

Bestemmingsplan Den Oever





## Bestemmingsplan Den Oever

Inhoud:

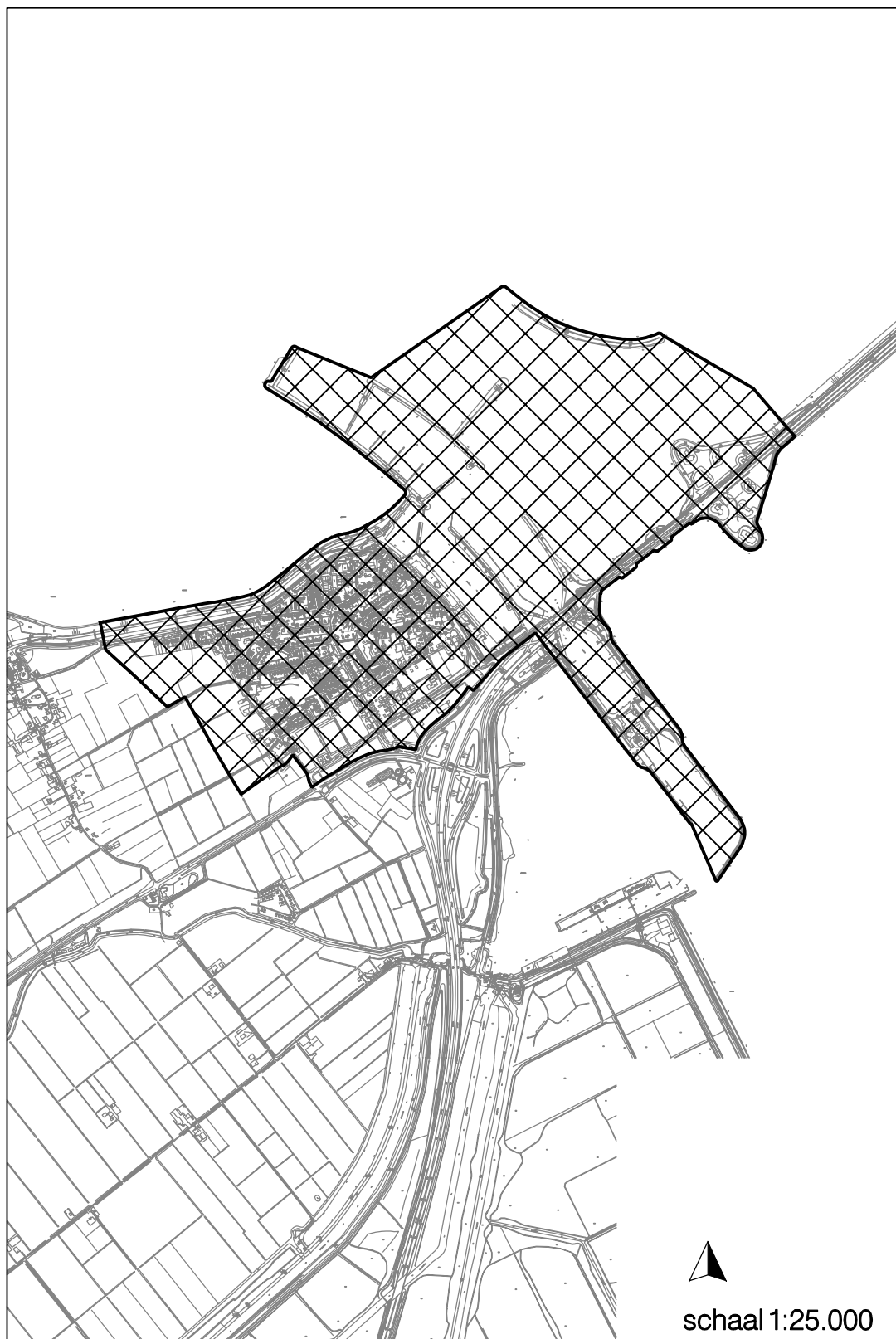
Toelichting + bijlagen  
Voorschriften + bijlagen  
Plankaart

**BügelHajema**  
ADVISEURS

Wieringen/Leeuwarden  
Plannummer: 269.00.02.01.01  
29 november 2006



Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan "Den Oever"  
betrekking heeft



Gemeente Wieringen

Nummer: 269.00.02.01.00



■ .....

## Toelichting

.....





## Inhoudsopgave

|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Ruimtelijke en functionele karakteristiek van Den Oever</b> | <b>5</b>  |
| 2.1      | Geschiedenis                                                   | 5         |
| 2.2      | Ruimtelijke structuur                                          | 9         |
| 2.2.1    | Dorp                                                           | 9         |
| 2.2.2    | Haven                                                          | 11        |
| 2.2.3    | Afsluitdijk, Stelling en sluizen                               | 13        |
| 2.3      | Functionele structuur                                          | 15        |
| 2.3.1    | Wonen                                                          | 15        |
| 2.3.2    | Voorzieningen                                                  | 17        |
| 2.3.3    | Bedrijven en werkgelegenheid                                   | 18        |
| 2.3.4    | Infrastructuur                                                 | 19        |
| 2.3.5    | Groen en verblijven                                            | 20        |
| 2.3.6    | Natuur                                                         | 20        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                            | <b>23</b> |
| 3.1      | Internationaal beleid                                          | 23        |
| 3.2      | Rijksbeleid                                                    | 23        |
| 3.3      | Provinciaal beleid                                             | 26        |
| 3.4      | Regionale plannen                                              | 31        |
| 3.5      | Gemeentelijke plannen                                          | 32        |
| <b>4</b> | <b>Randvoorwaarden voor het plan</b>                           | <b>35</b> |
| 4.1      | Milieu                                                         | 35        |
| 4.1.1    | Hinder bedrijven                                               | 35        |
| 4.1.2    | Wegverkeerslawaaï                                              | 36        |
| 4.1.3    | Externe veiligheid                                             | 37        |
| 4.1.4    | Luchtkwaliteit                                                 | 43        |
| 4.1.5    | Overige milieuaspecten                                         | 45        |
| 4.2      | Waterhuishouding                                               | 45        |
| 4.3      | Uitkomsten ecologisch onderzoek                                | 46        |
| 4.4      | Uitkomsten archeologisch onderzoek                             | 48        |
| <b>5</b> | <b>Uitkomsten bewonersoverleg</b>                              | <b>51</b> |
| <b>6</b> | <b>Planopzet</b>                                               | <b>55</b> |
| 6.1      | Het gebied ten westen van de kern                              | 55        |
| 6.2      | Overige ontwikkelingslocaties                                  | 58        |

