

Bestemmingsplan Westerland

vastgesteld op 18 september 2008



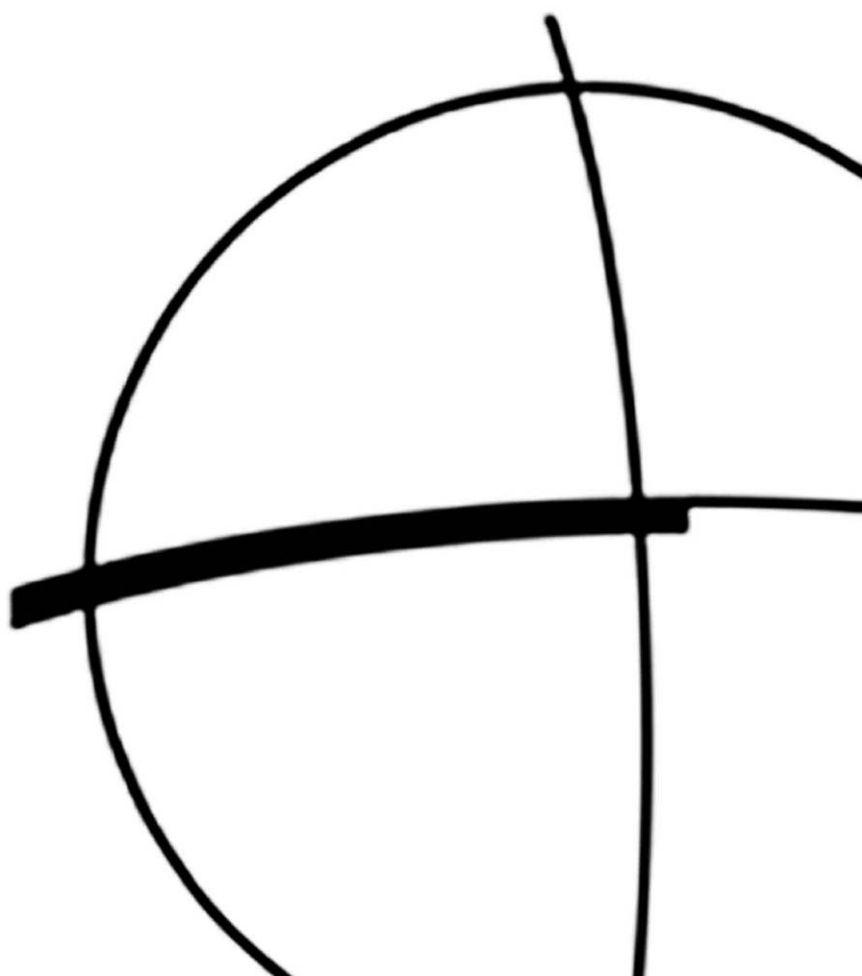
Bestemmingsplan Westerland

vastgesteld op 18 september 2008

Inhoud:

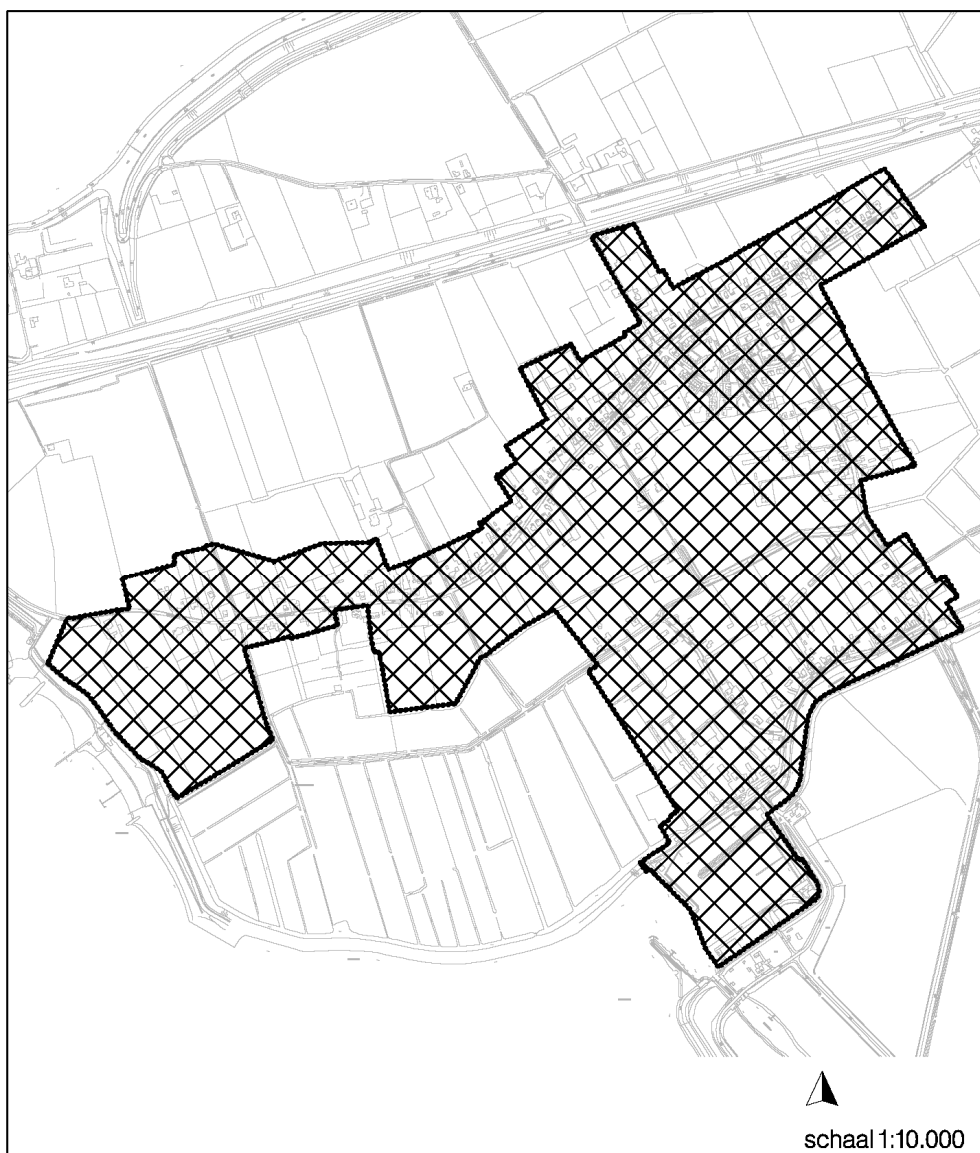
Toelichting
Voorschriften
Plankaart (3 bladen)

30 september 2008
Projectnummer 269.00.003.01.01b

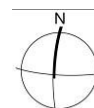


Overzichtskaart

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



Gemeente Wieringen
Nummer: 269.00.03.01.03.b



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke en functionele karakteristiek van Westerland	7
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Functionele structuur	15
2.2.1	Wonen	15
2.2.2	Voorzieningen	15
2.2.3	Bedrijven	16
2.2.4	Verblijfsrecreatie en dagrecreatie	16
2.2.5	Infrastructuur	17
2.2.6	Groen en verblijven	18
2.2.7	Water	18
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Regionale plannen	31
3.4	Gemeentelijke plannen	34
4	Uitgangspunten	33
5	Randvoorwaarden voor het plan	41
5.1	Milieu	45
5.1.1	Hinder bedrijven	45
5.1.2	Wegverkeerslawaaï	46
5.1.3	Externe veiligheid	46
5.1.4	Luchtkwaliteit	49
5.1.5	Overige milieuaspecten	51
5.2	Waterhuishouding	51
5.3	Uitkomsten ecologisch onderzoek	53
5.4	Uitkomsten archeologisch onderzoek	56
5.5	Bodem en aardkundige waarden	57
6	Beeldkwaliteit	55
6.1	Hoek Poelweg / Westerlanderweg	61
6.2	Gebied eendenboeten	63
6.3	Recreatiewoningen bij particuliere woningen	65

7	Juridische vormgeving	61
7.1	Bestemmingen	67
7.2	Indeling van de voorschriften	74
8	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
9	Uitkomsten artikel 10 Bro overleg en inspraak	73

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwde kom van Westerland. Het plangebied loopt vanaf Lutjestrand aan de westkant van het dorp tot en met de grens van de bebouwde kom aan de Koningsweg aan de oostkant ervan, en omvat daarnaast buurtschap De Haukes ten zuiden van Westerland.

PLANGEBIED

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

Het voorliggende plan vervangt het bestemmingsplan Westerland, dat is vastgesteld op 29 oktober 1971, goedgekeurd op 19 december 1972 en onherroepelijk is geworden op 29 september 1976.

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 Westerland en Oosterland 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.

De gemeente hecht veel waarde 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 'Westerland' sluiten voor wat betreft deze onderwerpen aan op dit bestemmingsplan.

VOOROVERLEG

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn bepaald in samenwerking 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 Westerland. 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 Westerland centraal staan. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het plan aangegeven. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de randvoorwaarden waarmee in Westerland 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'.



Ruimtelijke en functionele karakteristiek van Westerland

In dit hoofdstuk komt de bestaande situatie in Westerland aan de orde. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de geschiedenis van Wieringen in het algemeen en Westerland in het bijzonder en de daaruit resulterende ruimtelijke kenmerken. Daarna komen de functionele kenmerken aan de orde.

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 jaartelling het voormalige

WIERINGEN



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

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 hooggele-

gen gronden nederzettingen, die wat betreft vorm en grootte samenhangen met de hoogteligging. Westerland 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 Oudfries 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 Westerland 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 bleven de grootste kernen. Westerland (inclusief De Haukes) behoort met Oosterland tot de kleinere kernen op het eiland.

WESTERLAND

Westerland is het meest westelijke dorp van de gemeente Wieringen. Het dorp is ontstaan als lintdorp op de flank van de stuwwal. Bij het dorp ligt het hoogste punt van het eiland, 13 meter boven NAP. De hoge ligging beschermde het dorp tegen de invloeden van de zee. Met Oosterland is het één van de oudste kernen van het eiland. Waarschijnlijk vond bewoning plaats vanaf de 9de eeuw. In de nabijheid van Westerland zijn bij Westerklijf twee Vikingschatten gevonden, die erop wijzen dat de Vikingen een vorm van nederzetting hadden op het eiland. Uit de tijd van de Middeleeuwen stamt nu alleen nog de kerktoren aan de Westerlanderweg, die stamt uit de 16de eeuw. De bijbehorende kerk (Nicolaaskerk) is in 1828 gebouwd als vervanging van een kerk uit de 12de of 13de eeuw. Ten westen van de Nicolaaskerk lag in de 18e eeuw het Galgenveld, waar men de doodstraf door ophanging voltrok.

Westerland was vooral een agrarische nederzetting. De lager gelegen gronden in de omgeving, de kogen, werden benut voor het weiden van

vee en vanaf de 19de eeuw ook voor het drogen van wier. Een specifiek element nabij het dorp was de Quarantaine ten westen van het plangebied. De afgelegen ligging van Wieringen werd in de 19de eeuw benut voor een inrichting van de Marine, waar in de 19e eeuw zieke schepelingen en besmette goederen in quarantaine werden gehouden, op Wieringen ook wel aangeduid als 'de pesthuizen'. In 1876 / 1877 zijn de houten gebouwen gesloopt en vervangen door een kruitmagazijn, werkplaatsen en een aantal huizen. Tijdens de aanleg van de 'korte Afsluitdijk' is het complex opgeheven.



Nicolaaskerk



Villa Waterkeer

Aan de westzijde van het dorp verrees in de 20-er jaren van de vorige eeuw de villa Waterkeer, gebouwd als tijdelijk onderkomen voor ir. Cornelis Lely. De villa staat op een zeer markant, hooggelegen punt van het dorp.

Het buurtschap De Haukes, dat ook deel is van het plangebied, is van jonger datum. Pas in de 19de eeuw kreeg het buurtschap enige omvang, omdat de betekenis als havenplaats toenam. Vanaf De Haukes voer de postboot naar de Anna Paulownapolder. In De Haukes was de visserij de belangrijkste bron van bestaan. In de winter werd gevist op schelpdieren, in de zomer op wier en in het najaar op trekpaling. Het wier werd benut voor de versteviging van de zuidelijke dijk om het eiland en daarnaast onder meer als dakbedekking en vulling voor matrassen. Overigens kreeg De Haukes pas in 1901 een haven: tot die tijd werd een 'wierhoofd' (een dam bekleed met geperst zee gras) als aanlegplaats benut. Ook werden schepen aan de noordwestzijde van het eiland op het strand getrokken. In de eerste helft van de 20ste eeuw floreerde de eendenhouderij. Ten noorden van het buurtschap zijn nog restanten van de voormalige eendenboeten aanwezig. Na de realisatie van de Amsteldijk en de Afsluitdijk is de visserij uit De Haukes verdwenen. De (jacht)haven van De Haukes is nu van belang voor de recreatievaart.

