van het terrein op de hoek van Molgerweg en Kerkweg. In de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, is door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Oosterland, Westerland, een archeologisch Bureauonderzoek, Steekproefrapport 2007-09/11). Wat betreft Oosterland zijn daarbij in eerste instantie de bij wijziging te ontwikkelen locaties tussen Gemeenelandsweg en Kerkweg en de hoek Molgerweg/Akkerweg betrokken. Deze rapportage is in oktober 2007 aangevuld met een bureauonderzoek ten aanzien van de locatie tussen Gemeenelandsweg/Molgerdijk en Keizerspoeldijk (Een archeologisch bureauonderzoek voor plangebied Keizerspoeldijk te Oosterland (gemeente Wieringen, Noord-Holland), aanvulling op Steekproef-rapport 2007-

OOSTERLAND

09/11'. Ten aanzien van de ontwikkelingslocatie aan de Kerkweg heeft nog geen archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Dit zal moeten plaatsvinden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De betreffende locatie ligt niet in een gebied met bijzondere archeologische waarde.

Uit het archeologisch onderzoek komen de volgende conclusies:

- In de nabije omgeving van de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, zijn veel vondsten gedaan van scherven aardewerk uit de ijzertijd tot de Middeleeuwen. Ook zijn er vuurstenen werktuigen uit de Steentijd aangetroffen. Het eiland leende zich goed voor bewoning in deze perioden. In de omgeving van Oosterland (en Westerland) bevindt zich onder een ophogingslaag een cultuurlaag uit de Middeleeuwen, waarin zich archeologische resten kunnen bevinden. Specifiek in Oosterland komen podzolbodems voor. Waar deze intact zijn, is er kans op archeologische grondsporen.
- Aanbevolen wordt de waarde op de IKAW-kaart (en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland) niet te wijzigen. Geadviseerd wordt archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Zo kunnen eventuele archeologische indicatoren worden opgespoord en kan de gaafheid van het bodemprofiel worden vastgesteld en daarmee de kans op gave archeologische grondsporen.
- Voor de locaties Kerkweg-Gemeenelandsweg en (het oostelijk deel van) Molgerweg-Akkerweg wordt een waarderend veldonderzoek door middel van boringen in een dicht boorgrid (20 per hectare) aanbevolen in verband met het feit dat deze gebieden binnen terreinen met een hoge archeologische waarde vallen.
- Voor het noordelijke deel van de locatie Keizerspoeldijk wordt de kans op archeologische vondsten klein geacht, omdat hier vermoedelijk in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw een meertje heeft gelegen. Hier kan worden volstaan met een controlerend onderzoek van twee boringen per hectare om vast te stellen in welke mate verstoring plaats heeft gevonden. In het overige deel van het terrein zijn mogelijk archeologische waarden uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en/of de Middeleeuwen te verwachten. Aanbevolen wordt hier een inventariserend veldonderzoek te doen door middel van grondboringen in een dichtheid van 6 boringen per hectare.

De verplichting voor het genoemde archeologisch onderzoek is als voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbepalingen voor de betreffende locaties. Daarbij is tevens een verbinding gelegd met de uitkomsten van de Beleidsnota Cultuurhistorie van de gemeente.

Bodem en aardkundige waarden

5.5

Bodem

De gemeente heeft haar bodembeleid vastgelegd in het Bodembeheerplan (2 december 2004). Hierin zijn richtlijnen opgenomen voor de sturing van licht verontreinigde grond binnen de gemeente Wieringen en optimalisatie van het hergebruik ervan. Omdat de gehele gemeente de status van bodembeschermingsgebied heeft, gelden aanvullende eisen ten aanzien van het bodembeheer.

Oosterland valt onder de bodemkwaliteitszone 'leemgronden', die weliswaar licht is verontreinigd, maar waarbij geen kritische grenzen worden overschreden. Van (nagenoeg) de gehele gemeente is in 2003 een bodemkwaliteitskaart opgesteld. In Oosterland waren geen locaties waar sprake was van een zodanige bodemvervuiling dat acute sanering plaats moest vinden.

Het onderstaande kaartje is ontleend aan het Bodemloket. Op diverse plekken in Oosterland is sprake van een verdenking van bodemvervuiling. Op enkele locaties is bodemonderzoek al uitgevoerd, onder andere ter hoogte van de garage aan de Gemeenelandsweg. Van de ontwikkelingslocaties is Oosterland is dit de enige locatie, waar bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw extra aandacht noodzakelijk is voor de kwaliteit van de bodem. Overigens zal ook bij de toepassing van de overige wijzigingsbevoegdheden bodemonderzoek noodzakelijk.



Figuur 7. Locaties (mogelijke bodemvervuiling Oosterland (bron: Bodemloket)

Aardkundige waarden

Geheel Wieringen, exclusief de Polder Waard-Nieuwland, heeft de status van aardkundig monument. De ligging op een stuwwal maakt dat op het gehele eiland glooiingen voorkomen. De bijzondere aardkundige kwaliteit wil de gemeente behouden. Het voorliggende bestemmingsplan is in essentie een conserverend plan en is er mede op gericht om de kwaliteiten van het landschap te behouden en te versterken.

B e e l d k w a l i t e i t

6

Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt zijn er in het plangebied drie ontwikkelingslocaties:

- het gebied tussen Gemeenelandsweg en Kerkweg, waar middels een wijzigingsbevoegdheid woningen mogelijk is;
- het gebied tussen Keizerspoeldijk en Gemeenelandsweg, waar de realisatie van nieuwe natuur en na wijziging van water en een 'ecolodge' mogelijk is;
- de hoek Akkerweg/Molgerweg, waar na wijziging een van elders uit de gemeente te verplaatsen Wieringer boerderij kan worden gerealiseerd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beeldkwaliteitseisen die in deze drie gebieden gelden.

Gemeenelandsweg - Kerkweg ^{6.1}

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het oostelijke deel van het gebied tussen Gemeenelandsweg en Kerkweg behoort tot het oudste deel van het dorp. Waarschijnlijk heeft hier vanaf de 9^{de} eeuw bewoning plaatsgevonden. Dit deel van het gebied heeft dan ook een hoge archeologische waarde. De Gemeenelandsweg is één van de oudste wegen op het eiland en vormde in het verleden de belangrijkste oost-westverbinding op het eiland. Ook de Kerkweg kent een lange geschiedenis. Deze weg liep voorheen door naar Den Oever. De bebouwing langs deze wegen omvat (voormalige) agrarische bebouwing en woonbebouwing in één bouwlaag met kap. Deze kappen zijn meestal dwars op de weg georiënteerd, maar langskappen komen ook incidenteel voor. Bijzonder element in de nabijheid van het gebied is de 12^{de} eeuwse Michaëlskerk, (zie paragraaf 2.1). Ten noorden van het gebied ligt het MUZ-park.

In het gebied zelf zijn van de geschiedenis geen zichtbare restanten aanwezig. Wel is het pand aan de Kerkweg 10 als 'karakteristiek' aangemerkt. Het betreft een woning uit het begin van de 20^{ste} eeuw.

Kenmerken bestaande situatie; ordeningsprincipes

In de huidige situatie omvat het gebied een aantal woningen, een garagebedrijf met benzinepomp, een klein weilandje en een basisschool. Het garagebedrijf zal in de naaste toekomst waarschijnlijk worden verplaatst naar Den Oever. De school is gebouwd op basis van een tijdelijke vrijstelling (artikel 17 WRO) en zal eveneens in de naaste toekomst moeten

worden gesloopt. De bestaande bebouwing heeft geen bijzondere kwaliteiten, met uitzondering van de woning aan de Kerkweg 10. De woningen hebben alle één bouwlaag met kap, het garagebedrijf en de school zijn plat afgedekt. De kwaliteit van het gebied wordt nadelig beïnvloed doordat het garagebedrijf auto's zowel op eigen terrein als in openbaar gebied auto's parkeert.

Van een uitgesproken ordening is in het gebied geen sprake. De rooilijnen aan de Gemeenelandsweg verspringen, zodanig dat enkele panden zeer dicht op de weg staan. Van oorsprong zijn alle panden georiënteerd op de Gemeenelandsweg, met uitzondering van het pand Kerkweg 10. Van enkele woningen zijn de achterkanten gesitueerd aan de Kerkweg. Dit biedt de Kerkweg een enigszins rommelig aanzien.