■ .....

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>Juridische vormgeving</b>                           | <b>63</b> |
| 7.1      | Bestemmingen                                           | 63        |
| 7.2      | Indeling van de voorschriften                          | 68        |
| <b>8</b> | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>73</b> |
| <b>9</b> | <b>Uitkomsten artikel 10 Bro overleg en inspraak</b>   | <b>75</b> |
| 9.1      | Overlegreacties                                        | 75        |
| 9.1.1    | Inleiding                                              | 75        |
| 9.1.2    | Reacties en commentaar                                 | 76        |
| 9.2      | Stichting Landschapszorg Wieringen (SLW)               | 83        |
| 9.3      | Ambtelijke wijzigingen.                                | 102       |

## **Bijlagen**

.....

## Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwde kom van Den Oever. Het plangebied wordt globaal begrensd door de teen van de Waddenzeedijk aan de noordzijde tot aan de haven. Vanaf hier gaat de grens in noordwestelijke richting met de haven mee, waarna deze in noordoostelijke richting afbuigt naar de Leidam en ten slotte naar de Afsluitdijk aan de oostzijde van de Robbenplaat. Een klein deel van de Afsluitdijk met de A7 ter hoogte van de afwateringssluizen valt binnen het plangebied. Ook de schutsluis valt binnen het plangebied. Vanaf de sluis loopt de plangrens aan de noordzijde van de A7 en de N99. Aan de westzijde wordt de grens bepaald door de grens van het gebied waarvoor de Wet Voorkeursrecht Gemeenten geldt. Het plangebied is aangegeven op de kaart die is gevoegd bij deze toelichting.

## Vigerend plan

Het voorliggende plan vervangt de volgende vigerende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk:

| <i>Naam plan</i>                                           | <i>d.d. vaststelling</i> | <i>d.d. goedkeuring</i>                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|
| Den Oever                                                  | 30 september 1991        | 19 mei 1992                                |
| 1 <sup>e</sup> Herziening Den Oever                        | 31 augustus 1995         | 5 december 1995                            |
| Camping De Gest                                            | 11 november 1977         | 3 oktober 1978                             |
| Buitengebied 2002                                          | 10 oktober 2002          | 6 mei 2003 (ged.)<br>KB 10 januari<br>2004 |
| Den Oever-Haven                                            | 27-maart 2003            | 3 juli 2003                                |
| Thematisch bestemmings-<br>plan erfbouw/werken<br>aan huis | 17 maart 2005            | 24 augustus 2005                           |

Vanwege de herinrichting van de haven van Den Oever is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het havengebied. Daarnaast biedt het een kader voor de regeling van de bestaande situatie ten aanzien van water en waterkeringen. Het bestemmingsplan 'Den Oever-Haven' is nagenoeg integraal overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

## Aanleiding

De gemeente Wieringen wil in een reeks van vier bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen in de gemeente het bestemmingsplan voor het komgebied van Den Oever als eerste actualiseren. De gemeente acht actualisering van het bestemmingsplan 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. De gemeente wil vooral:

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

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

Voor de hele gemeente is reeds een begin gemaakt om de bestemmingsplannen overzichtelijker te maken. De gemeente heeft daarvoor reeds een thematisch “bestemmingsplan erfbouw/werken aan huis” laten opstellen. De voorschriften van bestemmingsplan ‘Den Oever’ sluiten voor wat betreft deze onderwerpen aan op dit bestemmingsplan.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie in Den Oever. Om deze situatie te analyseren is onder andere een inventarisatie gedaan van 22 tot en met 24 september 2004. 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 Den Oever centraal staan. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de milieuaspecten behandeld, gevolgd door hoofdstuk 5, waarin de uitkomsten van de bewonersavonden bij de start van het planproces centraal staan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planopzet. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de juridische toelichting, hoofdstuk 8 aan de economische haalbaarheid en in hoofdstuk 9 zal worden ingegaan op de uitkomsten van overleg en inspraak.