DE HAVEN



Weg De Haukes op Wierdijk



Jachthaven

Aardkundige en cultuurhistorische 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 geo-hydrologie'. 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 Westerland ligt in het gebied met aardkundige waarde.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland en Beleidsnota Cultuurhistorie Wieringen

Cultuurhistorische Waardenkaart

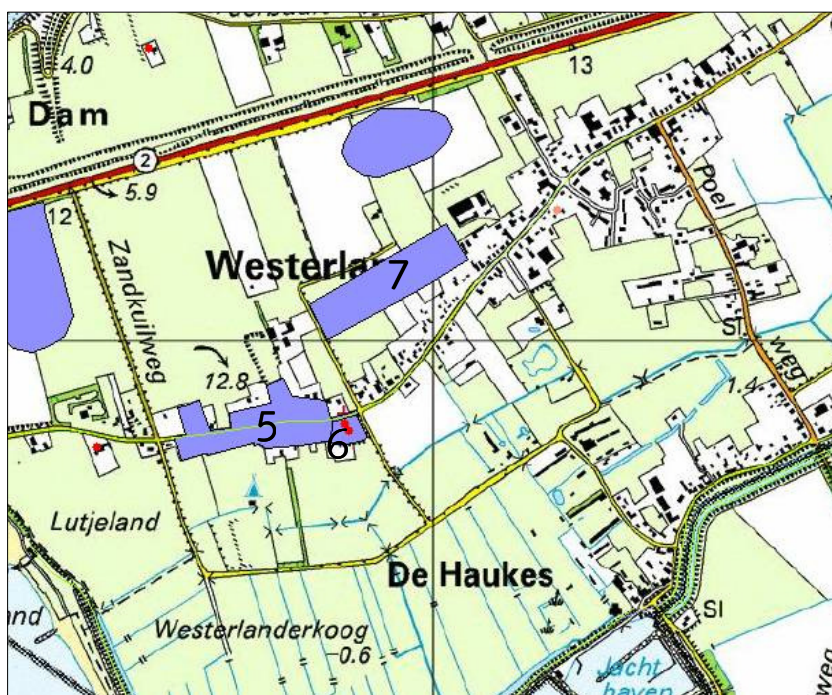
De Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland heeft verschillende elementen in en rond Westerland aangemerkt vanwege de bijzondere waarden. Deze elementen zijn op het bijgaande kaartje genummerd:

1. Gebied 1 omvat het historische bebouwingslint, dat een 'historisch geografisch vlak van hoge waarde' is. In dit gebied komt de ontwikkeling van Westerland als lintdorp op een van de flanken van de keileembult van Wieringen tot uitdrukking. Het dorp is daarom zeer kenmerkend voor de landschapsgenese van het eiland. Het is 'herkenbaar en redelijk zeldzaam';

2. Gebied 2 is de Westerlanderkoog, die als 'historisch-geografisch vlak van waarde' wordt aangemerkt. Het is één van de eerste



Figuur 2. Boven: historisch-geografische elementen;
Onder: archeologisch waardevolle gebieden



Figuur 3. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart
Noord-Holland

bedijkte gebieden op Wieringen en kent een langdurig agrarisch gebruik. Door bebouwing staat deze waarde echter onder druk.

3. De Wierdijk aan de zuidkant van Wieringen, en dus ook bij De Haukes is vermoedelijk aangelegd met de inpoldering van de Westerlanderkoog en is zeer kenmerkend voor de landschapsgenese van Wieringen. De dijk is nog goed herkenbaar. Er bestaat een genetische samenhang tussen de polder en de dijk. De Wierdijk is een provinciaal monument.
4. Het Amstelmeerkanaal fungeert als boezem voor de Polder Waard-Nieuwland en het noordelijke deel van de Wieringermeer, na de drooglegging van de Wieringermeer. Boezems zijn zeer kenmerkend voor polders. Het kanaal is nog gaaf bewaard gebleven en kent een genetische samenhang met de Wieringermeerpolder.
5. Gebied 5 heeft archeologische waarde vanwege de situering van de historische kern Westerland. 'De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern' (citaat CHW-kaart).
6. Gebied 6 bevat het terrein van de kerk. Hier zijn resten van begravingen en mogelijke sporen van eerdere houten kerken te verwachten. Het terrein heeft hoge archeologische waarde en moet worden behouden.
7. Gebied 7 ligt voor een klein deel in het plangebied. Het gebied heeft hoge archeologische waarde omdat hier een terrein met een ophogingspakket bevindt dat in de loop der eeuwen is ontstaan (Laat-Middeleeuwse cultuurgrond). 'Hieronder bevindt zich een leemig bewoningspakket met een dikte van maximaal 20cm. Aangezien de sporen een bijdrage leveren aan de bewoningsgeschiedenis van het gebied, wordt in principe behoud van dit terrein nagestreefd' (citaat CHW-kaart).

Op de kaart zijn verder de monumenten in het dorp aangegeven. Het betreft:

- de kerk met toren aan de Westerlanderweg 65;
- de villa Waterkeer aan de Westerlanderweg 17.

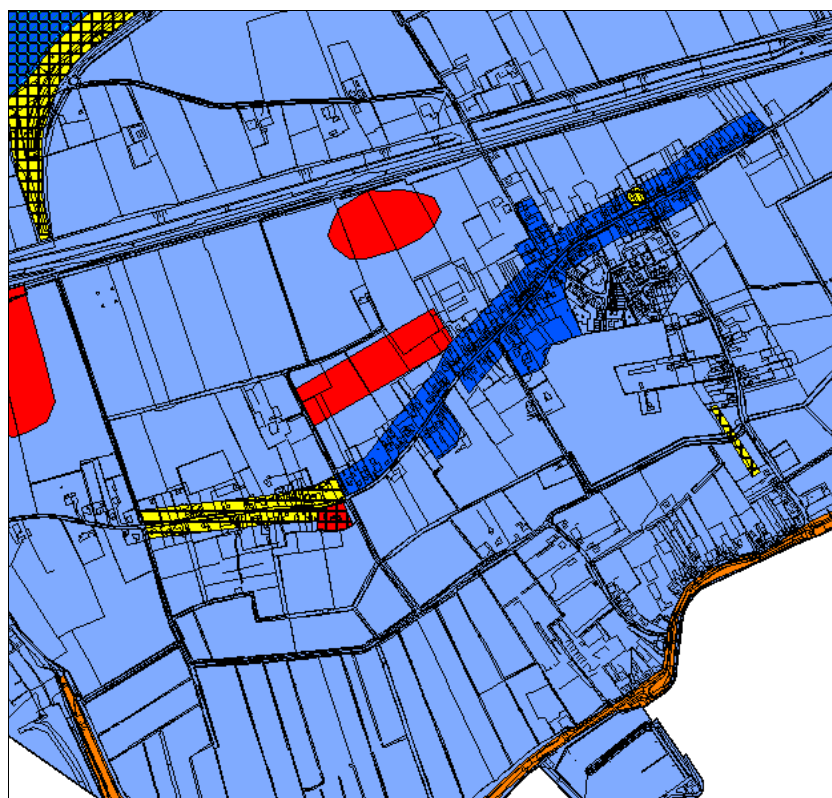
De arbeiderswoning uit 1897 aan de Westerlanderweg 113 is een provinciaal monument.

Op de plankaart zijn tevens de gebouwen aangegeven die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn aangemerkt als karakteristiek.

De gemeente hecht er verder aan om in elk geval een deel van de eerdergenoemde eendenboeten in het gebied tussen De Haukes en Westerland te behouden. Zij herinneren aan de tijd dat de Zuiderzee werd afgesloten en de eilanders alternatieve inkomstenbronnen aan moesten boren. Als zodanig hebben zij cultuurhistorische waarde. Daarbij zoekt de gemeente naar alternatieve invullingen voor de eendenboeten, omdat een agrarische functie geen alternatief (meer) is. Hierop wordt in hoofdstuk 4 en 5 nader ingegaan.

EENDENBOETEN

Beleidsnota Cultuurhistorie



Rekening houden met archeologie bij

- alle grondroerende werkzaamheden
- alle grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm
- vergunning aanvragen bij de Provincie Noord-Holland
- Planomvang 50 m2 of groter
- Planomvang 50 m2 of groter en dieper dan 35 cm
- Planomvang 50 m2 of groter en dieper dan 40 cm
- Planomvang 500 m2 of groter
- Planomvang 500 m2 of groter en dieper dan 40 cm
- Planomvang 2.500 m2 of groter en dieper dan 40 cm

Figuur 4. Uitsnede Beleidsbesliskaart Nota Cultuurhistorie

In de Beleidsnota Cultuurhistorie wordt het beleid zoals dat is aangegeven op de CHW-kaart uitgewerkt. Daarnaast worden enkele verfijningen aangebracht. Er worden vier typen gebieden (met subtypen) onderscheiden,

waarvoor verschillende eisen gelden ten aanzien van archeologisch onderzoek. In het plangebied Westerland gaat het om de volgende gebieden:

Categorie	Inhoud	Waar
1a	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij alle grondroerende ingrepen	terrein kerk en kerkhof (archeologische aanduiding WIR 42A)
1b	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij alle grondroerende ingrepen dieper dan 35 centimeter	terrein ten noorden van Westerlanderweg (WIR 39A)
2a	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een planomvang van 50 m ² en meer	Deel Hoelmerkoog/Westerlanderkoog (WIR 34A)
2b	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een planomvang van 50 m ² en een grotere diepte dan 35 centimeter	Deel Hoelmerkoog/Westerlanderkoog (WIR 34A); Molenplaats korenmolen (WIR52A)
3	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een planomvang van 500 m ² en meer, en dieper dan 40 centimeter	oostelijk deel van Westerlanderweg en Koningsweg. (WIR 36A.)
4	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een planomvang van 2500 m ² en meer, en dieper dan 40 centimeter	rest van het plangebied (WIR 76A).
PM	Vergunning aanvragen bij provincie Noord-Holland	Wierdijk (WIR65A)

De gebieden uit categorie 1 en 2 en de Wierdijk hebben een bestemming 'archeologisch waardevol gebied' gekregen, met de gradaties die in de tabel zijn aangegeven. Het plan staat ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 (en 2500) m² alleen toe in de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. In deze gebieden heeft nader bureauonderzoek plaatsgevonden en is archeologisch onderzoek verplicht (zie paragraaf 5.4).

In de Beleidsnota worden dezelfde historisch-geografische vlakken aangegeven als op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Aanvullend wordt de Poelweg aangegeven. Deze weg heette voorheen Postweg, een naam die te maken heeft met het postvervoer per veerpont naar De Haukes. Daarnaast wordt de walsloot in de Oosterlanderkoog als kenmerkend element aangemerkt. Deze heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'water' gekregen.

Functionele structuur ^{2.2}

In het navolgende wordt ingegaan op de kenmerken van deze 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 Westerland en De Haukes bedraagt naar schatting 880. Dit aantal is sinds de woningbouw in het gebiedje Dentele/De Dolven in Westerland in de 80er jaren van de vorige eeuw niet of nauwelijks veranderd.

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 Westerland: het grootste deel van de woningvoorraad van circa 370 woningen is gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog.

WONINGEN WIERINGEN

Voorzieningen ^{2.2.2}

In het plangebied zijn de volgende winkels, horeca en voorzieningen aanwezig:

Adres	Branche	Cat.*	Afstand*
Winkels			
Westerlanderweg 58	Keukens annex bouwbedrijf	3	50
Westerlanderweg 160	Woninginrichting	1	10
Westerlanderweg 182	Tegels en sanitair	2	30
Koningsweg 3-5	Supermarkt	1	10
Horeca			
Westerlanderweg 25a	Cafetaria	1	10
Poelweg 2	Cafetaria/restaurant	1	10
De Haukes 16	Café	2	30
Maatschappelijke voorzieningen			
Westerlanderweg 61	Dorpshuis	2	30
Westerlanderweg 65	Kerk (PKN)	2	30
Dentele 9	Basisschool	2	30

De inwoners van Westerland kunnen voor dagelijkse boodschappen terecht bij de Sparsupermarkt aan de Koningsweg. De overige winkels in het dorp hebben een functie voor een groot gebied. Voor meer uitgebreid boodschappen doen en winkelen is men aangewezen op dorpen en steden elders (Hippolytushoef, Schagen, Alkmaar, Den Helder). Het horeca-aanbod is voor een dorp als Westerland aanzienlijk en richt zich mede op passanten en toeristen. De horecabedrijven behoren tot 'horeca I' en

'horeca II', zoals aangegeven in de begripsbepalingen van de voorschriften. Dat betekent dat het gaat om horeca met weinig tot beperkte overlast voor de omgeving. 'Horeca III' (discotheken en dergelijke) komt in Westerland niet voor.

Wat betreft maatschappelijke voorzieningen beschikt het dorp over enkele belangrijke basisvoorzieningen.

Bedrijven ^{2.2.3}

Binnen het plangebied zijn in Westerland de volgende bedrijven gevestigd:

Adres	Branche	Cat.*	Afstand*
Westerlanderweg 138	Veehouderij/slagerij	3.2	100
Koningsweg 28	Bouwbedrijf	3.1	50
Poelweg 19	Bestratingen	3.1	50
Poelweg 33	Autohandel en reparatie	2	30
Poelweg 9	Handel in motoren	2	30
De Haukes 10	Opslag	1	10
Nieuwe Haven 2	Botenopslag en -reparatie	3.1	100

Op de milieugevolgen wordt in paragraaf 5.1 nader ingegaan.

Agrarische bedrijvigheid

Van de oorspronkelijk agrarische functie van het dorp is niet veel meer over. In het dorp zijn nog twee volwaardige agrarische bedrijven: dat aan de Westerlanderweg 101 en aan De Haukes 42. Het eerstgenoemde bedrijf heeft agrarische bedrijfsgebouwen aan de noordzijde van de Westerlanderweg, achter de percelen Westerlanderweg 120-138. In het dorp zijn nog veel voormalige agrarische gebouwen. Ten noorden van de Haukes verwijzen diverse eendenboeten naar de vroegere betekenis van het gebied voor de eendenhouderij. Op het beleid ten aanzien van voormalige agrarische bebouwing en eendenboeten wordt in hoofdstuk 4 ingegaan.