Functionele invulling

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven, ligt een invulling met woningen in het gebied het meest voor de hand. Voor bedrijvigheid biedt de locatie onvoldoende ruimte en bovendien zijn daarvoor geschikter locaties in de gemeente.

Beeldkwaliteitseisen

Nieuwe woningen zullen moeten passen bij de karakteristiek van de bebouwing in Oosterland als agrarisch dorp met een ruim opgezet bebouwingspatroon. Het gebiedje waar het om gaat is echter wel het 'hart' van het historische dorp. Het is het deel van het dorp met de hoogste bebouwingsdichtheid. Een iets hogere bebouwingsdichtheid dan elders in het dorp is in dat licht acceptabel. Niettemin moet het wel gaan om vrijstaande woningen. De bestaande woningen kunnen blijven bestaan.

Dat betekent dat wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het moet gaan om vrijstaande woningen in een dichtheid van maximaal circa 20 woningen per hectare; het gebied is circa 0,7 hectare groot en biedt dus ruimte aan maximaal 14 woningen;
- woningen met één bouwlaag met kap, met een maximale goothoogte van 3,5 meter, een maximale bouwhoogte van 8 meter en een steile kap (minimaal 30°);
- de nokrichting van de hoofdgebouwen is overwegend haaks op de weg en incidenteel evenwijdig (conform de uitgangspunten van de welstandsnota);
- de woningen met een gevel aan de Gemeenelandsweg worden georiënteerd op deze weg; de woningen met alleen een gevel aan de Kerkweg worden georiënteerd op de Kerkweg;
- de voorgevels worden in een 'losse' rooilijn langs de Gemeenelandsweg en de Kerkweg gebouwd;

- aan de oostzijde wordt rekening gehouden met de zichtlijnen in de richting van de kerk.

Voor het overige gelden de algemene welstandseisen voor de dorpscentra:

- bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht;
- bijgebouwen die in het zicht liggen, liggen terug ten opzichte van het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt aan deze hoofdbebouwing;
- erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt;
- grotere aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen blijven ondergeschikt;
- de compositie van de gevel is gerelateerd aan de overwegend traditioneel-ambachtelijke stijl die in het gebied voorkomt;
- de gevelopeningen zijn verticaal gericht en kennen een fijne detaillering;
- gootlijsten, daklijsten, belijningen e.d. kennen een fijne detaillering;
- qua materiaal moet het gaan om stenige gevels met accenten in andere materialen; topgevels eventueel in hout;
- de daken zijn uitgevoerd met gebakken zwarte of rode pannen;
- traditioneel materiaal- en kleurgebruik overheerst.

Gemeenelandsweg / Molgerdijk - Keizerspoeldijk 6.2

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het gebied heeft vanouds een agrarische functie. De gemeente heeft het perceel in eigendom. Het terrein wordt extensief beweid en wordt benut voor de jaarlijkse kermis.

Kenmerken bestaande situatie, bebouwingskarakteristiek

In de huidige situatie gaat het om een open weide, gelegen aan de voet van de Waddenzeedijk. In het gebied komt geen bebouwing voor. Aan de westzijde bevinden zich een scoutinggebouw, een speelveldje en een tweetal lage woningen.

Functionele invulling

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven, streeft de gemeente ernaar de betreffende locatie in te richten voor natuurontwikkeling. Dit conform het vigerende bestemmingsplan. Nieuwe elementen zijn de aanleg van water en de bouw van een 'ecolodge': een combinatie van een informatiecentrum en een groepsverblijfsaccommodatie, gericht op de bezoekers van het nieuwe natuurgebiedje, waar de overgang van Waddenzee naar land wordt gevisualiseerd.

Locatiekeuze bebouwing

Om de negatieve gevolgen voor het open karakter van het landschap zo veel mogelijk te beperken, zal de 'ecolodge' moeten worden gerealiseerd in aansluiting op de bestaande bebouwing. In dat licht is een gebied op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'zoekgebied ecolodge'. Door het gebouw zoveel mogelijk aan de west/zuidwestrand van het gebied te projecteren blijft een zo groot mogelijk gebied beschikbaar voor natuurontwikkeling.

Beeldkwaliteitseisen

Bij recht was in het vigerende plan al de bouw van een informatiecentrum met een omvang van 150 m² en een goothoogte van 3 meter toegestaan. Bij wijziging wordt de maximale oppervlakte van de 'ecolodge' 250 m²; de goothoogte blijft maximaal 3 meter.

Nieuwe bebouwing zal zich moeten voegen in het landschap tussen Oosterland en Den Oever, waarbij de twee dorpen als zelfstandige eenheden herkenbaar blijven. Dat betekent dat de 'ecolodge' een bescheiden bouwhoogte moet hebben.

Concreet gelden de volgende eisen:

- bebouwing bestaat bij voorkeur uit één bouwlaag met kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3, resp. 6 meter; een platte afdekking is toegestaan;
- de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 250 m², daarnaast mag ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd (fietsenstalling, berging);
- het gebouw wordt gebouwd binnen het gebied met de aanduiding 'zoekgebied ecolodge';
- qua welstand is een objectgerelateerde beoordeling wenselijk.

Hoek Akkerweg / Molgerweg ^{6.3}

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het gebied heeft vanouds een agrarische functie. Het perceel ligt aan de Akkerweg, een van oorsprong agrarische ontsluiting, die mogelijk in het verleden ook een functie heeft gehad als verbinding met de zee aan de zuidkant van het eiland. De bebouwing aan deze weg wordt gekenmerkt door tamelijk verspreide woon- en agrarische bebouwing op wisselende afstand van de weg.

Kenmerken bestaande situatie

Het gaat hier om een open gebied op de hoek van Akkerweg en Molgerweg, in gebruik als weiland. Het gebied maakt deel uit van de op kaart 1 aangegeven 'te behouden doorzichten'. Echter, het vigerende plan maakt hier de realisatie mogelijk van een Wieringer boerderij, die van elders

hiernaartoe zou kunnen worden verplaatst. Die verplaatsing heeft nog niet plaatsgevonden, maar er zijn initiatieven om deze verplaatsing alsnog uit te voeren. Het betreft een Wieringer boerderij, die voorheen aan de Bierdijk stond, maar (zorgvuldig) is afgebroken en opgeslagen. Door het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland is een onderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat de betreffende boerderij de kenmerken heeft van een Wieringer boerderij en als zodanig het behouden waard is. De gemeente ondersteunt dit alternatief, omdat op deze wijze een Wieringer boerderij kan worden behouden. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende plan opnieuw opgenomen.

Functionele invulling

Deze boerderij krijgt een woonfunctie. Dit biedt de beste garanties voor behoud van de bestaande karakteristieke bouwvorm.

Locatiekeuze

In dit geval is geen sprake van een uitgesproken locatiekeuze: deze keuze is in het verleden gemaakt en in het vigerende bestemmingsplan uit 1994 mogelijk gemaakt.

Beeldkwaliteitseisen

De te realiseren woonboerderij moet de kenmerken hebben van een Wieringer boerderij. De Wieringer boerderij kenmerkt zich door een laag woongedeelte met haaks daarop een hoge schuur, die zich laat vergelijken met de Noordhollandse stolpboerderij (maar dan zonder woongedeelte). De gevels bestaan uit traditioneel metselwerk en/of hout voor de topgevel. De daken zijn gedekt met gebakken pannen of riet. Het kleurgebruik is traditioneel. In de kap van de schuur komen geen dakkapellen voor, tenzij mee-ontworpen of van bijzondere kwaliteit. Vaak komt aan drie zijden een windsingel voor.

De gemiddelde lengte van voorhuis naar achterzijde is 20 tot 25 meter, de gemiddelde breedte van de schuur is ongeveer 17,50 meter. Bijgaande afbeeldingen laten voorbeelden van Wieringer boerderijen zien. De boerderijen staan in het algemeen met de achterzijde naar de laagste kant van het land (in verband met de mestafvoer); het woongedeelte is zoveel mogelijk op het zuidwesten is gericht. Voor de betreffende locatie is daarom voorgeschreven dat de voorzijde van de boerderij op de Akkerweg moet worden georiënteerd.