## 2

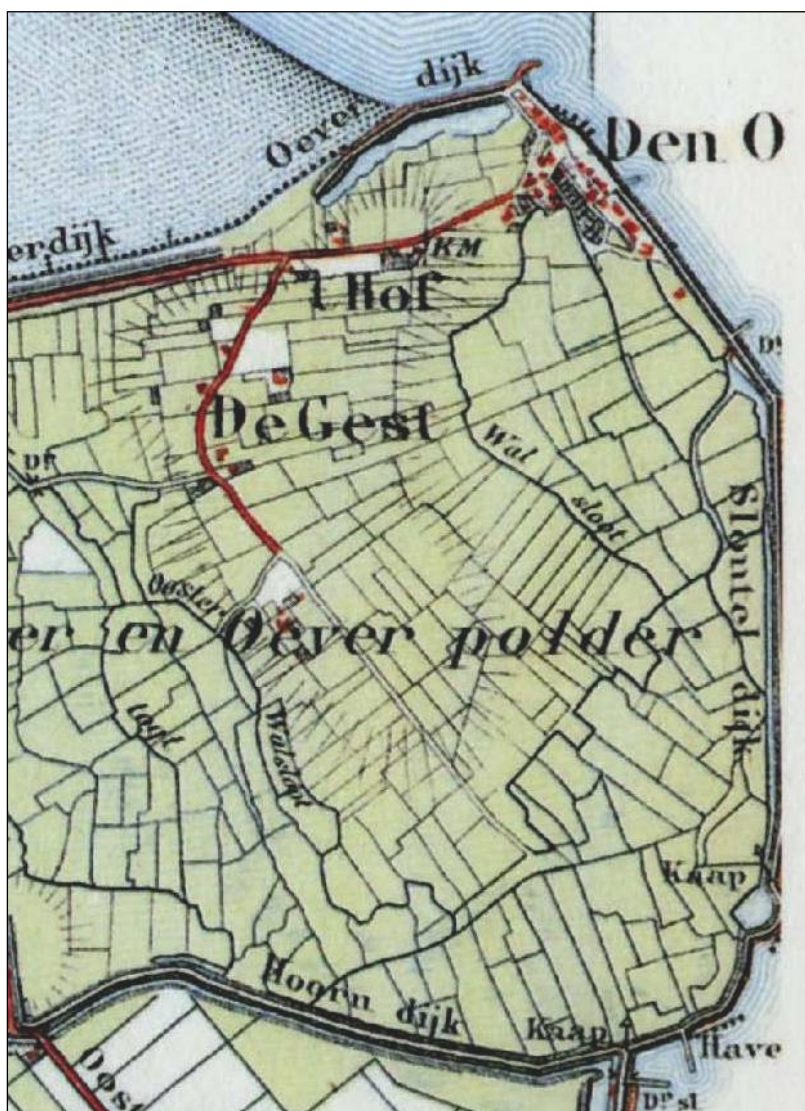
## Ruimtelijke en functionele karakteristiek van Den Oever

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

### 2.1 Geschiedenis

Wieringen

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



Figuur 1. Historische kaart situatie Den Oever en omgeving in 1878 (Bron: Robas Producties (1989): Historische atlas Noord-Holland)



jaartelling het voormalige eiland omringde, geen kans om te ontstaan op het hooggelegen deel van Wieringen. Niet het hele grondgebied van Wieringen bleef droog staan. Zo ontstonden rond de tiende eeuw alleen op de hooggelegen gronden nederzettingen, die wat betreft vorm en grootte samenhangen met de hoogteligging.

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 oud-Friese 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 Den Oever 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.

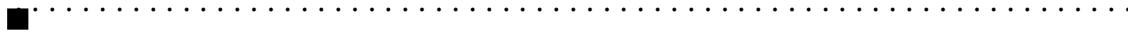
In 1900 is de haven van Den Oever aangelegd. De haven heeft een functie voor visserij, sportvisserij en in mindere mate voor recreatie.

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. De twee oudste kernen, Hippolytushoef en Den Oever, zijn nog steeds de grootste kernen. Andere kernen zijn Oosterland, Westerland, De Haukes en een aantal buurtschappen.

Den Oever doet ook na de afsluiting van de Zuiderzee haar naam nog steeds eer aan. De naam verwijst naar de situatie rond de twaalfde eeuw, toen het gebied waar de kern nu ligt, grensde aan de zee. De hoge ligging van Den Oever is er de oorzaak van geweest dat de kern al vroeg werd bewoond.





### Aardkundige waarden

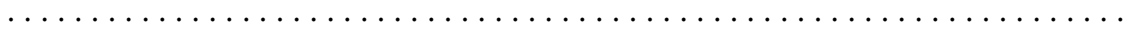
De provincie Noord-Holland heeft 17 gebieden in de provincie tot “potentieel Aardkundig Monument” benoemd. Eén van de 17 potentiële monumenten is het eiland Wieringen. De aardkundige monumenten hebben betrekking op “alle niet-levende natuur (het abiotisch milieu) en hebben betrekking op verschijnselen uit verschillende aardkundige vakgebieden: geologie, bodemkunde, geomorfologie en geohydrologie”. Op Wieringen gaat het om de aanwezige keileembult/stuwwal, smeltwaterdalen, kliffen en kreekbeddingen. Jaarlijks wil de provincie één of twee aardkundige objecten officieel de monumentenstatus geven. 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.

### Cultuurhistorische Waardenkaart

Archeologische en  
cultuurhistorische waarden

De Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland heeft verschillende elementen in en rond Den Oever aangemerkt vanwege de bijzondere waarden. Op de navolgende kaart zijn deze elementen genummerd.