Verblijfsrecreatie en dagrecreatie ^{2.2.4}

In Westerland bevinden zich verschillende verblijfsrecreatieterreinen, maar deze vallen alle buiten het plangebied. Een uitzondering geldt voor de recreatiewoningen aan het Lagepad, achter de woningen aan de Poelweg 24 – 30. Deze recreatiewoningen zijn deels in voormalige eendenboeten gerealiseerd en passen niet in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft met de eigenaar afspraken gemaakt over legalisering van de situatie. Om deze reden krijgt het betreffende perceel, inclusief de bedrijfswooning aan de Poelweg 30 de bestemming 'recreatieve doeleinden'. Dit laatste geldt eveneens voor het perceel aan de Westerlanderweg 42, waar 3 recreatiewoningen worden gelegaliseerd.

De gemeente wil de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in Westerland verruimen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Op twee plaatsen in Westerland en De Haukes zijn van tijd tot tijd openbaar toegankelijke tuinen: aan de Westerlanderweg 42 en het Damsterpad 6. Deze zijn op de plankaart aangeduid.

Infrastructuur ^{2.2.5}

Het wegenpatroon in Westerland is nog nagenoeg identiek aan dat in de Middeleeuwen. De belangrijkste ontsluiting is de Westerlanderweg/Koningsweg. Op de tweede plaats komt de Poelweg, de weg haaks op de Westerlanderweg/Koningsweg naar De Haukes. Deze weg heeft een doorgaande functie richting Slootdorp in de Wieringermeer. Om de snelheid op deze weg te remmen zijn op diverse plekken verkeersremmende maatregelen getroffen.



De overige wegen in het plangebied hebben alleen een lokaal-ontsluitende functie. De veiligheid van de N99 wordt op korte termijn aangepakt onder andere door de aanleg van rotondes. Dit geldt ook voor de aansluitingen Koningweg/N99 en Verbindingsweg/N99.

In het hele dorpsgebied van Westerland en De Haukes geldt een maximum-snelheid van 30 km/uur. In termen van 'duurzaam veilig' zijn alle wegen 'erfonthuisingen'.

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

In de toekomst zal door de realisatie van de Wieringerrandmeer de verkeersintensiteit door het dorp bij ongewijzigd beleid sterk toenemen. Naar

de mogelijke alternatieven voor de ontsluiting van het westelijk deel van het nieuw te ontwikkelen gebied heeft een eerste studie plaatsgevonden. Hierover moet nog nadere besluitvorming plaatsvinden. Omdat over dit onderwerp nog geen duidelijkheid bestaat, blijft dit in het navolgende buiten beschouwing.

Groen en verblijven ^{2.2.6}

In Westerland en De Haukes is op beperkte schaal openbaar groen aanwezig. Naast de basisschool aan de Dentele is een speelveld annex trapveldje gesitueerd en aan de zuidrand van het nieuwbouwgebied bevindt zich een openbaar groengebiedje. Bovendien bevindt zich tussen het Amstelmeerkanaal en de weg De Haukes langs de Wierdijk een langgerekt openbaar groengebied met een schelpenpad.



Groenzone langs Amstelmeerkanaal

Langs de Westerlanderweg, een deel van de Poelweg en het nieuwbouwgebiedje Dentele/De Dolven zijn trottoirs aanwezig. Langs De Westerlanderweg, Koningsweg en Poelweg zijn fietsstroken gesuggereerd.

Water ^{2.2.7}

In het plangebied komt open water voor in de vorm van

- het Amstelmeerkanaal aan de zuidkant van het plangebied, dat een functie heeft voor de waterhuishouding in de Wieringermeer en Wieringen;
- de jachthaven in De Haukes;
- de afwateringssloot aan de voet van de keileembult tussen Westerland en de Haukes met aftakkingen en toeleidende sloten;
- een vijver aan de Dentele.

Door de hooggelegen ligging van Westerland komt hier (verder) geen open water voor.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het voor Westerland 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.

Rijksbeleid ^{3.1}

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, waarbij meer op de uitvoeringsgerichtheid wordt gericht.

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.

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 basis-kwaliteit langs de hoofdinfrastructuur. Het beleid is gericht op opheffing van de bestaande knelpunten en het voorkomen van nieuwe.

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.

Het landelijk gebied nabij Westerland 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.

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.



Netten drogen aan de Koningsweg

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 ^{3.2}

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 gebie-

den 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.

OPGAVEN

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

- 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.

WONINGBOUW

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, 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 regionaalverzorgende 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.

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.

INFRASTRUCTUUR

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 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.

LANDSCHAP

Westerland 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 Westerland gelden de volgende beperkingen:

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

- het hele plangebied heeft aardkundige waarde;
- het gebied ten zuiden van Westerland heeft de status van stiltegebied;
- het gebied ten zuiden van de bebouwde kom van Westerland is onderdeel van de Provinciale Ecologische hoofdstructuur; dat geldt ook voor het Amstelmeerkanaal;
- de Wierdijk bij De Haukes is een 'beschermde cultuurhistorische structuur' en tevens provinciaal monument.

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 wordt gestreefd naar ombouw tot autoweg met ongelijkvloerse kruisingen en een verdiepte ligging.

Partiële Herziening Streekplan Noord-Holland Noord (2006)

WIERINGERRAND/MEER

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 Wieringen is deze streekplanherziening ook relevant, omdat het gebied ten westen van Den Oever en ten noorden van Hippolytushoef als 'zoekgebied' zijn aangemerkt. In deze gebieden 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.

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 industrie-terreinen 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 toegelend.

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 van, 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 dijken bij De Haukes vallen deels onder de primaire en deels onder de secundaire waterkeringen. 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 ^{3.3}

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 in-

tramuraal 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. Ook in de gemeente Wieringen zal dit 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 verbinding 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 verbindingzone 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. Voor De Haukes heeft het plan voor de Wieringerrandmeer tot gevolg

- dat de verkeersintensiteit op Poelweg en Koningsweg zonder maatregelen sterk toeneemt; hiernaar vindt, zoals eerder aangegeven, een nadere studie plaats;
- dat de jachthaven van De Haukes mogelijk sterk wordt uitgebreid;
- dat de mogelijkheden voor toeristische ontwikkelingen ook in Westerland en De Haukes toenemen.

De Wieringerrandmeer biedt daarnaast nieuwe werkgelegenheid, ook voor de inwoners van Wieringen.

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 Westerland 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 Westerland;
- behoud van de Gemeenelandsweg-Koningsweg als historische weg;
- waar nodig herstel van de Wierdijk;
- behouden en versterken van de openheid van de kogen.

Versterking:

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

Ontwikkelen:

- van Wieringen weer een eiland maken.

De gemeente heeft deze uitgangpunten deels uitgewerkt in de beleidsnota Cultuurhistorie (zie paragraaf 2.1 en 3.4).

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 ^{3.4}

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 Westerland bevat de Ontwikkelingsvisie geen uitgesproken doelen.

Welstandsnota Wieringen (2003)

Voor Westerland 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 welke 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).

HOOGDUITGANGSPUNTEN

Over de specifieke uitgangspunten van de bestemmingsplannen voor Westerland en Oosterland 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 worden de volgende algemene uitgangspunten (voor zowel Westerland als Oosterland) gehanteerd:

UITGANGSPUNTEN WESTERLAND EN OOSTERLAND

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. Specifiek voor het perceel De Haukes 42 heeft de raad bij de vaststelling van het

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 Westerland 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.

plan tevens de mogelijkheid opgenomen hier een horecabedrijf te realiseren.

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 afzonderlijke besluitvorming plaatsgevonden.

UITGANGSPUNTEN WESTERLAND

Specifiek ten aanzien van Westerland gelden de volgende doelen:

1. Uitgangspunt is de huidige situatie, met beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling. Daarbij gaat het met name om woningbouw, maar ook om mogelijkheden voor recreatiewoningen en dagrecreatie.



Zicht op Amstelmeer

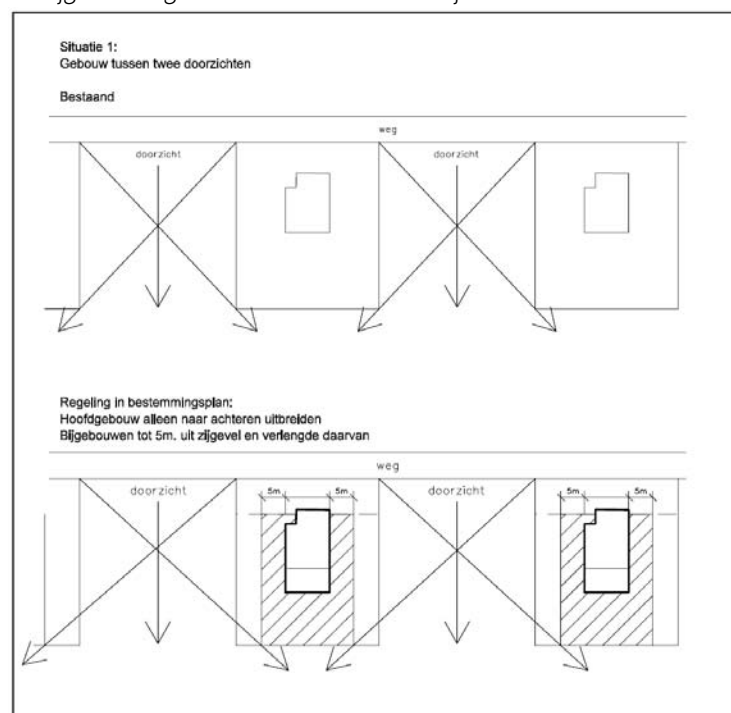


'Open gat'

2. De doorzichten in zuidelijke richting naar het Amstelmeer zijn aanmerkelijk waardevoller dan de doorzichten in noordelijke richting. Het gebied ten noorden van de Koningsweg en de Westerlanderweg in westelijke richting tot aan de Noorderkerkweg is dusdanig dicht bebouwd dat het weinig zin heeft om hier beperkende (bouw)regels op te leggen. De volgende doorzichten moeten worden gehandhaafd (zie kaart 1):
 - vanaf de Westerlanderweg in zuidelijke richting ten westen van het Damsterpad;
 - vanaf de Westerlanderweg in noordelijke richting ten westen van de Noorderkerkweg;
 - vanaf de Koningsweg in zuidelijke richting;
 - vanaf de Poelweg in oostelijke richting;
 - vanaf de Poelweg in westelijke richting ten zuiden van het Lagepad.

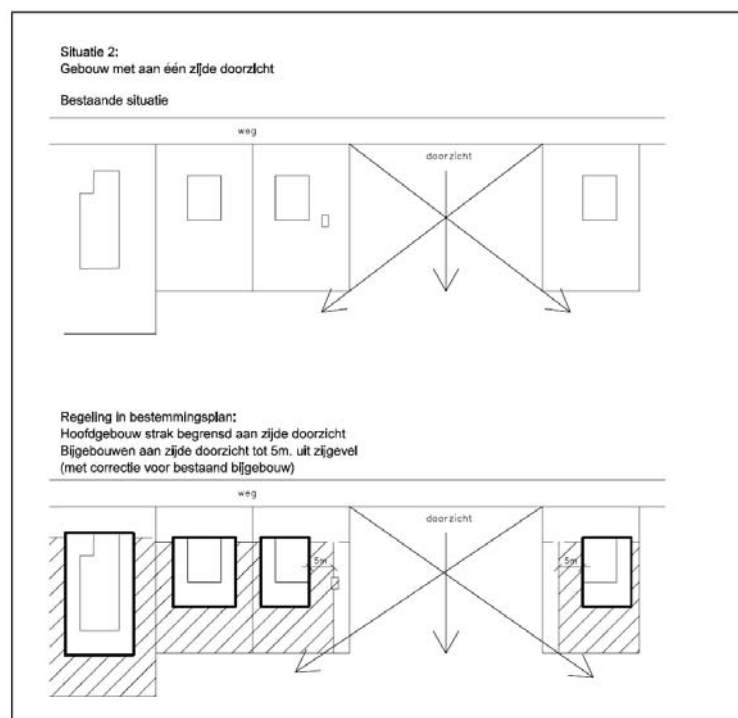
3. Bij gebouwen die grenzen aan een doorzicht naar het landschap³ gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. als een hoofdgebouw aan één zijde aan een doorzicht grenst en aan de andere kant niet dan mag het hoofdgebouw alleen worden uitgebreid aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aan een open doorzicht grenst;
 - b. als een hoofdgebouw aan twee zijden aan een open doorzicht grenst, mag het hoofdgebouw alleen naar achteren worden uitgebreid;
 - 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 hoofdgebouw worden gebouwd (dit maakt de bouw van bijvoorbeeld een garage of serre mogelijk).

In bijgaande figuren wordt dit verduidelijkt.



Figuur 5a. Bouwmogelijkheden en doorzichten

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, erfscheidingen of vergunningvrije bouwwerken.



Figuur 5b. Bouwmogelijkheden en doorzichten

4. In Westerland moeten geen nieuwe meer grootschalige bedrijven komen. Tegen beroepen aan huis en toeristisch-recreatieve bedrijven bestaan geen bezwaren. De bed & breakfastregeling uit Den Oever wordt overgenomen.
5. Het gebied tussen Westerland en De Haukes moet in verband met het aanwezige reliëf een open karakter houden.
6. Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen moeten worden gestimuleerd. De realisatie van één recreatiewoning bij een woning wordt bij wijziging toegestaan, echter alleen bij vrijstaande woningen en tot een maximum van 15 recreatiewoningen. Voorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn:
 - de bouw van de recreatiewoning mag niet ten koste gaan van stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - de bouw van de recreatiewoning mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van het woongenot van bewoners van omliggende percelen.

De recreatiewoning moet ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw van de woning. Daarom worden beperkingen opgenomen wat betreft oppervlakte en hoogte.
7. Voor de bestaande kleinschalige dagattracties als een theetuin en een openbaar toegankelijke bloementuin wordt een regeling in het plan opgenomen (aanduiding 'dagrecreatieve voorzieningen' toege-

staan'). Voor nieuwe kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen wordt een vrijstelling in het plan opgenomen.