Wieringer boerderijen
(bovenste foto: website In Pago Wirense)

Locatie Kerkweg ^{6.4}

Ontwikkelingsgeschiedenis

Dit gebiedje grenst aan het oudste deel van het dorp, maar is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland niet aangemerkt als archeologisch of cultuurhistorisch waardevol. Het gebiedje is waarschijnlijk eerder bebouwd geweest. De Kerkweg liep voorheen door naar Den Oever. De bebouwing bestaat uit woonbebouwing in één bouwlaag met kap. Deze kappen zijn meestal in een hoek van ongeveer 30° op de weg georiënteerd. Bijzonder element in de nabijheid van het gebied is de 12^{de} eeuwse Michaëlskerk, (zie paragraaf 2.1). In het gebied zelf zijn van de geschiedenis geen zichtbare restanten aanwezig. Wel is het pand aan de Kerkweg 10 als 'karakteristiek' aangemerkt. Het betreft een woning uit het begin van de 20^{ste} eeuw.

Kenmerken bestaande situatie; ordeningsprincipes

De locatie is momenteel in gebruik als weiland. Op de naastgelegen percelen staan woningen. Ter hoogte van het perceel Kerkweg 9 bestaat een doorzicht naar het open landschap ten zuidwesten van Oosterland.

Functionele invulling

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt.

Beeldkwaliteitseisen

De nieuwe woning moet passen binnen de ruimtelijke karakteristiek van de bebouwing aan de Kerkweg. Het moet gaan om een vrijstaande woning die conform de woningen op de naastgelegen percelen in een hoek is georiënteerd op de Kerkweg.

Dat betekent dat wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het moet gaan om een woning met één bouwlaag met kap, met een maximale goothoogte van 3,5 meter, een maximale bouwhoogte van 8 meter en een steile kap (minimaal 30°);
- de nokrichting van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de nokrichting van de naastgelegen woningen;
- de woningen moet met de voorgevel zijn gericht op de Kerkweg op bij benadering dezelfde afstand van de weg als de naastgelegen woningen.

Voor het overige gelden de algemene welstandseisen voor de dorpscentra:

- bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht;
- bijgebouwen die in het zicht liggen, liggen terug ten opzichte van het hoofdgebouw en zijn ondergeschikt aan deze hoofdbebouwing;
- erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt;
- grotere aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen blijven ondergeschikt;
- de compositie van de gevel is gerelateerd aan de overwegend traditioneel-ambachtelijke stijl die in het gebied voorkomt;
- de gevelopeningen zijn verticaal gericht en kennen een fijne detaillering;
- gootlijsten, daklijsten, belijningen e.d. kennen een fijne detaillering;
- qua materiaal moet het gaan om stenige gevels met accenten in andere materialen; topgevels eventueel in hout;
- de daken zijn uitgevoerd met gebakken zwarte of rode pannen;
- traditioneel materiaal- en kleurgebruik overheerst.

Juridische vormgeving



Het voorliggende plan is, zoals eerder aangegeven vooral een conserverend plan. De bestaande gebouwen die blijven bestaan, zijn gedetailleerd bestemd. Daarmee wordt de eigenaren en gebruikers van deze functies duidelijkheid geboden ten aanzien van de toekomst van hun panden en percelen.

HOOFDINDELING
BESTEMMINGEN

Bestemmingen 7.1

In het plan wordt een onderscheid gemaakt in meerdere bestemmingen. In het onderstaande wordt aangegeven welke functies zijn toegestaan binnen de bestemmingen en welke bouwregels er gelden.

De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

1. Woondoeleinden

Deze bestemming betreft binnen het plangebied de bestaande woningen, met uitzondering van de locaties Akkerweg 36 en Kerkweg 13. Hier zijn woningen gesloopt, maar deze zullen waarschijnlijk binnen de planperiode worden herbouwd. De bestaande bouwrechten op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gehandhaafd. Voor alle woningen geldt een bouwvlak, dat minimaal overeenkomt met de situering van de bestaande woning. Bij woningen die aan een 'open gat' zijn gesitueerd, gelden de regels zoals die zijn aangegeven in hoofdstuk 4. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen de goot- en bouwhoogte die op de plankaart zijn aangegeven. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bestaande maten. Voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en voor bedrijven en beroepen aan huis is regeling uit het "thematisch bestemmingsplan erfbebouwing/werken aan huis" grotendeels overgenomen. Daarbij geldt één uitzondering: bij veel woningen komen relatief grote bijgebouwen en schuren voor, deels vanwege een voormalige agrarische functie. Bij toepassing van de regels voor de omvang van bijgebouwen komen deze grote bijgebouwen onder het overgangsrecht te vallen. Dat is echter niet zonder meer mogelijk: uit jurisprudentie blijkt dat dit niet is toegestaan als te verwachten dat de afwijking van de regels niet binnen 10 jaar zal verdwijnen. Om die reden zijn grote bijgebouwen als zodanig aangeduid, waarbij in de voorschriften is bepaald dat de op de plankaart aangegeven bestaande bijgebouwen ongeacht hun omvang zijn toege-

staan. Op de betreffende erven is vergroting van het oppervlak aan bijgebouwen niet toegestaan.

Voor de als monument aangemerkte gebouwen geldt dat de huidige bouwvorm, zoals die blijkt uit goot- en bouwhoogte, dakvorm en -helling en gevelindeling, zo veel mogelijk gehandhaafd moet blijven. Dit geldt ook voor de monumenten binnen de overige bestemmingen. Overigens worden de monumentale waarden van rijksmonumenten ook beschermd middels de Monumentenwet.

Binnen de bestemming zijn bedrijven aan huis toegestaan. Bij vrijstelling kunnen Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden bed & breakfastactiviteiten toestaan.

2. Tuin

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen bebouwing toe te staan - ook geen vergunningvrije bouwwerken. Die delen van de erven hebben de bestemming 'tuin gekregen, met de bepaling dat de gronden binnen de bestemming niet mogen worden beschouwd als 'erf' in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002. Daar kunnen dus geen bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bijgebouwen worden gebouwd. De bouw van erfscheidingen en vlaggenmasten is wel mogelijk. De gemeente wil bebouwing op deze delen van erven voorkomen vanuit de volgende motieven:

1. De bebouwing langs de historische linten gekenmerkt door een open structuur, met een afwisseling van bebouwing en open ruimten. Deze structuur wil de gemeente behouden.
2. De gemeente wil voorkomen dat de doorzichten naar het open landschap verloren gaan. Hierop is in hoofdstuk 4 al ingegaan.
3. Langs de historische bebouwingslinten komen vaak zeer grote erven voor. Vanuit een oogpunt van beeldkwaliteit en het tegengaan van verrommeling wil de gemeente voorkomen dat her den der op deze erven gebouwtjes verrijzen.
4. De voorerven dienen in algemene zin vrij te blijven van bebouwing, omdat dat ten koste gaat van de historische bebouwingsstructuur en/of de stedenbouwkundige kwaliteit.

3. Bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming vallen de vier grotere bedrijven in het dorp. In algemene zin zijn in verband met de ligging in een dorp met een overwegende woonfunctie bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan, en daarnaast de bestaande bedrijven uit hogere categorieën. Een ondernemer met een bedrijf uit een hogere milieucategorie kan zijn bedrijfsvoering

ongehinderd voortzetten, maar als het bedrijf verdwijnt, moet een nieuw bedrijf behoren tot milieucategorie 1 of 2. Een uitzondering geldt voor het bedrijf aan de Akkerweg 21 – 23, waar een bedrijf uit categorie 3.1 (wenselijke afstand tot woningen 50 meter) is gevestigd.

Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan; deze zijn op de plankaart aangeduid.

4. Maatschappelijke doeleinden

Hieronder vallen de basisschool, de kerk, het scoutinggebouw, het hoofgebouw van het MUZ-park en het terreintje ten oosten van de basisschool (nu als speelveld in gebruik). De bouwvlakken en maatvoering van de gebouwen sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Dienst- en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Bij vrijstelling mag wel een dienstwoning worden ondergebracht in de Villa Nieuwland aan de Gemeenelandsweg 116.

5. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Hieronder vallen alle wegen binnen de bebouwde kom en daarnaast groengebiedjes met een verblijfsfunctie. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie.

6. Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde

De bestemming 'agrarische doeleinden' geldt voor de agrarische cultuurgrond en de twee agrarische bedrijven in het plangebied. De bestaande rechten van de bedrijven op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn in grote lijnen gehandhaafd. Aan de Akkerweg 8 is naast een agrarisch bedrijf op een deel van het perceel conform de bestaande situatie ook een loonbedrijf ('agrarisch aanverwant bedrijf') toegestaan. Voor de regelgeving is verder aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente. Dat betekent onder andere dat voor de agrarische cultuurgrond tevens geldt dat de bestemming mede is gericht op het behoud en versterking van landschappelijke waarden.

Binnen de bestemming bestaat, zoals aangegeven in hoofdstuk 4, een mogelijkheid om agrarische bedrijfsbebouwing na beëindiging van de agrarische functie te benutten voor wonen, een bedrijfsfunctie of recreatie-eenheden. Bij deze wijzigingsbevoegdheid is de provinciale richtlijn ten aanzien van dit onderwerp het uitgangspunt. Daarnaast geldt een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie de hoek Akkerweg/Molgerweg en voor de locatie Kerkweg 5-7.

7. Groenvoorzieningen

Het perceel op de hoek van de Gemeenelandsweg en Akkerweg heeft de bestemming 'groenvoorzieningen'. Dit houdt in dat het perceel een functie als open grasland behoudt, maar dat er wel bouwwerken, die geen ge-

bouw zijn, mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter. Bij vrijstelling mag deze hoogte maximaal 5 meter zijn. Dit biedt de eigenaar van het perceel de mogelijkheid om hier beelden te plaatsen. Belangrijke voorwaarde is dat het vrije zicht op de Michaelskerk zo veel mogelijk wordt gerespecteerd.

8. N a t u u r

Het gebied tussen Gemeenelandsweg/Molgerdijk en Keizerspoeldijk krijgt te bestemming 'natuur'. De inhoud van deze bestemming is in grote trekken gelijk aan die binnen het bestemmingsplan Oosterland uit 1994. Hierin had het gebied de 'recreatieve doeleinden met landschappelijke waarde'. De doeleinden die van toepassing waren binnen deze bestemming worden opnieuw opgenomen, met uitzondering van de bestemming 'agrarische cultuurgronden'. Het betreft de doeleinden 'wandel(paden) en picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, groenvoorzieningen en natuurbouw'. Hierbinnen was de bouw van een 'informatiecentrum voor natuur, milieu en recreatie' van maximaal 150 m² toegestaan. Ook dit wordt opnieuw mogelijk gemaakt.

Een tweetal elementen in het plan is nieuw. Het betreft de volgende elementen:

- het informatiecentrum, waarin het vigerende plan ook al voorzag, mag worden gecombineerd met een groepsverblijfsaccommodatie; de maximale omvang van dit gebouw mag 250 m² bedragen ('ecolodge');
- in het gebied mag nieuw water worden gerealiseerd, als onderdeel van de nieuw te realiseren natuur.

Voor deze nieuwe functies is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. De gebied waar het gebouw mag komen is op de plankaart aangeduid als 'zoekgebied ecolodge'.

9. W a t e r

De sloot langs de Keizerspoeldijk is bestemd als 'water'. Deze waterloop heeft een functie voor de berging en afvoer van (kwel)water.

10. W a t e r s t a a t s d o e l e i n d e n

Voor het gebied dat door het Hoogheemraadschap is aangemerkt als 'waterstaatswerk' (zie paragraaf 5.2) heeft de dubbelbestemming 'waterstaatsdoeleinden'. Hier mag, behoudens vrijstelling, niet worden gebouwd. Deze bestemming staat boven de overige bestemmingen in het gebied.

11. A r c h e o l o g i s c h w a a r d e v o l g e b i e d 1, 2 e n 4.

Het gebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is aangeduid als "archeologisch vlak van waarde" (zie paragraaf 2.1), en dat

tevens is aangegeven op de beleidsbesliskaart bij de Beleidsnota Cultuurhistorie geldt een dubbelbestemming. In 'archeologisch waardevol gebied 1' geldt daarbij een onderzoekplicht voor alle werkzaamheden. In 'archeologisch waardevol gebied 2' geldt dit voor ingrepen op een diepte van meer dan 35 centimeter. Binnen de bestemming 'archeologisch gebied 4'⁴ geldt dat het vervangen of uitbreiden van gebouwen met meer dan 50 m² slechts mogelijk is nadat is aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. Daarnaast geldt een aanlegvergunning voor onder andere het ophogen of vergraven van de bodem op een diepte van meer dan 35 centimeter.

12. Wijzigingsbevoegdheden

In artikel 19 zijn de volgende wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- Ten behoeve van de bouw van een gebouw voor openbare nutdoeleinden van grotere omvang.



Entree Kerkweg

- Ten behoeve van de aanpassing van de bestemming 'archeologisch waardevol gebied' als uit nader onderzoek blijkt dat de begrenzing van deze gebieden kan worden gewijzigd.
- Ten behoeve van de herstructurering van het gebied tussen Kerkweg en Gemeenelandsweg. Hier wordt na wijziging de bouw van maximaal 14 woningen mogelijk gemaakt, die zich qua maatvoering moeten voegen in de bestaande woonbebouwing in Oosterland.

⁴ 'Archeologisch gebied 3' komt – in tegenstelling tot in Westerland – niet voor. In verband met de afstemming van de twee bestemmingsplannen hebben bestemmingen met dezelfde titel zo veel mogelijk dezelfde inhoud.

Indeling van de voorschriften ^{7.2}

De indeling van de bestemmingsplanvoorschriften ziet er als volgt uit:

I Inleidende bepalingen

Dit onderdeel bestaat uit de begripsbepalingen en de wijze van meten. In navolging van de NIROV-publicatie "Op de digitale leest" is geen algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Ook bij de bestemmingsbepalingen ontbreekt een beschrijving in hoofdlijnen.

II Bestemmingsplanbepalingen

In het bestemmingsplan worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als: doeleindenomschrijving, bebouwing en ander gebruik, en dergelijke gekoppeld.

III Algemene bepalingen

Hierin krijgen regelingen als de algemene vrijstellingsbevoegdheid, overgangsbepalingen en dergelijke hun plaats.

Indeling bestemmingen

Behalve een indeling voor het gehele plan kan er ook indeling worden gemaakt van de regeling per bestemming. Voor het plangebied wordt ten aanzien van de gedetailleerde bestemmingen van de volgende indeling uitgegaan:

- doeleindenomschrijving;
- bebouwingsbepalingen;
- nadere eisen;
- vrijstelling van de bebouwingsbepalingen;
- gebruiksbepalingen;
- vrijstelling van de gebruiksbepalingen;
- strafbepaling.

Hieronder volgt per onderscheiden onderdeel een nadere toelichting.

Doeleindenomschrijving

In de doeleindenomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aangegeven bestemmingen op de plankaart. Het gaat dan om een beschrijving van de toegelaten functies (gebruiksdoeleinden), al dan niet aangevuld met aanwijzingen omtrent de ruimtelijke inrichting.

In beginsel wordt er alleen aangegeven welke functie een bestemming mag vervullen, bij uitzondering mag ook aangegeven worden welke functies niet vervuld mogen worden. Indien nodig kunnen in een doeleinden-

omschrijving ook aanwijzingen worden opgenomen ten aanzien van de onderlinge verhouding (rangorde) van de doeleinden.

Bebouwingsbepalingen

In de bebouwingsbepalingen wordt aangegeven aan welke voorwaarden bouwwerken moeten voldoen. Uitgangspunt voor het plangebied is dat de bebouwingsbepalingen zo worden ingericht dat de bepalingen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, duidelijk van elkaar te onderscheiden zullen zijn.