1. Gebied 1 grenst direct aan het plangebied. De Oosterlanderkoog is één van de lagere delen van het eiland Wieringen, dat al in de Vroege Middeleeuwen werd bedijkt en in gebruik genomen. De onregelmatige blokverkaveling is zeer kenmerkend voor de vroege ontginningen. De verkaveling is niet zeldzaam en nog redelijk herkenbaar en wordt hoog gewaardeerd. Het gebied wordt thans gebruikt als grasland.
2. Ook dit gebied ligt buiten het plangebied, maar geeft de historische waarde van de omgeving wel duidelijk aan. Het betreft hier een terrein met een bovenlaag die in de loop der eeuwen door ophoging is ontstaan. In en onder dit ophogingspakket met een dikte van 40 cm, zijn bewoningssporen aangetroffen, vermoedelijk uit de periode van de vroege tot de late Middeleeuwen. Aangezien deze sporen een bijdrage leveren aan de bewoningsgeschiedenis van het gebied, wordt in principe behoud van dit terrein nagestreefd. Het gebied is van zeer hoge waarde en wordt thans gebruikt als grasland.
3. Den Oever is een vissersdorp en als zodanig kenmerkend voor de landschapsontwikkeling in de Kop van Noord-Holland. Het dorp is in de loop der tijd uitgebreid en is daardoor minder herkenbaar geworden. Het historische dorpshart is niet zeldzaam, maar wel van historisch-geografische waarde.





Figuur 2. Cultuurhistorische Waardenkaart. Bron: Noord-Holland 2004

- 1 = historisch-geografisch vlak van waarde
- 2 = historisch-geografisch vlak van hoge waarde
- 3 = archeologisch vlak van hoge waarde
- 4 = archeologisch vlak van waarde
- 5 = bouwkundig punt van waarde (oranje)/hoge waarde (rood)

4. De begrenzing van dit deel van de historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. 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. Het gebied is van hoge archeologische waarde.
5. Op grond van literatuuronderzoek en veldnaam bevinden zich binnen dit terrein hoogstwaarschijnlijk de resten van de Schans van Wieringen. In 1574/75 werd deze schans aangelegd. Op een kaart van ca. 1778 staat de schans aangegeven aan de toenmalige zuidkust van het eiland Wieringen zoals gevormd na de grote overstroming van 1863. Het gebied is nog steeds van archeologische waarde.
6. De Hofstraat is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een historische lijn van hoge waarde. De weg loopt naar het oudste deel van Den Oever dat



als geografische ruimte van historische waarde wordt aangeduid.

Op de monumenten in het dorp wordt in de navolgende paragraaf ingegaan.

## **2.2 Ruimtelijke structuur**

Op de bijgevoegde kaart 1 is een overzicht gegeven van de perioden die herkenbaar zijn in de kenmerken van bebouwing en openbare ruimte. In het navolgende wordt per gebied in gegaan op deze kenmerken. Daarna wordt ingegaan op de kenmerken van haven en Afsluitdijk.

### **2.2.1 Dorp**

Historisch centrum

De bebouwingsstructuur in het historisch centrum is sterk verbonden met het eilandkarakter. De bebouwing kwam in het hoogst gelegen gebied. Van de eerste bebouwing is weinig overgebleven. De oudste gebouwen in het dorp dateren uit de 19<sup>de</sup> eeuw en zijn nabij de coupure in de dijk te vinden. Het gaat daarbij om visserswoningen die waren georiënteerd op de nabijgelegen haven. Een markant historisch object is de korenmolen aan de Hofstraat. De molen is een Rijksmonument. In het centrumgebied is één provinciaal monument aanwezig, te weten een voormalige boerderij aan de Hofstraat 36.



De bebouwing in het historische dorpshart wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, deels direct aan de straat, met één bouwlaag en een steile kap. Vooral aan de Voorstraat is sprake van een dichte bebouwing, waarbij de panden aaneen zijn gebouwd. Alleen het noordelijk deel van de Voorstraat heeft een dubbel lint, waardoor hier een besloten straatbeeld ontstaat. De kaprichting is in het hele gebied haaks op de straat. De goothoogte varieert overwegend tussen 2 en 6 meter en de bouwhoogte tussen 5 en 11 meter. Plaatselijk, onder andere aan de Gasthuisweg, zijn percelen ingevuld met bebouwing van recentere datum. Op de hoek van Kapelsteeg en Voorstraat is een nieuw relatief grootschalig appartementen-/winkelcomplex gerealiseerd.



De openbare ruimte in het centrumgebied wordt gekenmerkt door smalle straatprofielen, met eveneens smalle of ontbrekende trottoirs. Van de vroegere vele stegen hebben drie, Kerksteeg, Spuitsteeg en Poststeeg, nog een openbare functie. De dijk vormt de markante markering van de overgang naar de haven. Ter hoogte van de doorgang in de dijk in het verlengde van de Zeestraat bevindt zich een afsluitbare waterkering. Dit is één van de laatste nog in functie zijnde afsluitbare keringen in Noord-Holland.

#### Oudere lintbebouwing

In de periode 1930 -1940 heeft de eerste uitbreiding van het dorp plaatsgevonden langs een aantal al bestaande wegen: de Zwinstraat, de Hofstraat, de Molgerdijk, de Noord-Gesterweg en de Gesterweg. De gebiedjes met woningen liggen ver uit elkaar. Er komen zowel aaneengebouwde woningen voor (Molgerdijk, Noord-Gesterweg, Gesterweg) als individuele bouw. De bebouwing bestaat ook hier grotendeels uit woningen met één bouwlaag met kap, waarbij de kap haaks op de straat is georiënteerd. De noodwoning aan de Gesterweg 2 is aangewezen als gemeentelijk monument, maar deze aanwijzing is nog niet onherroepelijk. De woning dateert uit de tijd dat de Afsluitdijk werd aangelegd en er op Wieringen een groot aantal noodwoningen voor de werkers aan de dijk werden gebouwd.