8. In die gevallen waar sprake is van een situatie met meerdere (illegale) recreatiewoningen op een erf wordt van geval tot geval beoordeeld, welke weg wordt bewandeld.
9. Permanent bewoonde recreatiewoningen krijgen niet de status van woning. Ze kunnen vallen onder de vrijstellingsregeling voor recreatiewoningen binnen de woonbestemming of onder de bestemming recreatiewoningen. Het uitsterfbeleid van de gemeente is hierop van toepassing; dit vergt verder geen nadere regelingen in het bestemmingsplan.
10. De eendenboeten zijn karakteristieke elementen in het landschap. Probleem is hun lichte, houten constructie, de huidige slechte staat van onderhoud en de lage bouwhoogte. Niettemin streeft de gemeente naar behoud van althans een deel van deze eendenboeten, omdat zij herinneren aan de tijd dat de vissers op het eiland door de Zuiderzeewerken naar alternatieve inkomstenbronnen moesten zoeken. Als zodanig hebben de eendenboeten cultuurhistorische waarde. Voor behoud komen met name de eendenboeten aan de Waterweg in aanmerking, omdat bij deze eendenboeten de oorspronkelijke kenmerken het beste behouden zijn gebleven. Deze eendenboeten kunnen een functie krijgen als onderdeel van een dagrecreatieve ontwikkeling in de vorm van een beeldentuin, een openbaar toegankelijke botanische tuin of kwekerij van laagblijvende gewassen, een bijenhouderij, een museale functie of een vergelijkbare attractie. Om een financiële basis te scheppen voor het behoud van de twee eendenboeten krijgen de betreffende eigenaren de mogelijkheid om twee recreatiewoningen te bouwen. Voorwaarde is dat ten minste 50% van de oppervlakte van de behouden eendenboeten in de bestaande karakteristieke vorm blijft bestaan. De te handhaven eendenboeten kunnen ook worden benut als berging bij de recreatiewoningen.

Deze aanpak past in binnen de provinciale Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, zij het dat ter compensatie van te slopen bebouwing geen woningen, maar recreatiewoningen mogen worden teruggebouwd. De doelstelling is echter hetzelfde: 'een duurzame verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied'.

Bij de overige eendenboeten streeft de gemeente niet naar behoud. Enerzijds is dit niet goed mogelijk, gezien de staat waarin deze eendenboeten verkeren, anderzijds gaat het deels daadwerkelijk om restanten van de eertijds veel grotere eendenboeten.

Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels wijzigingsbevoegdheden. Op de inhoud hiervan wordt nader ingegaan in paragrafen 6.2 en 7.1.



Eendenboeten aan Waterweg

11. De hoekpercelen Poelweg/Koningsweg krijgen een woonbestemming en een bouwvlak op basis van de bestaande bebouwing. Op de betreffende percelen komt een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van meer woningen (appartementen), recreatiewoningen (recreatieappartementen) en horeca (pension, hotel, hotel-restaurant, restaurant). Voorwaarde daarbij is dat voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van nieuwe bebouwing zal niet hoger mogen zijn dan die van de bestaande gebouwen.



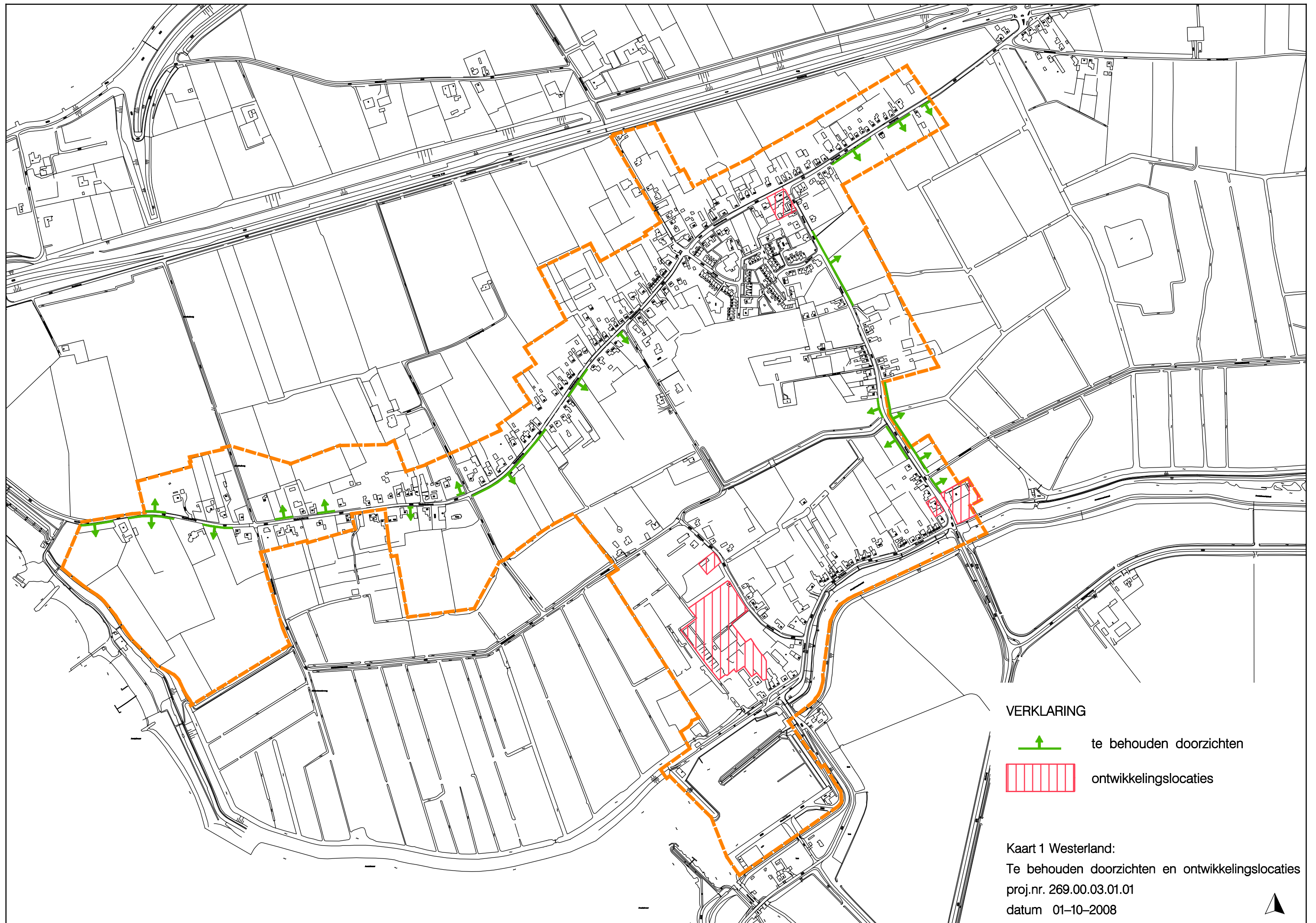
Hoek Poelweg/Westerlanderweg

Bij de vaststelling van het plan heeft de gemeenteraad verder besloten mee te werken aan een aantal initiatieven van burgers:

12. Op het perceel tegenover Waterweg 5 wordt bij wijziging de realisatie van een woning mogelijk gemaakt

13. Ter plaatse van de percelen Poelweg 33, 35, 37 en 56, waar nu een garagebedrijf is gevestigd, wordt de bouw mogelijk gemaakt van 24 woningen (appartementen) en detailhandel in watersportartikelen. Dit project acht de raad passend in het licht van de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer.

Deze uitgangspunten zijn aangegeven op kaart 1. Hierop wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan



VERKLARING

-  te behouden doorzichten
-  ontwikkelingslocaties

Kaart 1 Westerland:
Te behouden doorzichten en ontwikkelingslocaties
proj.nr. 269.00.03.01.01
datum 01-10-2008

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

5

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 Westerland behoren alle winkels, horecavoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven tot milieucategorie 1, 2 en 3 (wenselijke afstand tot woningen 50 meter) uit de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonerings. De overlast voor de omgeving is in het algemeen beperkt. Alleen de veehouderij/slagerij aan de Westerlanderweg hoort tot categorie 3.2, waarvoor een wenselijke afstand tot woningen van 100 meter geldt. Mogelijke milieuhinder van dit bedrijf en andere bedrijven 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 op de hoek van Poelweg en Westerlanderweg;
- een recreatieve ontwikkeling in het gebied waar eendenboeten voorkomen;
- de bouw van recreatiewoningen bij woningen;

- de bouw van een woning tegenover het perceel Waterweg 5;
- de realisatie van woningen en detailhandel op de percelen Poelweg 33, 35, 37 en 56;

Woningbouw op de hoek van Poelweg en Westerlanderweg tast de ontplooiingsmogelijkheden van de bedrijven in de omgeving (Spar en sanitairwinkel) niet aan. Andersom hebben deze winkels geen negatief effect voor het woongenot van de toekomstige bewoners van de betreffende percelen.

In het gebied van de eendenboeten is geen sprake van nabijgelegen bedrijven, die bij een toekomstige recreatieve ontwikkeling daarvan hinder zouden kunnen ondervinden. Omdat recreatiewoningen geen milieugevoelige functies zijn heeft de mogelijke bouw van recreatiewoningen geen effect voor bedrijven in de omgeving.

De woningbouw aan de Waterweg vindt niet plaats in de nabijheid van bedrijven. De woningbouw aan de Poelweg is slechts mogelijk nadat het bedrijf, dat hier nu nog is gevestigd, is verplaatst – inclusief het tankstation bij dit bedrijf. Overige bedrijven ondervinden geen hinder van de realisatie van woningen en (een) winkel(s) op deze locatie. Een watersportwinkel heeft geen negatieve gevolgen voor het woongenot van de omwonenden, ook omdat wordt geëist dat voldoende parkeermogelijkheden op eigen erf moeten worden geschapen.

Wegverkeerslawaaï ^{5.1.2}

WEGVERKEERSLAWAAI

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 Westerland geen sprake.

De gehele bebouwde kom van Westerland is ingericht als 30 km/uur-zone. Voor de ontwikkelingslocaties hoeven om die reden geen akoestische berekeningen te worden uitgevoerd.

Externe veiligheid ^{5.1.3}

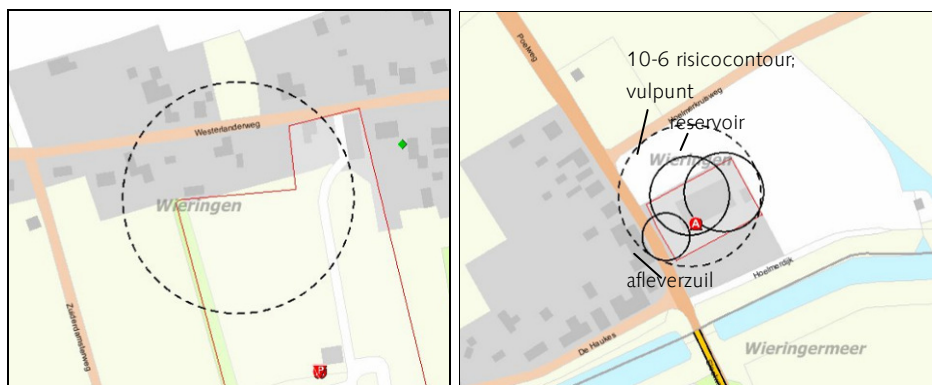
In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- **plaatsgebonden risico:** risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- **groepsrisico:** cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Op 27 oktober 2004 is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' in werking getreden. In dit besluit wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico moet worden omgegaan.

Grenswaarden gelden voor beoordeling van het plaatsgebonden risico bij kwetsbare objecten. Richtwaarden gelden voor beoordeling van het plaatsgebonden risico bij beperkt kwetsbare objecten en voor beoordeling van het groepsrisico.

Voor het inventariseren van risicovolle inrichtingen nabij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Op de Risicokaart zijn een LPG-station aan de Poelweg en een propaanopslag bij de camping aan de Westerlanderweg 43 (buiten het plangebied) aangegeven. Een propaanopslag valt momenteel (nog) niet onder de BEVI. In dat licht hoeft hieraan in het bestemmingsplan geen aandacht te worden geschonken. De verwachting is dat voor opslagen van meer dan 13 m³ het BEVI in de toekomst wel van kracht zal worden.



Figuur 6. Propaanopslag camping en LPG-tankstation
Bron: Risicokaart provincie Noord-Holland

Tot de kwetsbare objecten worden onder meer gerekend woningen, scholen en winkelcentra. In het navolgende wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In artikel 5 lid 1 en lid 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is bepaald dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad) bij het vaststellen van een besluit als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de ruimtelijke ordening (een bestemmingsplan) op grond waarvan de vestiging van kwetsbare objecten respectievelijk beperkt kwetsbare objecten mogelijk wordt gemaakt, de grenswaarde zoals die is genoemd in artikel 8 lid 1 in acht neemt, respectievelijk met de richtwaarde zoals die is genoemd in artikel 8 lid 2 rekening houdt.

Volgens artikel 8, lid 1 en 2 van het Besluit liggen zowel de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van kwetsbare objecten als de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare objecten bij 10^{-6} . Dit betekent dat de kans op een ongeval met dodelijke afloop kleiner moet zijn dan eens in de 1.000.000 jaar.

In artikel 5 lid 3 is bepaald dat voor inrichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 5 geen grens- of richtwaarden gelden maar vaste afstanden. Het gaat om zogenaamde categoriale inrichtingen. Hieronder vallen ook LPG-tankstations.