De bebouwingsvoorschriften worden onderscheiden in voorschriften met betrekking tot de plaats van de bouwwerken en voorschriften ten aanzien van de afmetingen van de bouwwerken. Teneinde voor de burger zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen, is ervoor gekozen een bouwvlakken-regeling op te nemen. De plaatsbepaling van bouwwerken is gerelateerd aan de plankaart.

De afmetingseisen van bouwwerken zijn in een matrix op de plankaart aangegeven.

Nadere eisen

Deze hebben in de praktijk meestal alleen betrekking op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Om deze reden en omdat het hier om aanvullingen gaat op een basiseis, volgt dit onderdeel op de bebouwingsvoorschriften. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de kwalitatief omschreven criteria, zoals de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Hier kan worden aangegeven of en in hoeverre vrijstelling kan worden verleend van de bebouwingsvoorschriften en onder welke kwalitatieve voorwaarden dit mogelijk is.

Gebruiksbeepalingen

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig worden geacht met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen zullen worden genoemd, maar met name die, waarvan het juist niet meteen duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Vrijstelling van de gebruiksbeepalingen

Hierbij kan aangegeven worden in hoeverre en onder welke voorwaarden voor specifieke vormen van gebruik vrijstelling kan worden verleend van het verbod tot gebruik in strijd met de bestemming.

Handhaving

Bij de formulering van de bestemming, beschrijving in hoofdlijnen en de voorschriften omtrent de bebouwing zal vanaf het begin rekening gehouden moeten worden met de handhaafbaarheid.

Bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan wordt in de praktijk niet afgedwongen door regels in het bestemmingsplan, maar door middel van het vereiste van een bouwvergunning. De regel die wordt gehandhaafd is dan niet die uit het bestemmingsplan, maar de regel dat niet mag worden gebouwd zonder vergunning. Dit is volgens artikel 40 van de Woningwet. Hetzelfde geldt voor bestuursdwang en strafvervolging. Dit gebeurt ook niet rechtstreeks via het bestemmingsplan, maar via de Woningwet.

Voor de pure gebruiksbepalingen kan wel vervolging worden ingesteld rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan, mits dit blijkt uit de bepalingen in het plan. Om deze reden is een strafbepaling opgenomen bij elke bestemmingsbepaling (artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten).

8 E c o n o m i s c h e e n m a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwbouw. Voor de locaties waarvoor na wijziging van het plan ontwikkelingen mogelijk zijn, zullen te zijner tijd exploitatieopzetten worden opgesteld.



Uitkomsten artikel 10 Bro overleg en inspraak

Het plan voor Oosterland is, tezamen met het bestemmingsplan Westerland voor het overleg ex artikel 10 Bro aangeboden aan een groot aantal instanties. Daarnaast heeft zal het voorontwerp-bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening van 18 juni tot en met 29 juli 2007 ter inzage gelegen. De reacties en het gemeentelijk commentaar zijn opgenomen in de nota 'Bestemmingsplan Oosterland, inspraak- en overlegreacties'. Naar aanleiding van overleg en inspraak is het voorontwerp ingrijpend aangepast.

V o o r s c h r i f t e n

Inhoudsopgave

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen	7
Artikel 2 Wijze van meten	12

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woondoeleinden	15
Artikel 4 Tuin	20
Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden	22
Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden	26
Artikel 7 Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde	29
Artikel 8 Groenvoorzieningen	38
Artikel 9 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	40
Artikel 10 Natuur	42
Artikel 11 Water	45
Artikel 12 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)	47
Artikel 13 Archeologisch waardevol gebied 1 (dubbelbestemming)	48
Artikel 14 Archeologisch waardevol gebied 2 (dubbelbestemming)	51
Artikel 15 Archeologisch waardevol gebied 4 (dubbelbestemming)	54

Overige bepalingen

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling	59
Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	60
Artikel 18 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	61
Artikel 19 Algemene wijzigingsbepalingen	62
Artikel 20 Overgangsbepalingen	64
Artikel 21 Slotbepaling	66

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
 het bestemmingsplan Oosterland van de gemeente Wieringen;
- b. de plank kaart:
 de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, van het bestemmingsplan Oosterland;
- c. aanbouw:
 een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d. aan-huis-verbonden beroep:
 een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- e. agrarisch aanverwant bedrijf:
 een aan het agrarisch bedrijf verwant bedrijf, gericht op de handel in agrarische producten, alsmede een bedrijf gericht op het verrichten van werkzaamheden voor de opslag, verwerking en/of het vervoer van goederen en/of levering van diensten uitsluitend of overwegend ten dienste van agrarische bedrijven;
- f. bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. bedrijfsvloeroppervlakte:
 de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

- h. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- i. **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;
- j. **beperkt kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- k. **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- l. **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- m. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- n. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- o. **bouwgrens:**
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;
- p. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- q. **bouwvlak:**
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;
- r. **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;

- s. d a k o v e r s t e k :
 een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

- t. d e t a i l h a n d e l :
 het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- u. e r f :
 de oppervlakte van het bouwperceel voor zover 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;

- v. e r k e r :
 een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

- w. g e b o u w :
 elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- x. g e l u i d z o n e r i n g s p l i c h t i g e i n r i c h t i n g :
 een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

- y. g r o n d g e b o n d e n a g r a r i s c h b e d r i j f :
 een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren waarbij in hoofdzaak gebruik wordt gemaakt van open grond; daaronder is houtteelt niet begrepen;

- z. h o o f d g e b o u w :
 een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

- aa. i n d e l i n g s l i j n :
 een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van het bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

- b b. k a m p e e r m i d d e l:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of delen blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- c c. k l e i n s c h a l i g e b e d r i j f s m a t i g e a c t i v i t e i t:
de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:
- het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 - het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - de activiteiten niet vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- d d. k w e t s b a a r o b j e c t:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- e e. m a a t s c h a p p e l i j k e v o o r z i e n i n g e n:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- f f. o v e r k a p p i n g:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- g g. p e i l:
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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;
3. indien in of op het water wordt gebouwd de hoogte van het Nieuw Amsterdams Peil;

- h h. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- i i. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- j j. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- k k. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, wel gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- l l. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- m m. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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 scheidsmuren, 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) 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 meter bedraagt.

B e s t e m m i n g s - b e p a l i n g e n

Artikel 3

Woondoeleinden

1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen,

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de naar een weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen, danwel het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
 - 3. voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'monument' of 'karakteristiek' dient de goot- en bouwhoogte de bestaande goot- en bouwhoogte te bedragen; voor het overige bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;
 - 4. voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'monument' of 'karakteristiek' dient de dakhelling de bestaande dakhelling te bedragen; voor het overige bedraagt de dakhelling niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van op de plankaart met 'bijgebouw' aangeduide gronden;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 - 40 m² bij rijenwoningen, niet zijnde hoekwoningen;
 - 50 m² bij hoekwoningen c.q. halfvrijstaande woningen;
 - 60 m² bij vrijstaande woningen op bouwpercelen tot 1000 m²;
 - 75 m² bij vrijstaande woningen op bouwpercelen van 1000 m² en meer;
 - de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan de genoemde toegestane oppervlakten; op de betreffende bouwpercelen zijn de bijgebouwen, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, als zodanig op de plankaart aangeduid;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 60% dan wel het bestaande percentage van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% dan wel het bestaande percentage van een erf bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 meter;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter dan wel op de gronden met de aanduiding 'bijgebouw' de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen;
 7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter dan wel op de gronden met de aanduiding 'bijgebouw' de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen;
 8. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 9. voor dakoverstekken gelden de volgende bepalingen:
 - een dakoverstek aan de voorkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 1 meter bedragen;

- een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 0,5 meter bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter 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 waterhuishouding;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving.

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

4. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving.

vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub b onder 7 voor een hogere bouwhoogte. Daarbij betreft het college in haar beoordeling eerdere oordelen bij vergelijkbare situaties.

5. Gebruiksvoorschriften

- a. 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.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld onder a wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van woningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een bedrijfsactiviteit, zódanig dat bedrijfsvloeroppervlakte:
 - meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel; of
 - meer bedraagt dan 50 m²;
 2. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies zoals opslag.