#### Uitleggebiiden

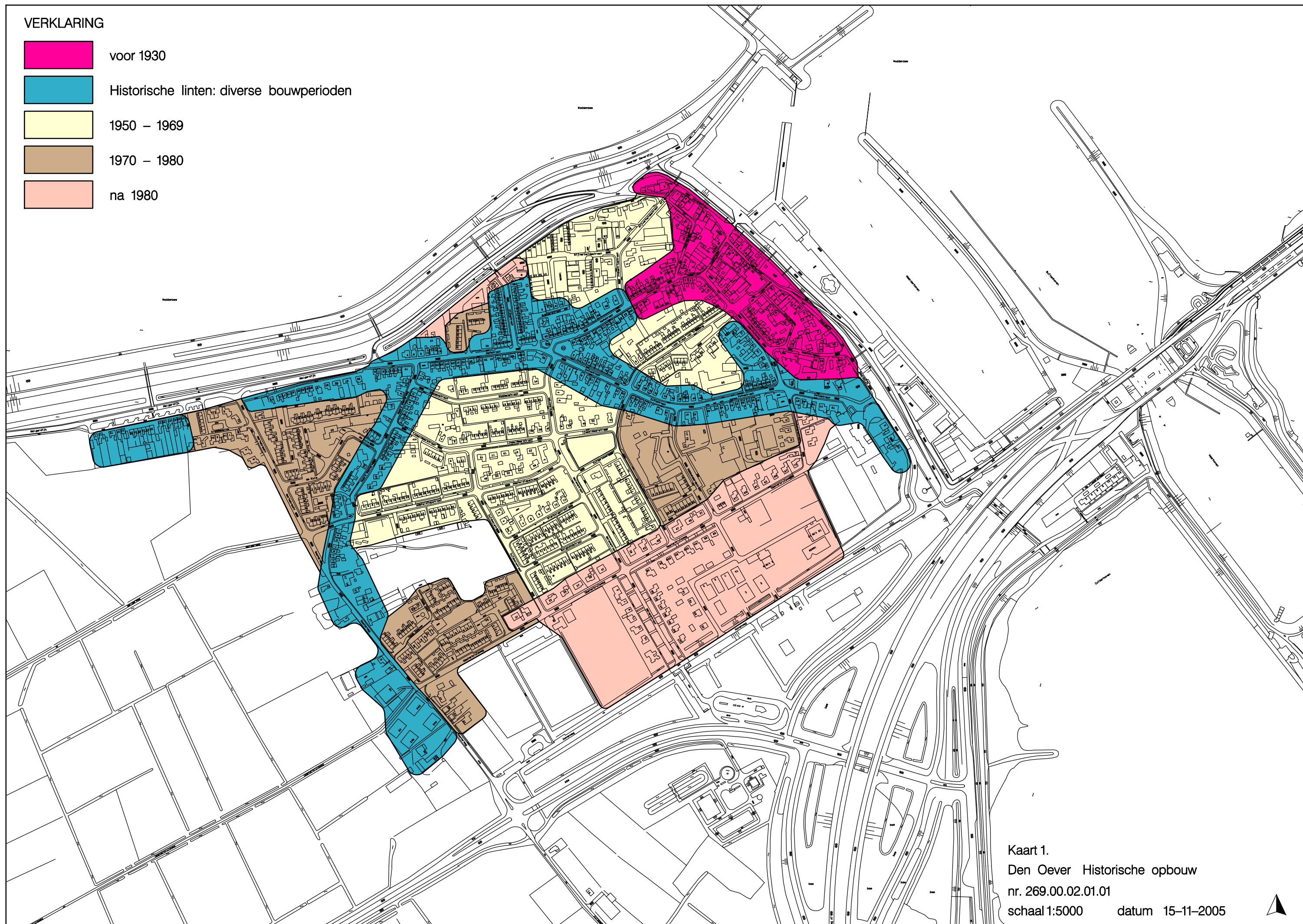
In de jaren '60 en '70 vond planmatige uitbreiding van Den Oever plaats in vooral het gebied tussen Noord Gesterweg en Breehornstraat. Het gaat daarbij vooral om voor die periode kenmerkende rijenwoningen in één of twee bouwlagen met kap (goot- en bouwhoogte 2,5 - 5 meter, kaphoogte 5 - 8 meter). De kappen zijn hierbij overwegend evenwijdig aan de weg gesitueerd. Ook langs de Laan Bloys van Treslong kwamen rijenwoningen.

De woongebieden worden gekenmerkt door haaks op elkaar staande rechte wegen en woningbouw in een strakke rooilijn. De Molenstraat kreeg een breed laanprofiel met bomenrijen. Aan de IJsselmeerstraat is een open gebiedje gerealiseerd, dat ruimte biedt voor speelgelegenheid en een ijsbaan.



VERKLARING

- voor 1930
- Historische linten: diverse bouwperiodes
- 1950 – 1969
- 1970 – 1980
- na 1980



Kaart 1.  
Den Oever Historische opbouw  
nr. 269.00.02.01.01  
schaal 1:5000 datum 15-11-2005



■ .....  
Gedurende de jaren '70 is het gebied ten oosten van de Gesterweg en ten noorden van de Oosterkruisweg nagenoeg volgebouwd, overwegend met opnieuw rijenwoningen. In deze periode zijn ook de enige gestapelde woningen (afgezien van het appartementencomplex boven de supermarkt in het centrum) gerealiseerd aan de Breehornstraat. De nieuwe woonbuurten worden gekenmerkt door de pleintjes en de stempelstructuur. Deze stempelstructuur is herkenbaar in de repeterende patronen van bebouwing, private en openbare ruimte. Door de woningbouw in de jaren '70 zijn de al bestaande woongebiedjes aan de Gesterweg en de Molgerdijk onderdeel geworden van het dorp.