De in acht te nemen afstanden tot een LPG-tankstation (vulpunt, reservoir, afleverzuil) zijn aangegeven in een ministeriële regeling⁴. Deze is tegelijkertijd met het besluit in werking getreden. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen: Regeling) is op 23 september 2004 in de Staatscourant gepubliceerd en in maart 2007 geactualiseerd. In de Regeling is de afstand die tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht moet worden genomen bepaald op:

- bij een feitelijke doorzet van minder dan 1500 m³ per jaar: 40 meter vanaf het vulpunt;
- bij een doorzet van minder dan 1000 m³: 35 meter;
- bij een doorzet van minder van 500 m³: 25 meter.

Daarnaast gelden er afstanden tot aan een ondergronds reservoir van 25 meter en tot de afleverzuil van 15 meter.

Voor het tankstation aan de Poelweg geldt dat de doorzet minder is dan 500 m³. Dit is vastgelegd in de milieuvergunning van dit bedrijf. Er kan daarom worden uitgegaan van een minimale afstand tot het vulpunt van 25 meter. De betreffende cirkel is op de plankaart aangegeven. In het plangebied kunnen bij wijziging binnen deze afstand van het vulpunt nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd in de vorm van woningen. Dat geldt ook voor de afstanden tot reservoir en afleverzuil. Echter, voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bedrijfsfunctie verdwijnt. Daarmee vervallen ook de milieucirkels rond de LPG-voorzieningen.

⁴ De nieuwe regels zijn nog niet aangegeven op de Risico kaart Noord-Holland

Voor wat betreft de beoordeling van het plaatsgebonden risico kan verder worden geconstateerd dat de overige in het plangebied te bouwen kwetsbare objecten buiten de contouren liggen van zowel het vulpunt als het reservoir.

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico volgt uit de artikelen 12 en 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De verplichting komt tot uitdrukking in een motivering van:

GROEPSRISICO

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Voor de LPG-stations geldt op basis van de ministeriële uitvoeringsregeling dat de straal van het invloedsgebied 150 meter bedraagt. Binnen deze contour zijn geen zodanige nieuwe ontwikkelingen mogelijk dat deze van invloed zijn op de bestaande waarden voor het groepsrisico. Zoals aangegeven in het voorgaande is de woningbouw ter plaatse van het garagebedrijf pas mogelijk nadat dit bedrijf op deze locatie is beëindigd en verwijderd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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 per jaar 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. De enige woning die binnen deze contour kan liggen is de woning aan de Westerlanderlaan 1. Omdat het gaat om een bestaande woning, hoeven hieraan geen consequenties te worden verbonden.

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 nor-

men gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

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

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.

Eenzijds 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 achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa $0,4\text{--}0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 45 woningen (15 op de hoek Westerlanderweg/Poelweg, 24 op de aan de Poelweg 33-37 en 56 en 6 'losse' woningen). Op basis van de CROW-publicatie nr. 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 315 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 µg/m³ NO² of PM₁₀) overschreden. De toename vanwege het plan is lager dan de 1% norm. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven

Overige milieuaspecten ^{5.1.5}

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen is bodemonderzoek noodzakelijk.

BODEMVERVUILING

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

STRAALVERBINDINGEN
EN LEIDINGEN

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 zogenoemde 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 Westerland zijn:

- extra berging van regenwater en aanleg van natuurvriendelijke oevers in nieuwe 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.

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

Binnenwater

Voor de waterhuishouding zijn de watergangen tussen De Haukes en Westerland van belang. Eén van de belangrijke functies van deze watergangen is berging en afvoer van hemelwater. Het water wordt via deze watergangen afgevoerd naar het Amstelmeerkanaal, dat in verbinding staat met het Amstelmeer. Gezien de betekenis van dit wateren zijn deze als zodanig bestemd.

Waterkering

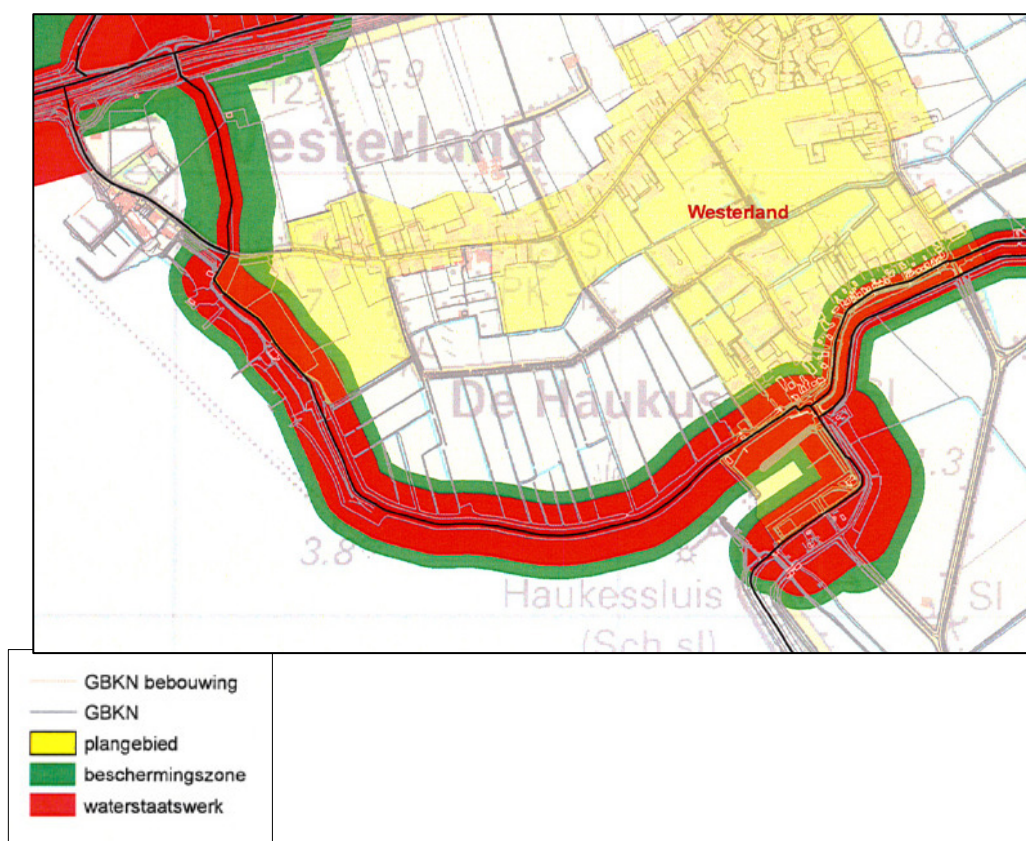
De dijk ter hoogte van De Haukes van de jachthaven in westelijke richting behoort tot de 'indirect buitenwater kerende primaire waterkeringen'. Deze waterkering is onderdeel van de door het HHNK onderscheiden 'dijkring 12', die rondom de Wieringermeer loopt. Ten aanzien van deze waterkering hanteert 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 25 meter aan weerszijden van het gebied met de functie 'waterstaatswerk', waar bij bebouwing en functieverandering de effecten voor het waterstaatswerk moeten worden getoetst.

De Wierdijk (dijkvakken De Haukes en Hoelmerdijk) ten oosten van de jachthaven valt als boezem of polderkade onder de regionale keringen.

Hierbij geldt een smallere zone als 'waterstaatswerk'. Ook hier geldt een zone van 25 meter als beschermingszone.

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



Figuur 7. Zones rond de waterkerings bij Westerland

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 op de hoek Poelweg-Westerlanderweg, in het gebied van de eendenboeten, aan de Waterweg en aan de Poelweg. In de twee eerstgenoemde 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 b.v.

INVENTARISATIE	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 beide 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.
VLEERMUIZEN	In het gebied op de hoek van Poelweg en Westerlanderweg 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 aantoonst, zal voorafgaand aan de sloop een ontheffing voor het verstoren en vernietigen van deze verblijfplaatsen en/of vliegroutes moeten worden aangevraagd en verkregen. Het is nu niet mogelijk aan te geven of deze ontheffing zal worden verleend, omdat daarvoor te weinig bekend is over de situatie in de plangebieden en om welke soorten het eventueel gaat. Indien er geen ontheffing verleend kan worden, kunnende ontheffingsplichtige waarden in de plannen ingepast worden.
BROEDVOGELS	Op beide ontwikkelingslocaties kunnen zowel in de gebouwen (o.a. huiszwaluw, huismus) als het groen (o.a. merel, roodborst) vogels tot broeden 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.
INVENTARISATIE	Gebiedsbescherming Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Waddenzee. Dit beschermde gebied ligt op respectievelijk 800 en 1500 meter van de ontwikkelingslocaties.

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 het gebied van de eendenboeten binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt en het gebied op de hoek van Poelweg en Westerlanderweg op ongeveer 800 meter van de EHS.

Het Natura 2000-gebied Waddenzee ligt op een voldoende afstand van de beide ontwikkelingslocaties in Westerland. Bovendien worden deze locaties van de Waddenzee gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de plannen zijn er voor het gebied op de hoek van de Poelweg en Westerlanderweg geen negatieve effecten op de nabij gelegen EHS-gebieden te verwachten. Dit gebied is 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 van de eendenboeten ligt in EHS gebied. In het geval van ontwikkelingen in deze gebieden zal overleg met provincie Noord-Holland moeten worden gevoerd over de voorgenomen activiteiten.

EFFECTEN

Op de ontwikkellocaties tegenover het perceel Waterweg 5 en ter plekke van het garagebedrijf aan de Poelweg 33, 35, 37 en 56 heeft nog geen ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

LOCATIES WATERWEG EN
POLEWEG

Kooirecht

In de Hoelmerkoog ten oosten van Westerland is een eendenkooi aanwezig. Voor deze eendenkooi geldt het zogenoemde kooirecht. Rond de kooi geldt een wettelijke 'afpalingskring' van 1130 meter, waarbinnen de verplichting geldt dat 'een ieder zich dient te onthouden van handelingen waardoor de eenden in de eendenkooi worden verstoord' (artikel 59, Flora- en faunawet). Binnen de cirkel van 1130 meter valt een groot deel van de bebouwde kom van Westerland, inclusief de ontwikkelingslocaties op de hoek Poelweg/Westerlanderweg en het gebied van de eendenboeten. De ontwikkelingen die hier mogelijk zijn, hebben geen invloed op de mogelijkheden om eenden te vangen in de eendenkooi. Dit ook gezien het feit dat tussen de eendenkooi en 3 van de 4 ontwikkelingslocaties al veel potentieel versturende bebouwing aanwezig is.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is gebleken dat, behoudens de ligging in EHS (gebied eendenboeten) en de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen (gebied hoek Poelweg/Westerlanderweg) de wijzigingsbevoegdheden uitvoerbaar zijn. Een vooronderzoek in het kader van de flora- en faunawet, een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998 en een analyse

van de EHS blijven evenwel voor beide ontwikkelingsgebieden noodzakelijk. Hierover is een bepaling in de wijzigingsbepalingen voor de twee gebieden opgenomen.

De toegestane ontwikkelingen gaan niet ten koste van de mogelijkheden voor het vangen van eenden in de eendenkooi in de Hoelmerkoog.

Uitkomsten archeologisch onderzoek ^{5.4}

ALGEMEEN

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere 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.

WIERINGEN

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.

WESTERLAND

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 hebben grote delen van het plangebied archeologische en/of historisch-geografische waarde. De gebieden met archeologische waarde zijn op de plankaart als zodanig aangeduid. In de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, op de hoek Poelweg/Westerlanderweg en in de omgeving van de eendenboeten is door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Oosterland, Westerland, een archeologisch Bureauonderzoek, Steekproefrapport 2007-09/11). Daaruit 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 Westerland (en Oosterland) bevindt zich onder een ophogingslaag een cultuurlaag uit de Middeleeuwen, waarin zich archeologische resten kunnen bevinden.
- 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.

De verplichting voor het genoemde archeologisch onderzoek is als voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbepalingen voor de betreffende locaties.

De archeologische verkenning is niet uitgevoerd voor de ontwikkelingslocaties aan de Waterweg en ter plekke van de garage aan de Poelweg. Aangenomen mag worden dat de hiervoor genoemde conclusies ook voor deze locaties gelden. Ook bij deze locaties is een verplichting voor archeologisch onderzoek opgenomen.

B o d e m e n a a r d k u n d i g e w a a r d e n ^{5.5}

B o d e m

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.

Westerland 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 Westerland 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 Westerland is sprake van een verdenking van bodemvervuiling. Op enkele locaties is bodemonderzoek al uitgevoerd. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal het benodigde bodemonderzoek plaatsvinden. Voordat met bouwwerkzaamheden in de betreffende gebieden wordt begonnen, moet bekend zijn of er sprake is van bodem- of grondwaterverontreiniging. De procedure voor het verlenen van bouwvergunningen schrijft dit voor.



Figuur 8. Locaties (mogelijke bodemvervuiling Westerland (bron: Bodemloket)

Aardkundige waarden

Geheel Wieringen, exclusief de Polder Waard-Nieuwland, heeft de status van aardkundig monument. De ligging op een stuwaal maakt dat op het gehele eiland glooiingen voorkomen in het landschap. De bijzondere aardkundige kwaliteit van de gemeente 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.

Beeldkwaliteit



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

- de hoek van Westerlanderweg en Poelweg, waar middels een wijzigingsbevoegdheid de realisatie van woningen, recreatiewoningen, een hotel, pension of restaurant mogelijk is;
- het gebied aan de Waterweg ten noorden van De Haukes, waar na wijziging de realisatie van recreatiewoningen in combinatie met het behoud van de eendenboeten is toegestaan;
- een locatie aan de Waterweg (tegenover het perceel Waterweg 5), waar na wijziging de bouw van een woning is toegestaan;
- de locatie van het garagebedrijf aan de Poelweg 33, 35, 37 en 56, waar na wijziging de realisatie van woningen en detailhandel is toegestaan.