6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de realisatie van voorzieningen voor bed & breakfast en recreatief nachtverblijf in combinatie met de woonfunctie, onder de volgende voorwaarden:

- gelegenheid voor bed & breakfast en recreatief nachtverblijf moet binnen de bestaande bebouwing worden geboden;
- bed & breakfast en recreatief nachtverblijf moeten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;

- er mag geen sprake zijn van een sterke verkeersaantrekkende werking;
- parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
- de activiteit mag niet leiden tot beperking van de ontplooiingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven.

7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 sub a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4

Tuin

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Deze gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002.

2. Bouwvoorschriften

- a. In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, met dien verstande dat:
 1. de diepte van de erker niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
 2. de breedte van de erker niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet bedragen de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 meter.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van erf en terreinafscheidingen mag niet meer dan
2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3. 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.

4. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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.

Artikel 5

Bedrijfsdoeleinden

1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2;
 2. een bedrijf dat is genoemd in de bij deze voorschriften behorende in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 3.1 op het perceel Akkerweg 21 - 23;
 3. bestaande bedrijven;

en tevens voor:

- b. bedrijfswoningen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. water;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- seksinrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en hoofdgebouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 1. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, danwel voor ten hoogste het binnen een (deel van een) bouwvlak aangegeven bebouwingspercentage
 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. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden aangeduid met "bedrijfswoning na wijziging toegestaan";
 6. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
 7. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 60 m² bij vrijstaande woningen, met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m² of meer bedraagt de oppervlakte ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% van een erf bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 meter;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 8. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 9. voor dakoverstekken gelden de volgende bepalingen;

- een dakoverstek aan de voorkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 0,5 meter bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3. Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de waterhuishouding;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

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

4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub b onder 7 voor een hogere bouwhoogte; daarbij betreft het college in haar beoordeling eerdere oordelen bij vergelijkbare situaties.

5. 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.

6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd.

7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6

Maatschappelijke doeleinden

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water.

In de bestemming zijn dienstwoningen en seksinrichtingen niet begrepen.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'monument' of 'karakteristiek' dient de goot- en bouwhoogte de bestaande goot- en bouwhoogte te bedragen; voor het overige bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;
 3. voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'monument' of 'karakteristiek' dient de dakhelling de bestaande dakhelling te bedragen; voor het overige bedraagt de dakhelling niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen;

2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter 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 waterhuishouding;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

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

- a. 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.
- b. Burgemeester en Wethouders Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het monumentale karakter;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 5 voor de realisatie van een in pandige dienstwoning op het perceel Gemeenlandsweg 116.

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 7

Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "agrarische doeleinden met landschappelijke waarde" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. agrarische cultuurgrond ten behoeve van de exploitatie van het grondgebonden agrarisch bedrijf, met handhaving en bescherming van aanwezige en potentiële landschappelijke waarden;

en tevens voor:

- c. een agrarisch aanverwant bedrijf, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als 'agrarisch aanverwant bedrijf';
- d. bedrijfswoningen;
- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen.

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- water;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- kassen, warenhuizen en stookhuizen;
- kampeermiddelen;
- natuurontwikkeling;
- permanente bollenteelt;
- opslag, met uitzondering van de noodzakelijke opslag van agrarische producten, afkomstig van het eigen bedrijf.

2. **Bouwvoorschriften**

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en hoofdgebouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;
 - 3. in afwijking van het bepaalde in lid 2, sub a onder 2 mag de bouwhoogte van een silo of hooitoren niet meer bedragen dan 8,5 meter;
 - 4. de dakhelling bedraagt niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat;
 - 5. de nokrichting van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen dient haaks op de weg te zijn; bestaande afwijkende nokrichtingen zijn toegestaan;
 - 6. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden aangeduid met "bedrijfswoning toegestaan";
 - 7. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen, danwel het bestaande aantal indien dit meer is;
 - 8. op agrarische bouwpercelen is de bouw van mestopslagen uitsluitend achter (het verlengde van) de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de hoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 60 m², met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m² of meer bedraagt de oppervlakte ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% van een erf bedragen;

5. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 meter;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 8. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 9. voor dakoverstekken gelden de volgende bepalingen:
 - a. een dakoverstek aan de voorkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - b. een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 0,5 meter bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3. Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de agrarische bedrijfsvoering;
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de waterhuishouding;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen en nokrichting van gebouwen en de plaats en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

uitsluitend ten behoeve van de inpassing in het open landschap en het bij elkaar groeperen van bebouwing ten behoeve van het behoud van het open landschap.

4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de agrarische bedrijfsvoering;
- het open landschap;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

vrijstelling verlenen van

- a. het bepaalde in lid 2, sub a onder 2 voor een maximale goothoogte van 5,5 meter;
- b. het bepaalde in lid 2, sub a onder 4 voor een dakhelling van minimaal 15°;
- c. het bepaalde in lid 2 sub a onder 4 voor het plat afdekken van ondergeschikte delen van het dakvlak, zulks met een maximum van 15% van het gezamenlijke oppervlak van het dakvlak;
- d. het bepaalde in lid 2, sub a onder 5 voor een andere nokrichting, indien de vormgeving van het perceel en de situering van de bebouwing daarop daartoe aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in lid 2, sub a onder 6 en 7 voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, indien deze woning noodzakelijk is voor de huisvesting van een persoon, die daadwerkelijk met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast en mits het bedrijf duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste twee arbeidskrachten en een zodanig toezicht noodzakelijk is, dat het wonen van twee arbeidskrachten bij het bedrijf noodzakelijk is;
- f. het bepaalde in lid 2, sub a onder 8 voor een hoogte van een mestopslag van 7 meter, indien deze grotere hoogte noodzakelijk is in verband met de afdekking van de mestopslag.

5. 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.

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van meer dan een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij.

6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7. Voorschriften met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) buiten een agrarisch bouwperceel de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - het ophogen van de bodem;
 - het aanleggen of het verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden, voor zover deze niet breder zijn dan 3 meter;
 - het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het (ver)graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - het veroorzaken van ontploffingen in de grond;
 - het leggen van drainagebuizen;
 - het aanleggen van boomgaarden en het planten van bomen en ander opgaand houtgewas;
 - werken en werkzaamheden ten behoeve van de bollenteelt.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

- c. De aanlegvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in lid a bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschapswaarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast

8. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 en lid 7, sub a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

9. Wijzigingsbevoegdheden

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,

de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 3' wijzigen in de bestemming 'woon-doeleinden' en 'tuin' als bedoeld in artikel 3 en 4 ten behoeve van de realisatie van een elders vanuit de gemeente te verplaatsen boerderij van het Wieringer type. De betreffende woning moet met de voorgevel zijn georiënteerd op de Akkerweg. Voor zover het terrein ligt binnen de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' gelden de bepalingen van deze bestemming. Voorafgaand aan de inrichting van dit terrein zal een waarderend archeologisch veldonderzoek plaats moeten vinden.

- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,

de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 2' wijzigen in de bestemming 'woon-

doeleinden' en 'tuin' als bedoeld in artikel 3 en 4 ten behoeve van de realisatie van een woning. Daarbij gelden de volgende aanvullende bepalingen:

1. het hoofdgebouw van de woning moet worden gebouwd binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid met 'woning na wijziging toegestaan';
2. de voorgevel van de woning moet worden geplaatst in de naar de weg gekeerde grens van het vlak met de aanduiding 'woning na wijziging toegestaan';
3. de oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning bedraagt ten hoogste 100 m²;
4. de goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 3,5 meter en de bouwhoogte ten hoogste 8 meter;
5. de nokrichting dient gelijk te zijn aan de nokrichting van de woningen op de percelen Kerkweg 3 en 9;
6. de dakhelling bedraagt ten minste 30°;
7. er vindt nader onderzoek plaats naar de effecten van de woningbouw voor mogelijke ecologische en archeologische waarden.