Na 1980 vond nog maar mondjesmaat woningbouw plaats in Den Oever. Het gebied rond de Oosterkruisweg kreeg een invulling met bedrijven en woningen. Hier gaat het wat betreft de woningen vooral om vrijstaande woningen op ruime kavels. De laatste woningbouw (2003/2004) vond plaats aan de voet van de dijk tussen Hofstraat en Noorderoeverdijk.



### 2.2.2 Haven

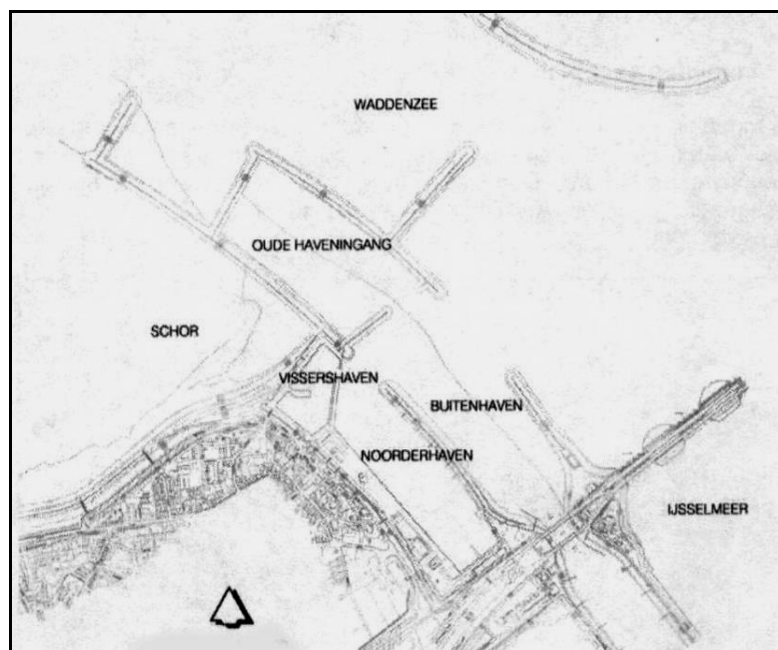
Haven

Aan de zuidwestkade van Den Oever liggen de Vissershaven en de Noorderhaven die worden begrensd door strekdammen. De ingangen liggen beide aan de noordoostkant. Bij deze ingangen ligt de Buitenhaven die ook een noordelijke ingang heeft. Ten noorden van de Buitenhaven ligt de oude haveningang met een opening aan de noordwestzijde. De Buitenhaven wordt nu van de zee gescheiden door een golfwerende dam. Om dichtslibben van de binnenhavens te voorkomen is eind 1998 aansluitend op de oude haveningang in noordoostelijke richting een dwarsdam aangebracht. De dam aan de noordoostgrens van het plangebied vervult dezelfde functie. In de Buitenhaven zijn aan de westkant aanmeerplaatsen. Deze worden gebruikt door beroepsvaartschepen en recreatieschepen die wachten op de brug in de A7 en de doorvaart door de Stevinsluizen naar het IJsselmeer.



■ .....  
Het gemeentebestuur maakt zich sterk voor het behoud van de visserijactiviteiten, verbreding van daarvan afgeleide activiteiten en versterking van de recreatieve functie van de haven.

In het kader hiervan zijn in de periode 1999-2001 de buitenhavens van Den Oever grondig gerenoveerd. De nieuwe Waddenhaven is daarbij bestemd als visserijhaven en het resterend gedeelte van de oude havenmond heeft een natuurfunctie gekregen. De herinrichting hield verder onder andere de verbreding en verhoging van kaden, de aanleg van waterleiding- en elektriciteitsvoorzieningen en de realisatie van voorzieningen voor toeristen in.



Figuur 3. Nieuwe inrichting Noorderhaven

De havens bieden plaats aan de schepen voor de beroeps- en sportvisserij en aan recreatievaartuigen. In de Noorderhaven bevindt zich een aanlegsteiger van Rijkswaterstaat. Omdat de gemechaniseerde kokkelvisserij vanaf eind 2004 is verboden, komt er ruimte vrij in de haven. De gemeente zet zich in voor herinrichting van de vrijkomende ruimte voor de recreatievaart en dan met name voor de aanleg van een schuilhaven voor de recreatievaart. Hierover overlegt de gemeente met provincie en Rijkswaterstaat.

De recreatievaart omvat schepen van passanten en schepen van de bruine vloot. Sinds enige tijd vinden er vanuit de havens ook recreatietochten plaats.



In 1995 is het beheer van de haven door Rijkswaterstaat overgedragen aan de gemeente Wieringen. De haven doet dienst als thuishaven voor de Wieringer vissersvloot en als algemene schuilplaats voor de schelpdiervisserij.

#### Bebouwing

De bebouwing aan de haven heeft een functioneel karakter, met een sterke nadruk op bedrijvigheid die is gelieerd aan de visserij. De komst van de Afsluitdijk heeft tot gevolg gehad dat de Zuiderzeevervisserij verdween en de visserijsector zich (noodgedwongen) richtte op Waddenzee en Noordzee. De havenfunctie van Den Oever bleef onaangestast, omdat de haven ten noorden van de Afsluitdijk bleef. Het ruimtebeslag van de sector visserij is groot, met name in het buitendijkse gebied.