Bovendien is een nieuwe ontwikkeling mogelijk in de vorm van de realisatie van een recreatiewoning bij particuliere woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beeldkwaliteitseisen die de gemeente in de twee eerstgenoemde gebieden en bij de realisatie van een recreatiewoning bij een woning zal hanteren. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal voor beide locaties een beeldkwaliteitplan moeten worden opgesteld. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet aan de te stellen beeldkwaliteitseisen worden voldaan.

Voor de twee laatstgenoemde locaties aan de Waterweg en de Poelweg (toegevoegd bij de vaststelling van het plan) zullen bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nadere beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd. Deze twee locaties blijven in het navolgende buiten beschouwing.

Hoek Poelweg / Westerlanderweg ^{6.1}

Ontwikkelingsgeschiedenis

De Poelweg is in de 19^{de} eeuw aangelegd als verbinding naar de aanlegplaats van de postboot naar het vasteland van Noord-Holland. De hoek van Poelweg en Westerlanderweg heeft zich daarna ontwikkeld tot centraal punt in het dorp. Eerder lag dit zwaartepunt verder westelijk rond de kerk. Rond de hoek concentreerden zich de voorzieningen en is het ook één van de weinige plekken waar wat hogere bebouwing voorkomt. Het

hoekpand op de hoek van Poelweg en Westerlanderweg is bij het Monumenten Inventarisatie Project als karakteristiek aangegeven, maar het pand is niet als monument geselecteerd. De overige bebouwing stamt uit het midden van de vorige eeuw.

Bebouwingskarakteristiek, bestaande kwaliteiten

In de huidige situatie staan op de betreffende locatie drie woningen, twee horecabedrijven (snackbar, restaurant) en een aantal bijgebouwen die als opslagruimte worden benut. Het hoekpand had voorheen op de begane grond een bedrijfsfunctie. De woningen met een gevel aan de Poelweg zijn voor Westerland tamelijk hoog: twee bouwlagen met een steile kap. De bouwkundige kwaliteit van de panden is matig tot redelijk. Het hoekpand staat al lange tijd leeg en verkeert in slechte staat. Omdat het om een markant zichtpunt in het dorp gaat, wil de gemeente het gebiedje een impuls geven. Dit is mogelijk door sloop van de bestaande bebouwing en vervanging door één of meerdere nieuwe gebouwen.

Functionele invulling

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven, streeft de gemeente ernaar de betreffende locatie in te richten voor wonen, verblijfsrecreatie (recreatieappartementen) en/of een hotel/pension/restaurant.

Inpassing

Nieuwe bebouwing zal moeten passen bij de bestaande bebouwing in Westerland. Omdat het gaat op een hoeklocatie op een markante zichtlocatie in het dorp, is een massa, die vergelijkbaar is aan de bestaande bouwmassa echter acceptabel. Het gebouw of de gebouwen moeten worden georiënteerd op de Poelweg en de Westerlanderweg, waarbij voor het hoekpand moet worden uitgegaan van een tweezijdige oriëntatie. In westelijke en zuidelijke richting moet een goede overgang plaatsvinden naar de bestaande, lagere bebouwing aan de Poelweg en de Westerlanderweg.

Concreet gelden de volgende eisen:

- bebouwing bestaat op de hoeklocatie uit twee bouwlagen met kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter; aan de west- en zuidzijde vindt een overgang plaats naar bebouwing met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 en 8,5 meter;
- ten hoogste 50% van het terrein mag worden bebouwd;
- de bebouwing moet worden gebouwd in de bestaande rooilijnen langs Poelweg en Westerlanderweg.

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.

Gebied eendenboeten ^{6.2}

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het betreffende gebied heeft, voor zover bekend al lange tijd een agrarische functie. In de 20-er en 30-er jaren van de vorige eeuw zijn hier eendenboeten geplaatst. Deze agrarische bedrijfstak kwam mede tot ontwikkeling als compensatie van de IJsselmeervisserij, die deels zou wegvallen als de Afsluitdijk gereed zou komen. Het ging om eenden die werden gehouden voor de eieren en om Pekingeenden. De eenden werden deels gevoerd met visafval. Voor de eenden was water nodig en daarom kwam de eendenboetenhouderij alleen in de lager gelegen delen van Wieringen tot ontwikkeling. De laatste eendenhouderij is in de jaren '70 van de vorige eeuw gestopt. In het bestemmingsplan uit 1971 werden echter nog vele eendenboeten als zodanig onderscheiden. Een groot deel van de eendenboeten is inmiddels verdwenen. De gemeente wil enkele eendenboeten behouden als herinnering aan deze verdwenen agrarische activiteit.



Figuur 9. Eendenboeten bij De Haukes in 1971
(fragment plankaart)

Bebouwingskarakteristiek bestaande kwaliteiten

De resterende eendenboeten verkeren in een matige of slechte staat van onderhoud. Een deel wordt benut als opslag en berging, een deel heeft geen functie meer. Omdat de boeten jarenlang met teer zijn geverfd en deels zijn afgedekt met asbest, is verwijdering echter niet altijd even eenvoudig. De meest karakteristieke boeten zijn de twee lange boeten die haaks zijn gesitueerd op de Waterweg. De gemeente wil met name deze twee eendenboeten trachten te behouden.



Functionele invulling

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 wordt gestreefd naar behoud van twee eendenboeten aan de Waterweg, die nog de oorspronkelijke kenmerken van eendenboeten hebben: langwerpige, geteerde houten schuren met een schuin aflopend dak. Deze eendenboeten kunnen onderdeel worden

van een dagrecreatieve ontwikkeling. Om een financiële drager voor het behoud van de eendenboeten te creëren wordt bij wijziging aan de betreffende eigenaren de mogelijkheid geboden om elk twee recreatiewoningen te bouwen. Voorwaarde is dat zij ten minste 50% van de oppervlakte van deze eendenboeten in de huidige vorm in stand houden. De te behouden eendenboeten kunnen ook een functie krijgen als berging bij de recreatiewoningen.

Aan de zuidrand van het gebied staat een oude schuur, waarvan de eigenaar al lange tijd zoekt naar alternatieven voor zijn perceel. Ook hier wordt de mogelijkheid geschapen voor de bouw van twee recreatiewoningen. Daartoe zal, mede gelet op de eis dat parkeren op eigen erf moet geschieden, de schuur moeten worden afgebroken.

Met de nieuwe invulling van het gebied wordt beoogd een duurzame verbetering van de beeldkwaliteit van het gebied te bewerkstelligen, met behoud van het grootste deel van de twee meest karakteristieke eendenboeten.

Beeldkwaliteitseisen

Bij de bouw van recreatiewoningen zal moeten worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

- Bij de verschijningsvorm en materiaalgebruik van de recreatiewoningen wordt aangesloten bij die van de eendenboeten. Goot- en bouwhoogte zijn dit licht beperkt tot 3 en 5 meter; ter plaatse van de schuur aan De Haukes 10 is een bouwhoogte tot 6 meter acceptabel.
- De maximale oppervlakte van een recreatiewoning inclusief eventuele bijgebouwen bedraagt 70 m²; de inhoud bedraagt ten hoogste 300 m³.

Recreatiewoningen bij particuliere woningen ^{6.3}

Motivering

In het verleden is de gemeente regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor de realisatie van een recreatiewoning in bestaande of nieuw te realiseren erfbouw. Tot nog toe is de gemeente zeer terughoudend omgegaan met deze verzoeken. De realisatie van de Wieringerrandmeer biedt echter ook voor Westerland nieuwe mogelijkheden. De gemeente wil daarom op beperkte schaal bij vrijstaande woningen de bouw van recreatiewoningen op particuliere erven toestaan.

Bebouwingskarakteristiek, bestaande kwaliteiten

De vrijstaande woningen in Westerland beschikken in veel gevallen over ruime erven. De bouw van een recreatiewoning op deze erven hoeft in principe geen afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit, ook gezien de vaak omvangrijke bijgebouwen op veel erven. Dat laat onverlet dat aan de realisatie van recreatiewoningen strikte voorwaarden moeten worden verbonden om te voorkomen dat erven te vol worden gebouwd en om te voorkomen dat stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten worden aangetast.

Eisen

Bij de bouw van een recreatiewoning zal in dat licht moeten worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1 De bouw van een recreatiewoning mag niet ten koste gaan van het woon- en leefklimaat in de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Daaraan draagt ook bij dat de recreatiewoning op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd.
- 2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet een toets plaatsvinden aan stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.
- 3 Van een perceel moet ten minste 50% onbebouwd blijven om te voorkomen dat erven te vol worden gebouwd en het open karakter van de bebouwing in Westerland verloren gaat.
- 4 Een recreatiewoning mag geen groter oppervlak hebben dan 70 m² en geen grotere inhoud dan 300 m³; de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 respectievelijk 6 meter. Daarmee wordt voorkomen dat recreatiewoning gaat domineren over het hoofdgebouw op een perceel.
- 5 De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°, tenzij de dakhelling van de woning minder is. Daarmee wordt aangesloten bij het huidige bebouwingsbeeld in Westerland.
- 6 De voorgevel van de recreatiewoning wordt ten minste 1 meter teruggedrooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. Ook daarmee wordt het ondergeschikte karakter van de recreatiewoning benadrukt.
- 7 De recreatiewoning moet binnen een afstand van 15 meter vanaf de achtergevel van de woning worden gebouwd. Dit om te voorkomen dat recreatiewoningen op open achtererven worden gebouwd.
- 8 Bij de verschijningsvorm en materiaalgebruik van de recreatiewoningen wordt aangesloten bij die van het hoofdgebouw.

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 en woongebieden. Op enkele plekken worden bestaande bouwrechten gehandhaafd:

- Op de hoek van de Poelweg in de uiterste zuidoosthoek van het plangebied zijn twee woningen afgebroken, die mogelijk worden herbouwd. Het oorspronkelijke bouwvlak is op de plankaart opnieuw aangegeven, met een aanduiding voor het aantal woningen.
- Op het perceel naast De Dentele 30 is opnieuw een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning.
- Tussen de percelen Westerlanderweg 10 en 16 en tussen de percelen Westerlanderweg 112 en 116 is het bestaande bouwrecht voor één woning eveneens gehandhaafd.

Daarnaast is bij wijziging de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt op het bedrijfsperceel Poelweg 21. Deze bouwmogelijkheid bestond ook al in vigerende plan. Op deze plek is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, omdat de gemeente realisatie van de woning pas wil toestaan als de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf op deze locatie is beëindigd. Dit gezien de aard van dit bedrijf (bestratingsbedrijf). De nieuwe woning moet zich voegen in de bestaande bebouwing aan de Poelweg.

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

Voor de als monument en als 'karakteristiek' 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 en karakteristieke gebouwen 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 verder onder voorwaarden bed & breakfastactiviteiten toestaan. Bij vrijstelling worden bovendien kleinschalige dagrecreatieve ontwikkelingen toegestaan. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een theetuin of een openbaar toegankelijke bloementuin.

Bestaande detailhandels- en horecabedrijven zijn als zodanig op de plankaart aangeduid.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 wil de gemeente onder voorwaarden per woning één recreatiewoning toestaan. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Daarbij gelden de voorwaarden die in paragraaf 6.3 zijn aangegeven.

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 bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002. Daar kunnen dus geen bouwvergunning-vrije 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 vooreerven 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 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. Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan; deze zijn op de plankaart aangeduid.

Voor het perceel Poelweg 21 geldt de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid, waarbij bij beëindiging van de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf een woning mag worden toegevoegd in het gebied tussen de bestaande woning aan de Poelweg 19 en de bedrijfswoning op het perceel Poelweg 21. Waar de woning mag worden gebouwd is op de plankaart aangegeven. Deze locatie komt overeen met de locatie waar op basis van het vigerende plan een woning mag worden gebouwd.



Spar-supermarkt



Keukenbedrijf

4. Opslag

Het opslagbedrijf aan De Haukes 10 is als zodanig bestemd. De gemeente acht de betreffende locatie niet geschikt voor andere vormen van bedrijvigheid in verband met de ontsluitingssituatie ter plaatse en de nabijheid van woningen. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt wel de mogelijkheid geboden om twee recreatiewoningen te bouwen ter plekke van de betreffende schuur (zie paragraaf 6.2).

5. Recreatieve doeleinden

Hieronder vallen het recreatieparkje aan de Poelweg/het Lagepad en dat op het perceel Westerlanderweg 42. Hier zijn 5 resp. 3 recreatiewoningen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Het bijgebouw bij de recreatiewoningen (voormalige eendenboeten) op het perceel aan de Poelweg is als zodanig aangeduid, evenals de bijbehorende dienstwoning. Het perceel aan de Westerlanderweg heeft tevens een dagrecreatieve bestemming (openbaar toegankelijke tuin/theetuin) en heeft daarom tevens de aanduiding 'dagrecreatieve voorzieningen'.



Recreatiebedrijf

5. Maatschappelijke doeleinden

Hieronder vallen de basisschool, de kerk en het dorps huis. Dienst- en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.



Dorps huis

6. Groenvoorzieningen

De openbaar groenstrook langs het Amstelmeerkanaal en twee groengebiedjes nabij De Dentele/De Dolven hebben de bestemming 'groenvoorzieningen' gekregen. Dit groen heeft een openbaar karakter. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een klein gebouwtje voor onderhoud en opslag bij de speeltuin aan de zuidkant van het woongebied. Dit gebouwtje mag maximaal 15 m² groot zijn, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 resp. 5 meter.

7. Agrarische doeleinden

De bestemming 'agrarische doeleinden' geldt voor de agrarische cultuurgrond en de agrarische bedrijven aan de Westerlanderweg en De Haukes. De bestaande rechten van de bedrijven op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn gehandhaafd. Voor de regelgeving is verder aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente. Bij wijziging mag het bouwvlak worden vergoot tot 1 hectare.