- c. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

de bestemming wijzigen ten behoeve van

1. kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie in de vorm van een theeschenkerij, logies bij de boer en recreatie-eenheden, met dien verstande dat:
 - a. genoemde functies dienen te worden gesitueerd in de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en de bestaande bedrijfswoning;
 - b. er ten hoogste 6 recreatie-eenheden gerealiseerd mogen worden;
 - c. de recreatie-eenheden niet voor permanente bewoning mogen worden gebruikt;
2. kleinschalige vormen van bedrijvigheid, inclusief zorgfuncties, maneges en paardenpensions, met dien verstande dat:
 - a. industriële bedrijvigheid en transport- en distributiefuncties zijn uitgesloten;

- b. genoemde functies dienen te worden gesitueerd in de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en de bestaande bedrijfswoning, waarbij het vloeroppervlak dat ten behoeve van de bedrijvigheid wordt aangewend, niet meer dan 650 m² mag bedragen, waarbij voor inpandige opslag van volumineuze goederen, alsmede voor maneges en paardenpensions een groter vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 - c. nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluitend zijn toegestaan indien ten minste een gelijke hoeveelheid in oppervlakte aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- 3. wonen, met dien verstande dat:
 - a. wijziging ten behoeve van de functie wonen uitsluitend mag plaatsvinden bij volledige beëindiging van de agrarische functie;
 - b. 1 nieuwe woning met een inhoud van maximaal 650 m³ mag worden gebouwd, indien ten minste 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Eventueel te slopen sleufsilos tellen uitsluitend mee als de vereiste sloopomvang van 1000 m² niet op een andere manier kan worden bereikt.
 Daarbij gelden verder de volgende voorwaarden:
 - De wijzigingsbevoegd kan uitsluitend worden toegepast voor bouwpercelen waarop op het moment van de eerste tervisielegging van het voorliggend bestemmingsplan agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig is;
 - Buitenopslag is niet toegestaan;
 - De nieuwe functie mag aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
 - Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - Er dient, indien er nieuwbouw plaatsvindt, een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;

- stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

de bestemming wijzigen ten behoeve van vergroting van het bouwvlak tot maximaal 1 hectare.

- d. Bij de voorbereiding van de onder a, b, c en d bedoelde wijzigingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met:
 - de aspecten bodem, archeologie, water en milieutechnische aspecten;
 - de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing casu quo vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.
- e. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a, b, c en d is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 8

Groenvoorzieningen

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen in de vorm van open grasland;

en tevens voor:

- b. voet- en fietspaden;
- c. dagrecreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het open landschap;
- het vrije zicht op de Michaelskerk;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a een maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot niet meer dan 5 meter.

4. Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het open landschap;
- het vrije zicht op de Michaelskerk;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

nadere eisen stellen aan de situering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5. 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.

6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "verkeers- en verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. voet- en fietspaden,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de ontsluiting van de aanliggende gronden,

met daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water.

2. Bouwvoorschriften

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3. 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.

4. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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.

Artikel 10

Natuur

1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. natuurbouw;
- b. wegen en paden;
- c. picknickplaatsen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. een informatiecentrum voor natuur, milieu en recreatie;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwvoorschriften

- a. ten behoeve van het informatiecentrum mag één gebouw met een maximale oppervlakte van ten hoogste 150 m² worden gebouwd;
- b. de goothoogte van het gebouw bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van het gebouw bedraagt ten hoogste 6 meter;
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte mag niet meer dan 2 meter bedragen.

3. Nadere eisen

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

- de aan de gronden eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de waterhuishouding;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. Gebruiksvoorschriften

- a. 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.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld onder a wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden voor het zoeken naar en het winnen van diepe delfstoffen;
 2. de aanleg van transport- en energieleidingen onder de grond of in het water;
 3. het storten van puin en vuil;
 4. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

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.

7. Wijzigingsbepaling

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,

het plan wijzigen in die zin, dat:

1. het gebouw van de informatiecentrum wordt gecombineerd met een groepsverblijfsaccommodatie tot een 'ecolodge', waarbij de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 250 m² mag bedragen; daarnaast is de bouw van bijgebouwen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
2. de 'ecolodge' mag uitsluitend worden gerealiseerd in het gebied op de plankaart is aangeduid met 'zoekgebied ecolodge';
3. de aanleg van water is toegestaan als onderdeel van de nieuw aan te leggen natuur,

Daarbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- voorafgaand aan de bouw van de 'ecolodge' wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
- indien de bouw van de ecolodge plaatsvindt binnen het gebied van de op de plankaart aangegeven dubbelbestemming of binnen een afstand van 50 meter vanaf deze dubbelbestemming vindt overleg met het Hoogheemraadschap plaats in verband met de situering nabij de primaire waterkering;
- er vindt vooraf inventariserend archeologisch veldonderzoek, plaats door een erkend bedrijf voor het uitvoeren van archeologische opgravingen, volgens de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de provincie Noord-Holland;
- er vindt er vindt vooraf aanvullend ecologisch onderzoek plaats in verband met effecten voor de Waddenzee en voor de Ecologische Hoofdstructuur; indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ont-heffing casu quo vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.

Artikel 11

Water

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. water met een functie voor de waterhuishouding;

met de daarbij behorende

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwvoorschriften

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte mag niet meer dan 2 meter 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 bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de waterhuishouding;
- de milieusituatie,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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. Tot het verboden gebruik wordt tevens gerekend het verkleinen van het doorstroomprofiel van wateroppervlakken.

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 12

Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "waterstaatsdoeleinden" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor:

- a. waterkerende werken ten behoeve van de waterstaat, waaronder kaden en dijken,

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

- a. In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de waterkering, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2 sub a en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering;
- b. het bepaalde in lid 2 sub b en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

Artikel 13

Archeologisch waardevol gebied 1 (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "archeologisch waardevol gebied 1" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte wordt vergroot, en de uitbreiding van bestaande bouwwerken, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
 3. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

- b. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om de vrijstelling te verlenen, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog wordt de vrijstelling niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

4. Voorschriften met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het ophogen van de bodem;
 - het aanleggen, verbreden of het verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diep-ploegen, ontginnen en ophogen van gronden.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 - de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of

- een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg.
- c. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om de aanlegvergunning te verlenen wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 - op archeologisch onderzoek gericht zijn.

5. Strafbepaling

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

Artikel 14

Archeologisch waardevol gebied 2 (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "archeologisch waardevol gebied 2" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte wordt vergroot en de uitbreiding van bestaande bouwwerken, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
 3. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

- b. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om de vrijstelling te verlenen, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog wordt de vrijstelling niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

4. Voorschriften met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het ophogen van de bodem;
 - het aanleggen, verbreden of het verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diep-ploegen, ontginnen en ophogen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft op een grotere diepte dan 35 centimeter onder het maaiveld.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 - de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg.
- c. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om de aanlegvergunning te verlenen wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 - op archeologisch onderzoek gericht zijn.

5. Strafbepaling

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

Artikel 15

Archeologisch waardevol gebied 4 (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "archeologisch waardevol gebied 4" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- uitbreiding van bestaande gebouwen met maximaal 50 m².

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a en sub b, voor het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met meer dan 50 m² wordt uitgebreid en voor het bouwen van bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 50 m², mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
 3. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of

- een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om de vrijstelling te verlenen, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog wordt de vrijstelling niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

4. Voorschriften met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het ophogen van de bodem;
 - het aanleggen, verbreden of het verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diep-ploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft op een grotere diepte dan 35 centimeter onder het maaiveld.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 - de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond

dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- een verplichting tot het doen van opgravingen; of
- een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg.

- c. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om de aanlegvergunning te verlenen wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 - op archeologisch onderzoek gericht zijn.

5. Strafbepaling

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

O v e r i g e b e p a l i n g e n

Artikel 16

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 17

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 18

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 waterhuishouding;
- cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

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, indien dat om constructieve redenen noodzakelijk is;
- 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 meter mag bedragen en voor een antenne voor telecommunicatie tot een bouwhoogte van 25 meter;
- 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 meter bedraagt.