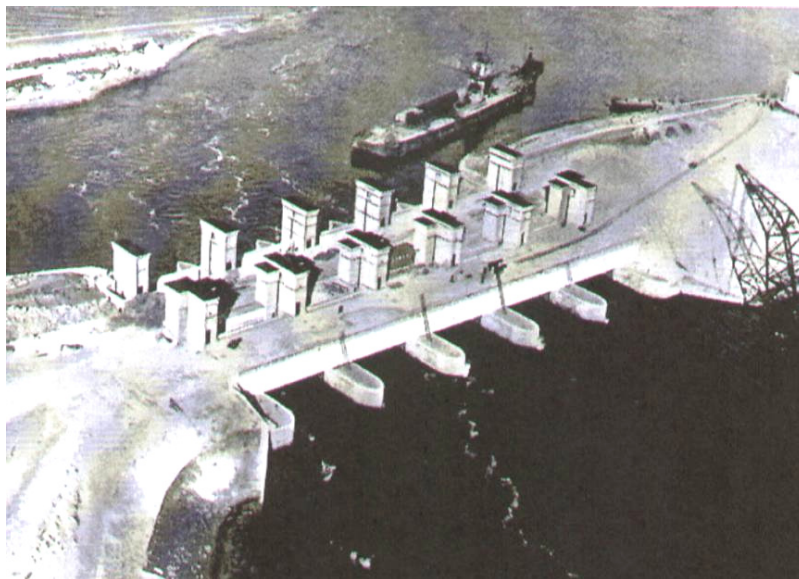
#### Peilschaalgebouw

Het Peilschaalgebouw op de Havenkade heeft de status van Rijksmonument. Het huisje stamt uit 1919 en heeft cultuur- en architectuurhistorisch gezien waarde als "gaaf bewaard voorbeeld van een rijkspeilschaalhuisje uit het eerste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw".

### 2.2.3 Afsluitdijk, Stelling en sluizen

#### Stevinsluizen

Onderdeel van het plangebied zijn het meest westelijke deel van het Afsluitdijk, met de brug en sluizen voor de scheepvaart en de Stelling Den Oever. De Stevinsluizen, de Stelling Den Oever en de lichtopstand ten westen van de spuisluizen zijn rijksmonumenten. De Stevinsluizen omvatten drie groepen van uitwateringssluizen met vijf sluiskokers en twee maal zes heftorens, en de schutsluis voor de scheepvaart. De sluizen liggen tussen twee militaire plateaus uit de Stelling Den Oever en zijn ook zelf deels versterkt. De spuisluizen hebben een functie voor de uitwatering van het IJsselmeer en als stormvloedkering. Daarnaast hadden de sluizen oorspronkelijk een defensieve taak: in tijden van oorlog moest voldoende water vanaf de Waddenzee binnen kunnen worden gelaten om inundaties binnen de Vesting Holland mogelijk te maken. De spuisluizen gelden "als een gaaf voorbeeld van het bouwen in gewapend beton" en hebben cultuurhistorische waarde als element van de geschiedenis van de Zuiderzeewerken en als element uit de krijgsgeschiedenis.

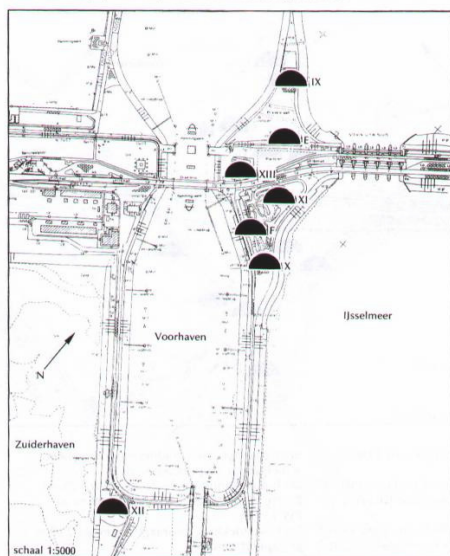


Figuur 4. Aanleg van de sluizen (1931) (Bron: Provinciale Monumentenlijst)

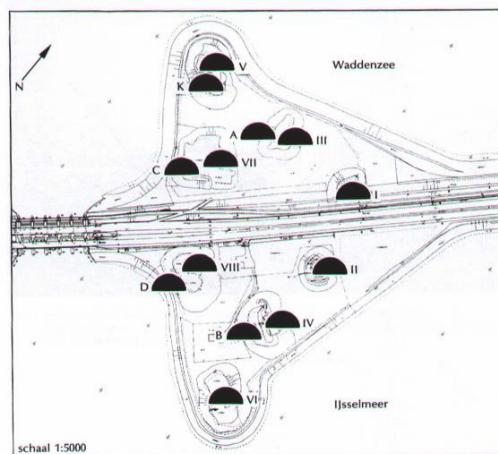
#### Stelling Den Oever

De Stelling Den Oever bestaat uit kazematten, machinegebouwen, aarden wallen, loopgraven en andere verdedigingswerken in twee linies. De Stelling is gebouwd tussen 1932 en 1936, in samenhang met soortgelijke stellingen aan de Friese kant van de Afsluitdijk. De Stelling heeft architectuur-historische waarde, onder andere als gaaf en herkenbaar verdedigingscomplex en “als voorbeeld van de toepassing van zware gewapend betonconstructies in de laatste fase van de permanente versterkingsbouw in Nederland”.

188 Wieringen-Den Oever, Afsluitdijk, Stelling bij Den Oever (1932-1936), situatie werken IX, X, XI en XII, alsmede de zuidwestelijke sluizen.



187 Wieringen-Den Oever, Afsluitdijk, Stelling bij Den Oever (1932-1936), situatie werken I, II, III, IV, V, VI, VII en VIII, alsmede de noordoostelijke sluizen.