Bij wijziging kunnen in de op de plankaart aangegeven gebieden waar de te behouden eendenboeten zijn gesitueerd, dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. De te behouden eendenboeten zijn als zodanig op de plankaart aangeduid. Dat geldt ook voor een van de twee gebieden waar recreatiewoningen mogen worden gebouwd (wijzigingsbevoegdheid 3). In het tweede gebied (wijzigingsbevoegdheid 4) is de bouw van recreatiewoningen mogelijk binnen het hele gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Wel dienen deze recreatiewoningen in elkaars nabijheid te worden gebouwd om versnippering van het gebied te voorkomen. De woningen moeten daarom binnen maximaal 10 meter van elkaar worden gebouwd.

Bij wijziging kunnen bij bedrijfsbeëindiging conform de provinciale regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden andere functies worden ondergebracht in de agrarische gebouwen: kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie, 'lichte' bedrijvigheid of een woning (zie hoofdstuk 4). Specifiek voor het perceel De Haukes 42 heeft de ge-

meenteraad daarnaast ingestemd met de vestiging van een horecabedrijf. Hierover is een bepaling in de voorschriften opgenomen.

Bij de vaststelling van het plan heeft de gemeenteraad besloten een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen ten behoeve van de realisatie van een woning tegenover het perceel Waterweg 5. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een verzoek van de eigenaar van het perceel.

8. 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.

9. Jachthaven

De jachthaven bij De Haukes is als zodanig bestemd. Binnen de bestemming zijn de bestaande gebouwen toegestaan. Het bestaande woonschip aan de zuidkant van de jachthaven is als zodanig aangeduid.

10. Water

Het Amstelmeerkanaal en de afwateringssloten tussen De Haukes en Westerland zijn bestemd als 'water'. Deze wateren hebben een structurele betekenis voor berging en afvoer van hemelwater. In deze wateren zijn ligplaatsen voor woonschepen uitgesloten.

11. Waterstaatsdoeleinden

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. Binnen deze bestemming ligt tevens het provinciaal monument Wierdijk (archeologisch waardevol gebied 5'). De bestemming 'waterstaatsdoeleinden' is primair ten opzichte van deze bestemming.

12. Archeologisch waardevol gebied

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 3 en 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. In 'archeologisch waardevol gebied 3' geldt dit voor alle ingrepen, in 'archeologisch gebied 4' alleen voor ingrepen op een grotere diepte dan 35 centimeter. In dat geval geldt een aanlegvergunning voor onder andere het ophogen of vergraven van de bodem. De bestem-

ming 'archeologisch gebied 5' geldt voor de Wierdijk. Hier zijn ingrepen pas mogelijk na toestemming van Gedeputeerde Staten.

13. Risicozone externe veiligheid

Deze bestemming geldt voor de risicozone op het LPG-vulpunt. Binnen deze zone mogen behoudens vrijstelling geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden die betrekking hebben op meerdere bestemmingen zijn opgenomen in artikel 25. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. De bouw van een gebouw voor openbare nutsdoeleinden van grotere omvang.
2. De aanpassing van de bestemming 'archeologisch waardevol gebied' als uit nader onderzoek blijkt dat de begrenzing van deze gebieden kan worden gewijzigd.
3. Voor het gebied op de hoek van Poelweg en Westerlanderweg geldt een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal 15 woningen/appartementen of recreatiewoningen/-appartementen. Ook de realisatie van horeca in de vorm van een hotel, pension en restaurant is toegestaan. Hiervoor gelden diverse randvoorwaarden (zie paragraaf 6.1).
4. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 heeft bij de vaststelling van het plan de gemeenteraad besloten naar aanleiding van een ingediende zienswijze in te stemmen met een wijzigingsbevoegdheid voor de percelen Poelweg 33, 35, 37 en 56. Hier is momenteel aan beide zijden van de Poelweg een garagebedrijf gevestigd, dat al gedeeltelijk is verplaatst naar Hippolytushoef. Op de percelen Poelweg 35 en 37 mogen woningen worden gebouwd ter plekke van twee gesloopte woningen. Mede op basis van plannen van de eigenaar van dit perceel wordt hier de mogelijkheid geschapen om na wijziging 24 woningen en detailhandel (watersportwinkel) te realiseren, in samenhang met de ontwikkeling van de Wieringer-randmeer. Daarbij geldt een aantal voorwaarden:
 - a. De bouwhoogte op het perceel Poelweg 33-37 is, gezien de kenmerken van de omringende bebouwing, afgestemd op een gebouw met twee verdiepingen. De bouwhoogte is daarom beperkt tot 7 meter. Ter plaatse van het perceel Poelweg 56 blijft de bestaande maximale bouwhoogte van kracht (8 meter).
 - b. De bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf – inclusief het tankstation met LPG-verkoop - wordt beëindigd.

- c. Voor detailhandel in watersportbenodigdheden mag maximaal 500 m² bedrijfsvloeroppervlak worden benut.
- d. Vooraf vindt ecologisch en archeologisch onderzoek plaats. De archeologische waarde van de Wierdijk als provinciaal monument dient te worden gerespecteerd; daarover zal bij de opstelling van het wijzigingsplan vooraf overleg plaats moeten vinden met de provincie Noord-Holland.
- e. Er wordt nader overlegd met het Hoogheemraadschap.
- f. Er wordt een beeldkwaliteitsplan voor de locatie opgesteld.

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;
- gebruiksbeepalingen;
- vrijstelling van de gebruiksbeepalingen;
- 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 doeleindenomschrijving 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 bouwvlakkenregeling 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. Bij het verlenen van vrijstelling zijn de in de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen criteria van toepassing.

Gebruiksbepalingen

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 gebruiksbepalingen

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).

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid



Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwbouw, anders dan voor de locaties waar al in het vigerende plan woningniewbouw mogelijk was. Voor de locaties waarvoor na wijziging van het plan ontwikkelingen mogelijk zijn, zullen te zijner tijd exploitatie-opzetten worden opgesteld. Het zal daarbij naar verwachting gaan om particuliere initiatieven.



Uitkomsten artikel 10 Bro overleg en inspraak

Het plan voor Westerland is, tezamen met het bestemmingsplan Oosterland 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 Westerland, inspraak- en overleg-reacties'. 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	3
Artikel 2 Wijze van meten	10

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woondoeleinden	13
Artikel 4 Tuin	19
Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden	21
Artikel 6 Opslag	26
Artikel 7 Recreatieve doeleinden	30
Artikel 8 Maatschappelijke doeleinden	34
Artikel 9 Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde	36
Artikel 10 Groenvoorzieningen	47
Artikel 11 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	49
Artikel 12 Jachthaven	51
Artikel 13 Water	53
Artikel 14 Waterstaattoeleinden (dubbelbestemming)	55
Artikel 15 Archeologisch waardevol gebied 1 (dubbelbestemming)	56
Artikel 16 Archeologisch waardevol gebied 2 (dubbelbestemming)	59
Artikel 17 Archeologisch waardevol gebied 3 (dubbelbestemming)	62
Artikel 18 Archeologisch waardevol gebied 4 (dubbelbestemming)	65
Artikel 19 Archeologisch waardevol gebied 5 (dubbelbestemming)	69
Artikel 20 Risicozone externe veiligheid (dubbelbestemming)	71

Overige bepalingen

Artikel 21 Anti-dubbeltelbepaling	75
Artikel 22 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	76
Artikel 23 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	77
Artikel 24 Algemene wijzigingsbepalingen	78
Artikel 25 Overgangsbepalingen	81
Artikel 26 Slotbepaling	83

Bijlagen

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. h e t p l a n :
 het bestemmingsplan Westerland van de gemeente Wieringen;
- b. d e p l a n k a a r t :
 de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, van het bestemmingsplan Den Oever;
- c. a a n b o u w :
 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. a a n - h u i s - v e r b o n d e n b e r o e p :
 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. b e b o u w i n g :
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. b e d r i j f s v l o e r o p p e r v l a k t e :
 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;
- g. b e d r i j f s g e b o u w :
 een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- h. b e d r i j f s w o n i n g / d i e n s t w o n i n g :
 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;

- i. b e p e r k t 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 richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- j. b e s t e m m i n g s g r e n s :
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- k. b e s t e m m i n g s v l a k :
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- l. b i j g e b o u w :
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;
- m. b o u w e n :
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- n. b o u w g r e n s :
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;
- o. b o u w p e r c e e l :
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- p. b o u w v l a k :
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;
- q. b o u w w e r k :
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;
- r. 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;

- s. **dagrecreatie:**
een recreatieve activiteit waarvoor men ten minste twee uur van huis is, zonder dat daarbij een overnachting elders plaatsvindt; bezoeken aan familie of kennissen zijn daarin niet begrepen;
- t. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- u. **erf:**
de oppervlakte van het bouwperceel voor zover 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- v. **erker:**
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;
- w. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- x. **geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
- y. **grondgebonden agrarisch bedrijf:**
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. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- aa. **horecabedrijf:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in

combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

- b b. h o r e c a b e d r i j f , c a t e g o r i e I:
een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt wordt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- c c. h o r e c a b e d r i j f , c a t e g o r i e II:
een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt, en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;
- d d. h o r e c a b e d r i j f , c a t e g o r i e III:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;
- e e. 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;
- f f. 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;
- g g. 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;
- h h. **kwetsbaar object:**
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;
- i i. **maatschappelijke voorzieningen:**
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;
- j j. **overkapping:**
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- k k. **peil:**
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;
- l l. **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;
- m m. **recreatiewoning/-appartement:**
een permanent ter plaatse aanwezig recreati woonverblijf, bedoeld voor niet-permanente bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
- n n. **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;

- o o . s e k s i n r i c h t i n g :
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;
- p p . t e a r o o m :
een horecabedrijf, waar overdag tussen 9.00 en 18.00 uur in hoofdzaak thee en koffie en toebehoren worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt wordt;
- q q . u i t b o u w :
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;
- r r . v e r b l i j f s r e c r e a t i e :
het verblijven van personen op plaatsen buiten hun normale omgeving en niet langer dan een (aaneengesloten) jaar, om redenen van vrijetijdsbesteding, zaken en andere doeleinden die niet zijn verbonden met het uitoefenen van activiteiten die worden beloond vanuit de plaats die wordt bezocht;
- s s . v o o r g e v e l :
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;
- t t . w o n i n g :
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- u u . w o o n g e b o u w :
een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

vv. woonschip:

elk drijvend of anderszins geheel of in hoofdzaak in het water geplaatst voorwerp, niet zijnde een bouwwerk, dat uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebezigd of tot woning bestemd is, ook indien het nog in aanbouw is.

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;

en tevens voor:

- c. detailhandel, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'detailhandel';
- d. horecabedrijf, categorie I, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'horeca 1';
- e. horecabedrijf, categorie II, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'horeca 2';
- f. dagrecreatieve voorzieningen als een theetuin of openbaar toegankelijke bloementuin voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'dagrecreatieve voorzieningen';
- g. eendenboeten, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'eendenboet';

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- l. water;
- m. 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;
 - 2. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen, dan wel het aantal dat op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de voorgevel in de daar een weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;

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 'bij-

- gebouw' 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 eendenboeten gelden de volgende bepalingen:
1. de goot en bouwhoogte dient de bestaande goot- en bouwhoogte te bedragen;
 2. de dakhelling dient de bestaande dakhelling te bedragen;
- d. 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 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. 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 de 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.

c. 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;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 van de realisatie van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een theetuin, een openbaar toegankelijke bloementuin of een vergelijkbare kleinschalige dagrecreatieve voorziening, onder de volgende voorwaarden:

- de dagrecreatieve voorziening moet ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;
- er mag geen sprake zijn van een sterke verkeersaantrekkende werking;
- parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.

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.

8. Wijzigingsbevoegdheid

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

de bestemming wijzigen ten behoeve van de realisatie van één recreatiewoning per woning, onder de volgende voorwaarden:

1. de realisatie van een recreatiewoning is alleen toegestaan bij vrijstaande woningen;
2. het aantal bij wijziging te realiseren recreatiewoningen bedraagt in totaal maximaal 15;
3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 50% van een erf;
4. een recreatiewoning mag, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal een oppervlakte hebben van 70 m² en een inhoud van maximaal 300 m³;
5. de goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning mogen niet meer bedragen dan 3,5 en 6 meter, danwel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw waarbij de recreatiewoning wordt gebouwd indien deze lager is;
6. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° danwel niet minder dan de dakhelling van het hoofdgebouw waarbij de recreatiewoning wordt gebouwd indien deze minder is;
7. de voorgevel van de recreatiewoning wordt op ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
8. de recreatiewoning dient binnen een afstand van 15 meter tot de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
9. de afstand van de recreatiewoning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
10. het gebruik van de recreatiewoning voor zelfstandige permanente bewoning is niet toegestaan.

- b. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

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;

alsmede voor:

- dagrecreatieve voorzieningen als een theetuin of openbaar toegankelijke bloementuin voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'dagrecreatieve voorzieningen'.

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. 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:

- geluidzoneringplichtige 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. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;
 - 3. de dakhelling bedraagt niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat;

4. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden aangeduid met 'bedrijfswoning toegestaan';
 5. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
 6. 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 bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór 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 lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

8. Wijzigingsbevoegdheid

- 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;
 - stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;

- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving.

de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 1' wijzigen in de bestemming 'woon-doeleinden'. In dat geval mag één woning worden gebouwd in het gebied dat op de plankaart is aangeduid met 'woning na wijziging toegestaan'. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de woning wordt met de voorgevel georiënteerd op de Poelweg;
2. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 8 meter;
3. de dakhelling van de woning bedraagt minimaal 30°;
4. parkeren dient op eigen erf te geschieden.

Voor het overige zijn de bepalingen uit artikel 3 van toepassing.