Artikel 19

Algemene wijzigingsbepalingen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de waterhuishouding;
 - cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,

het plan wijzigen in die zin, dat:

1. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, riool-gemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 meter;
2. aan de gronden op de plankaart de bestemming archeologisch waardevol gebied wordt toegekend, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de begrenzing van de gronden met de bestemming archeologisch waardevol gebied, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft

- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de waterhuishouding;
 - cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,

de bestemming 'woondoeleinden', 'tuin', 'bedrijfsdoeleinden', maatschappelijke doeleinden' en 'agrarisch gebied' die op de plankaart zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 1' wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat:

- het totale aantal woningen niet meer dan 14 mag bedragen;

- uitsluitend vrijstaande en/of dubbele woningen zijn toegestaan, die met de voorgevel worden georiënteerd op Gemeenelandsweg en/of Kerkweg;
 - de goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 - de dakhelling van woningen minimaal 30° bedraagt;
 - de nokrichting van de hoofdgebouwen overwegend haaks op de weg is en incidenteel evenwijdig;
 - ten behoeve van de woningen binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, voldoende parkeerplaatsen worden geschapen;
 - er vooraf waarderend archeologisch veldonderzoek plaatsvindt in het deel van het terrein dat valt binnen de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied 4' en inventariserend archeologisch veldonderzoek in de rest van het gebied; dit onderzoek dient plaats te vinden door een erkend bedrijf voor het uitvoeren van archeologische opgravingen, volgens de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de provincie Noord-Holland;
 - er vooraf aanvullend ecologisch onderzoek plaatsvindt in verband vindt met mogelijke effecten voor vleermuizen; indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing casu quo vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
 - herinrichting van het gebied vindt plaats op basis van een beeldkwaliteitplan;
 - over de waterhuishouding vooraf overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap.
- c. Bij de voorbereiding van de onder b bedoelde wijzigingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met de aspecten bodem, water en milieutechnische aspecten;
- d. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a en b is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 20

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.

Artikel 21

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel

"Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Oosterland".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 september 2008,

..., voorzitter

..., griffier

B i j l a g e n

B i j l a g e 1 :

L i j s t m e t k l e i n s c h a l i g e
b e d r i j f s m a t i g e a c t i v i -
t e i t e n

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf, woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, waaronder:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Overige dienstverlening, waaronder:

- kappersbedrijf
- schoonheidssalon
- pedicure

Onderwijs

- autorijschool
- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

B i j l a g e 2 :

S t a a t v a n B e d r i j v e n

SBI-		AFSTANDEN IN METERS						
CODE	OMSCHRIJVING							
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie	
	LANDBOUW EN DIENSTVERLE-							
01	- NING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	0 Dienstverlening tb.v. de landbouw:							
	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >							
014	1 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	
	- plantsoenendiensten en hove-							
014	3 niersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	
	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING							
02	- T.B.V. BOSBOUW							
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	
	VERVAARDIGING VAN VOE-							
15	- DINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
	Slachterijen en overige vleesverwer-							
151	0 king:							
151	7 - loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	
	- vervaardiging van snacks en ver-							
	vaardiging van kant-en-klaar-							
151	8 maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1	
	- verwerken anderszins: p.o. <= 300							
152	6 m ²	50	10	30	10	50	3.1	
	Broodfabrieken, brood- en banket-							
1581	0 bakkerijen:							
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2	
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	
	Vervaardiging van ethylalcohol door							
1592	0 gisting:							
1593	t/m							
1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2	
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
172	0 Weven van textiel:							
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	
174.								
175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	
176.	Vervaardiging van gebreide en							
177	gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	
	VERVAARDIGING VAN KLEDING;							
18	- BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	
	Vervaardiging van kleding en -							
182	toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	
	Bereiden en verven van bont: ver-							
183	vaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	
	VERVAARDIGING VAN LEER EN							
19	- LEDERWAREN (EXCL KLEDING)							
	Lederwarenfabrieken (excl. kleding							
192	en schoeisel)	50	10	30	10	50	3.1	
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDI-							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar grootste afstand	categorie	
	GING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10 50	3.1	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0 30	2	
	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
21	- Papier- en kartonfabrieken:						
2112	0 - p.c. < 3 t/u	50	30	50	30 50	3.1	
2112	1 - UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
22	- Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0 10	1	
221	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties						
2222.6	tingen	10	0	30	0 30	2	
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0 10	1	
2223	B Binderijen	30	0	30	0 30	2	
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10 30	2	
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10 30	2	
	Reproductiebedrijven opgenomen media						
223	media	0	0	10	0 10	1	
	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
24	- Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	0 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 50	3.1	
2442	1 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10 30	2	
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2466	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 50	3.1	
	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
25	- Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	0 - vloeropp. < 100 m ²	50	10	30	30 50	3.1	
2512	1 - VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
26	- Glasfabrieken:						
261	0 Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10 50	3.1	
262,							
263	0 Aardewerkfabrieken:						
262,	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10 30	2	
263	1						
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10 50	3.1	
	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	- Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10 30	2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar grootste afstand	categorie	
31	VERVAARDIGING VAN OVER- ELEKTR. MACHINES, APPARATEN - EN BENODIGDH.						
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321							
t/m	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	3.1	
323							
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	3.1	
	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN - INSTRUMENTEN						
33	Fabrieken voor medische en opti- sche apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	2	
33	VERVAARDIGING VAN TRANS- PORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, - AANHANGWAGENS)						
35	Scheepsbouw- en reparatiebedrij- ven:						
351	0						
351	1 - houten schepen	30	30	50	10	3.1	
	VERVAARDIGING VAN MEUBELS - EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
36							
361	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	1	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	2	
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	3.1	
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	3.1	
	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	3.1	
3661.2							
45	- BOUWNIJVERHEID						
	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	3.1	
45	1 Aannemersbedrijven met werk- plaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	3.1	
45	2 - aannemersbedrijven met werk- plaats: b.o.> 1000 m²	0	10	30	10	2	
	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICE- STATIONS						
50							
501,							
502,	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	
504							
5020.4	B Autobeklederijen	0	0	10	10	1	
5020.4	C Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	3.1	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	2	
503,	Handel in auto- en motorfietsonder- delen en -accessoires	0	0	30	10	2	
504							
505	0 Benzineservisestations:						
505	2 - met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50	3.1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
		GROOTHANDEL EN HANDELSBE-						
51	-	MIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
		Grth in akkerbouwprodukten en						
5121	0	veevoeders	30	30	50	30	50	3.1
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125,		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en						
5131		consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1
5132,		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelpro-						
5133		dukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50	50	3.1
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
		Grth in suiker, chocolade en suiker-						
5136		werk	10	10	30	0	30	2
		Grth in koffie, thee, cacao en spece-						
5137		rijen	30	10	30	0	30	2
5138,		Grth in overige voedings- en ge-						
5139		notmiddelen	10	10	30	10	30	2
		Grth in overige consumentenartike-						
514		len	10	10	30	10	30	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50	10	50	3.1
		Grth in ijzer- en metaalwaren en						
5154	0	verwarmingsapparatuur:						
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50	10	50	3.1
		Grth in overige intermediaire goede-						
5156		ren	10	10	30	10	30	2
5162	0	Grth in machines en apparaten:						
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
		Overige grth (bedrijfsmeubels,						
517		emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
		Reparatie tb.v. particulieren (excl.						
527		auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2
		- Goederenwegvervoerbedrijven						
		(zonder schoonmaken tanks) b.o. <=						
6024	1	1000 m ²	0	0	50	30	50	3.1
		DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VER-						
63	-	VOER						
		Laad-, los- en overslagbedrijven tb.v.						
6311.2	0	binnenvaart:						
		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhui-						
6312		zen	30	10	50	50	50	3.1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMID-DELEN, MACHINES, ANDERE ROE-RENDE GOEDEREN						
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712		Verhuurbedrijven voor transport-middelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFOR-MATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatie-technologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732		Maatschappij- en geestesweten-schappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLE-NING						
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVER-HEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZE-KERINGEN						
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3.1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	A	RWZI's en gierverwerkingsinricht, met afdekking voorbezinktanks: Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven						
9002.1	A	e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	50	3.1
9002.2	A	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	A	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	A	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

C o l o f o n

Opdrachtgever

Gemeente Wieringen

Rapport

BügelHajema Adviseurs b.v.

Supervisie

BügelHajema Adviseurs b.v.

De heer Willem Wouda

Projectnummer

269.00.03.01.01a

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE Leeuwarden

Telefoon: (058) 215 25 15

Telefax: (058) 215 91 98

E-mail:

leeuwarden@bugelhajema.nl

www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en Amersfoort