- b. Bij de voorbereiding van de onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met de aspecten bodem, water en milieutechnische aspecten.
- c. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 6

Opslag

1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en producten;

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn niet begrepen:

- dienst- en bedrijfswoningen;
- geluidzoneringplichtige inrichtingen;
- seksinrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- detailhandel.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen 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. de dakhelling bedraagt niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat;

- b. 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 a onder 2 voor een hogere bouwhoogte; daarbij betreft het college in haar beoordeling eerder 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

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.

8. Wijzigingsbevoegdheid

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

de bestemming wijzigen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- er mogen ten hoogste 2 recreatiewoningen worden gebouwd binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid als 'recreatiewoning na wijziging toegestaan';
- een recreatiewoning mag, inclusief aan- en uitbouwen maximaal een oppervlakte mag hebben van 70 m² en een inhoud van maximaal 300 m³;
- de goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning mogen niet meer bedragen dan 3, resp. 6 meter;
- de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- er vindt opstelling van een beeldkwaliteitplan plaats;
- er vindt vooraf inventariserend archeologisch veldonderzoek, plaats door een erkend bedrijf voor het uitvoeren van archeologische opgravingen, volgens de richtlijnen van de Kwali-

teitsnorm Nederlandse Archeologie en de provincie Noord-Holland;

- er vindt vooraf aanvullend ecologisch onderzoek plaats, waarbij overleg plaatsvindt met de provincie Noord-Holland in verband met de ligging van het gebied in de Ecologische Hoofdstructuur. 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;
 - over de waterhuishouding vindt vooraf overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap;
- b. Bij de voorbereiding van de onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met de aspecten bodem, water en milieutechnische aspecten.
- c. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 7

Recreatieve doeleinden

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'recreatieve doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. bijgebouwen en overkappingen bij recreatiewoningen;
- c. dienstwoningen;
- d. aan,- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij dienstwoningen,

en tevens voor:

- e. dagrecreatieve voorzieningen als een theetuin of openbaar toegankelijke bloementuin voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'dagrecreatieve voorzieningen',

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het op de plankaart aangegeven aantal;
 3. de dienstwoning mag uitsluitend worden gebouwd op de gronden aangeduid met 'bedrijfswoning toegestaan';
 4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;

5. de dakhelling bedraagt 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 de dienstwoning gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 2. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 3. 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 bijgebouwen en overkappingen bij recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:
 1. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'bijgebouw';
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 3. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - d. 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 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. 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 1 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.

Tot een gebruik strijdig met de bestemming als bedoeld onder a wordt in ieder geval bedoeld:

- het gebruik van recreatiewoningen en bijbehorende bijgebouwen voor permanente bewoning.

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 8

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 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 bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór 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

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 9

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. bedrijfswoningen;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- e. eendenboeten, voor zover de gronden op de plankaart zijn aange-
duid met „eendenboet” en „te behouden eendenboet”;

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 agrari-
sche 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;
 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 eendenboeten gelden de volgende bepalingen:
1. de goot en bouwhoogte dient de bestaande goot- en bouwhoogte te bedragen;
 2. de dakhelling dient de bestaande dakhelling te bedragen;
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. 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;
 - b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 - c. 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

- het bepaalde in lid 2, sub a onder 2 voor een maximale goothoogte van 5,5 meter;
- het bepaalde in lid 2, sub a onder 4 voor een dakhelling van minimaal 15°;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 m;
 - 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 be-

heer 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;
 - 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. de vestiging van een horecabedrijf op het perceel De Haukes 42; deze functie dient te worden gesitueerd in de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en/of de bestaande bedrijfswoning;

3. 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 volumieuze 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;
4. 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 sleufsilo's 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 voorliggende 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 plaatst te vinden;
 - er dient, indien er nieuwbouw plaatsvindt, een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld;
- 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;
 - 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.

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

de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 3' wijzigen ten behoeve van dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- van het oppervlak van de eendenboet, die op de plankaart is aangegeven als 'te behouden eendenboet' blijft ten minste 50% in zijn bestaande vorm gehandhaafd; deze eendenboet mag een functie krijgen als onderdeel van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een botanische tuin, volkstuinten, een openbaar toegankelijke bijenhoudery en/of kwekerij, een beeldentuin, een kunstexpositie, een museale functie of een vergelijkbare attractie en als berging voor recreatiewoningen;
- er mogen ten hoogste 2 recreatiewoningen worden gebouwd binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid als 'recreatiewoning na wijziging toegestaan';
- een recreatiewoning mag, inclusief aan- en uitbouwen maximaal een oppervlakte mag hebben van 70 m² en een inhoud van maximaal 300 m³;
- de goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning mogen niet meer bedragen dan 3, resp. 5 meter;
- de dakhelling mogen niet minder mag bedragen dan 30°;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- de voorgevel van de recreatiewoningen moet zijn georiënteerd op de Waterweg;
- er vindt opstelling van een beeldkwaliteitplan plaats, waarbij voor de recreatiewoningen aansluiting wordt gezocht bij de bouwvorm van de eendenboeten;

- 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 vooraf aanvullend ecologisch onderzoek plaats, waarbij overleg plaatsvindt met de provincie Noord-Holland in verband met de ligging van het gebied in de Ecologische Hoofdstructuur. 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;
- over de waterhuishouding vindt vooraf overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap;

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

de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 4' wijzigen ten behoeve van dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- van het oppervlak van de eendenboet, die op de plankaart is aangegeven als 'te behouden eendenboet' blijft ten minste 50% in zijn bestaande vorm gehandhaafd; deze eendenboet mag een functie krijgen als onderdeel van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een botanische tuin, volkstuinten, een openbaar toegankelijke bijenhoudery en/of kwekerij, een beeldentuin, een kunstexpositie, een museale functie of een vergelijkbare attractie en als berging voor recreatiewoningen;
- er mogen ten hoogste 2 recreatiewoningen worden gebouwd binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt; de afstand tussen deze woningen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- een recreatiewoning mag, inclusief aan- en uitbouwen maximaal een oppervlakte mag hebben van 70 m² en een inhoud van maximaal 300 m³;

- de goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning mogen niet meer bedragen dan 3, resp. 5 meter;
 - de dakhelling mogen niet minder mag bedragen dan 30°;
 - parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - de voorgevel van de recreatiewoningen moet zijn georiënteerd op de Waterweg;
 - er vindt opstelling van een beeldkwaliteitplan plaats, waarbij voor de recreatiewoningen aansluiting wordt gezocht bij de bouwvorm van de eendenboeten;
 - 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 vooraf aanvullend ecologisch onderzoek plaats, waarbij overleg plaatsvindt met de provincie Noord-Holland in verband met de ligging van het gebied in de Ecologische Hoofdstructuur. 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;
 - over de waterhuishouding vindt vooraf overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap;
- e. 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 6' 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. de bedrijfsactiviteiten op het perceel Poelweg 8 moeten worden gestaakt;
2. het hoofdgebouw van de woning moet worden gebouwd binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid met 'woning na wijziging toegestaan';
3. 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';

4. de oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning bedraagt ten hoogste 100 m²;
 5. de goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 3,5 meter en de bouwhoogte ten hoogste 8 meter;
 6. de nokrichting dient haaks te staan ten opzichte van de weg;
 7. de dakhelling bedraagt ten minste 30°;
 8. er vindt nader onderzoek plaats naar de effecten van de woningbouw voor mogelijke ecologische en archeologische waarden.
- f. Bij de voorbereiding van de onder a tot en met e bedoelde wijzigingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met de aspecten bodem, water en milieutechnische aspecten.
- g. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a tot en met e is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 10

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.

De bestemming is mede gericht op het behoud van de historische verschijningsvorm van de Wierdijk.

2. Bouwvoorschriften

- a. Op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als 'speeltuingebouw toegestaan' mag een gebouw met een maximale oppervlakte van 15 m² een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m worden gebouwd;
- b. Voor het overige mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd;
- c. 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.

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 11

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,

en tevens voor:

- c. autoboxen, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'autoboxen',

met daarbijbehorende:

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

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van garageboxen bedraagt maximaal 3,5 meter bedraagt;
- 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. 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;
- de woonsituatie,

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

4. Gebruiksvoorschriften

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

5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

6. Strafbepaling

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

Artikel 12

Jachthaven

1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. een jachthaven met vaste ligplaatsen en passantenplaatsen voor recreatievaartuigen en bijbehorende voorzieningen;
- b. overdekte ligplaatsen en winterstalling voor recreatievaartuigen;
- c. water;

en tevens voor:

- d. een ligplaats voor een woonschip, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'ligplaats woonschip';

met de daarbij behorende:

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

In de bestemming zijn dienstwoningen niet begrepen.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de jachthaven gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen 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. de dakhelling bedraagt 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;
 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

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 13

Water

1. Bestemmingsomschrijving

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

- water met een functie voor de waterhuishouding,

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwvoorschriften

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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 en het innemen van een ligplaats voor een woonschip.

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 14

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 15

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 16

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:
 4. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 5. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
 6. 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 verharderen 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 17

Archeologisch waardevol gebied 3 (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'archeologisch waardevol gebied 3' 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 50m².

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:
 7. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 8. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
 9. 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;
- 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 18

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 50m².

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 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.

6. Wijzigingsbepalingen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden op de plankaart de bestemming archeologisch waardevol gebied wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- b. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 19

Archeologisch waardevol gebied 5 (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'archeologisch waardevol gebied 5' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de cultuurhistorische en archeologische waarde van de Wierdijk als provinciaal monument.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, maar ondergeschikt aan de dubbelbestemming 'waterstaatsdoeleinden'.

2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3. 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 verharderen 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,

- 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. Burgemeester en Wethouders verlenen de aanlegvergunning slechts indien 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.

4. 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 20

Risicozone externe veiligheid

(dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'risicozone externe veiligheid' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten vanwege LPG.

2. Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

- de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- het groepsrisico wordt afgewogen.

4. Gebruiksvoorschriften

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.
- b. Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.

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 kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object, mits:
 - 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 - 2. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
 - 3. het groepsrisico wordt afgewogen.

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. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden op de plankaart de bestemming 'risicozone externe veiligheid' wordt ontnomen, indien de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.
- b. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging als bedoeld onder a is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

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

Artikel 21

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 22

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 23

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 24

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, rioolgemaal 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' en 'verkeers en verblijfsdoeleinden' van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 2' wijzigen ten behoeve van de vergroting van het aantal woningen, de realisatie van horeca in de vorm van

een hotel, pension en/of restaurant en recreatiewoningen of – appartementen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- het aantal woningen of recreatiewoningen/-appartementen mag niet meer dan 15 bedragen;
- ten hoogste 50% van het perceel mag worden bebouwd;
- de bebouwing moet met de voorgevel worden georiënteerd op Poelweg en Westerlanderweg;
- de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter;
- de dakhelling van woningen bedraagt minimaal 30°;
- ten behoeve van de woningen binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, worden voldoende parkeerplaatsen op eigen erf geschapen;
- 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;
- de herinrichting van het gebied vindt plaats op basis van een beeldkwaliteitplan, waarbij rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden in en in de omgeving van het gebied;
- er vindt vooraf aanvullend ecologisch onderzoek plaats naar het voorkomen van 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;
- over de waterhuishouding vindt vooraf overleg plaats met het Hoogheemraadschap,

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

de bestemming 'woondoeleinden', 'tuin' en 'verkeers en verblijfsdoeleinden' van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 5' wijzigen in de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'detailhandel' ten behoeve van de bouw van wonin-

gen en de realisatie van detailhandel. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de bedrijfsbestemming voor het hele gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, vervalt, en daarmee ook de 'risicozone externe veiligheid';
- het aantal woningen mag niet meer dan 24 bedragen;
- ten hoogste 50% van de percelen mag worden bebouwd;
- de bouwhoogte op de percelen Poelweg 33 -37 mag maximaal 7 meter bedragen; op het perceel Poelweg 56 maximaal 8 meter;
- ten behoeve van de woningen en de detailhandel binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, worden voldoende parkeerplaatsen op eigen erf geschapen;
- voor detailhandel mag maximaal 500 m² bedrijfsvloeroppervlak worden benut; daarbij moet het gaan om watersportgebonden detailhandel;
- 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;
- over de inrichting van het gebied met de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied 5' vindt overleg plaats met de provincie Noord-Holland;
- de herinrichting van het gebied vindt plaats op basis van een beeldkwaliteitplan, waarbij rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden in en in de omgeving van het gebied;
- over de waterhuishouding vindt vooraf overleg plaats met het Hoogheemraadschap.

d. Bij de voorbereiding van de onder a, b en c bedoelde wijzigingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met:

- de aspecten bodem, 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 en c is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 25

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 26

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel

'Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Westerland'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:.....

, 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-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
15	-						
1581	0						
1581	1						
1592	0						
1593 t/m							
1595							
18	-						
182							
20	-						
2010.2	0						
205							
22	-						
221							
2222.6							
2223	A						
2223	B						
2224							
2225							
223							
24	-						
2442	0						
2442	2						
26	-						
262, 263	0						
262, 263	1						
30	-						
30	A						
31	-						
316							
33	-						
33	A						
36	-						
361	2						
362							
363							
45	-						
45	3						
50	-						

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
501, 502, 504							
5020.4	B						
5020.5							
503, 504							
505	0						
505	3						
51	-						
511							
5122							
5134							
5135							
5136							
5137							
5138,							
5139							
514							
5156							
5162	0						
517							
52	-						
527							
60	-						
6022							
64	-						
641							
642	A						
71	-						
711							
714							
72	-						
72	A						
73	-						
731							
732							
74	-						
74	A						
7481.3							
7484.4							
90	-						
9002.2	A0						
9002.2	A7						
93	-						

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
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.

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs b.v.

De heer W. Wouda

Projectnummer

269.00.003.01.01b

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