Figuur 5. Verdedigingswerken Stelling den Oever (Bron: Provinciale Monumentenlijst)

De lichtopstand ten westen van de spuisluizen is gebouwd in 1884 en rond 1929 verplaatst van De Haukes aan de westkust van het eiland naar de Afsluitdijk. De lichtopstand is van bouw-, civieltechnische en architectuurhistorische waarde:

- als zeldzaam geworden voorbeeld van kustverlichting in Nederland, in casu een opengewerkte gietijzeren lichtopstand;
- als gaaf gebleven voorbeeld van toepassing van een gietijzerconstructie in de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw; (...)
- als zeldzaam geworden element uit de geschiedenis van de kustbeveiliging in Nederland.”

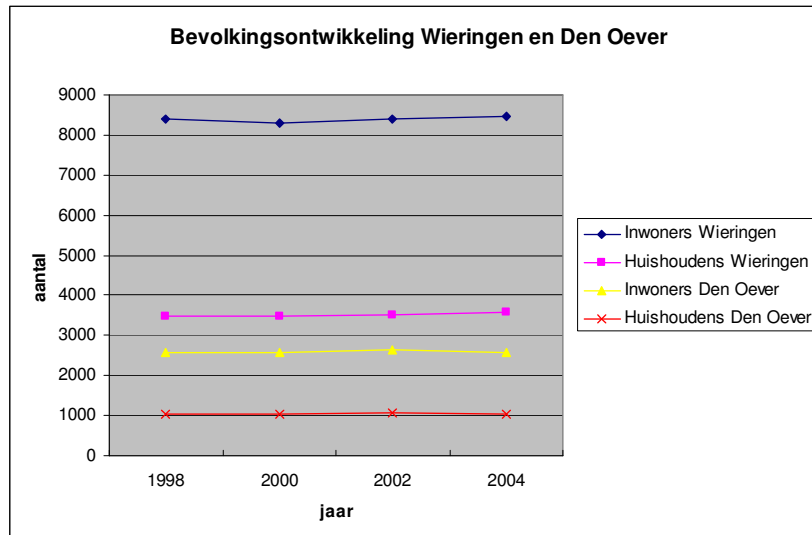
(citaat Rijksdienst voor de monumentenzorg).

## 2.3 Functionele structuur

De functionele structuur van Den Oever is aangegeven op kaart 2. In het navolgende wordt ingegaan op de kenmerken van deze structuur.

### 2.3.1 Wonen

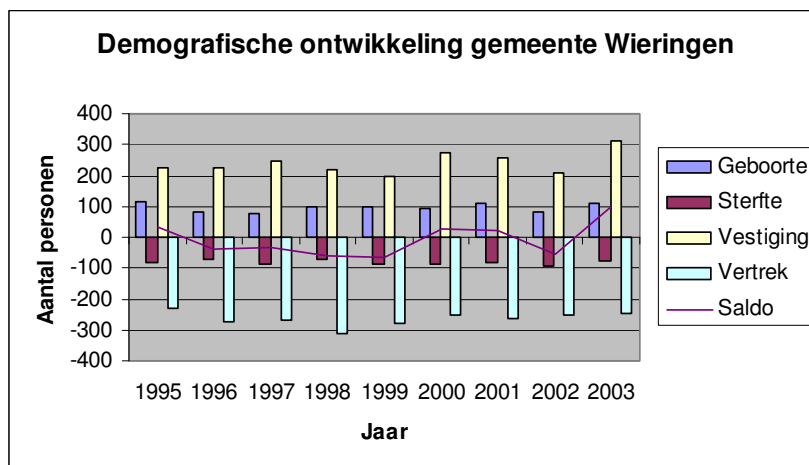
De ontwikkeling in de gemeente kan in zekere mate als representatief worden beschouwd voor Den Oever. De gegevens voor Den Oever zijn afkomstig van het CBS en staan voor het postcodegebied 1779.



Figuur 6. Bevolkingsontwikkeling in de periode 1988-2004 in de gemeente Wieringen en in Den Oever

De bevolkingsomvang in Den Oever is tussen 1998 en 2004 nauwelijks veranderd. Het aantal huishoudens nam in de periode 1998-2003 toe van 1035 naar 1065.





Figuur 7. Geboorte en sterfte en vestiging en vertrek in de gemeente Wieringen in de periode 1985-2003

In de jaren 1995-1996 was sprake van zowel een geboorteoverschot als een positief migratiesaldo. Van 1997-2000 was er een afname door een vertrekoverschot, waarna de bevolking tot 2004 weer toenam als gevolg van een vestigingsoverschot.

Gemiddelde  
woningbezetting

In 1998 lag de gemiddelde woningbezetting in Den Oever op 2,45 personen en op Wieringen op 2,38. In 2004 ligt de huishoudengrootte op 2,42 in Den Oever, ten opzichte van 2,34 in de gemeente. Deze trend naar kleinere huishoudens is vergelijkbaar met de rest van Nederland en Noord-Holland.

Woningen Wieringen

De woningvoorraad van de gemeente Wieringen is tussen 1-1-1995 en 1-1-2004 toegenomen met 175 woningen. De bouwsnelheid in die periode was dus ongeveer 20 woningen per jaar. Daarmee kwam de woningvoorraad op 1-1-2004 op 3631 woningen. De meeste woningen in de gemeente (ruim 60%) zijn gebouwd na de oorlog.

De huur-koopverhouding in de gemeente ligt ongeveer op 60-40. Dit is verschillend met het gemiddelde in Nederland; 49-51. Vergelijking met Noord-Holland geeft een vertekend beeld, omdat de verhouding in Amsterdam erg afwijkt van die van de rest van de provincie en in Den Oever.

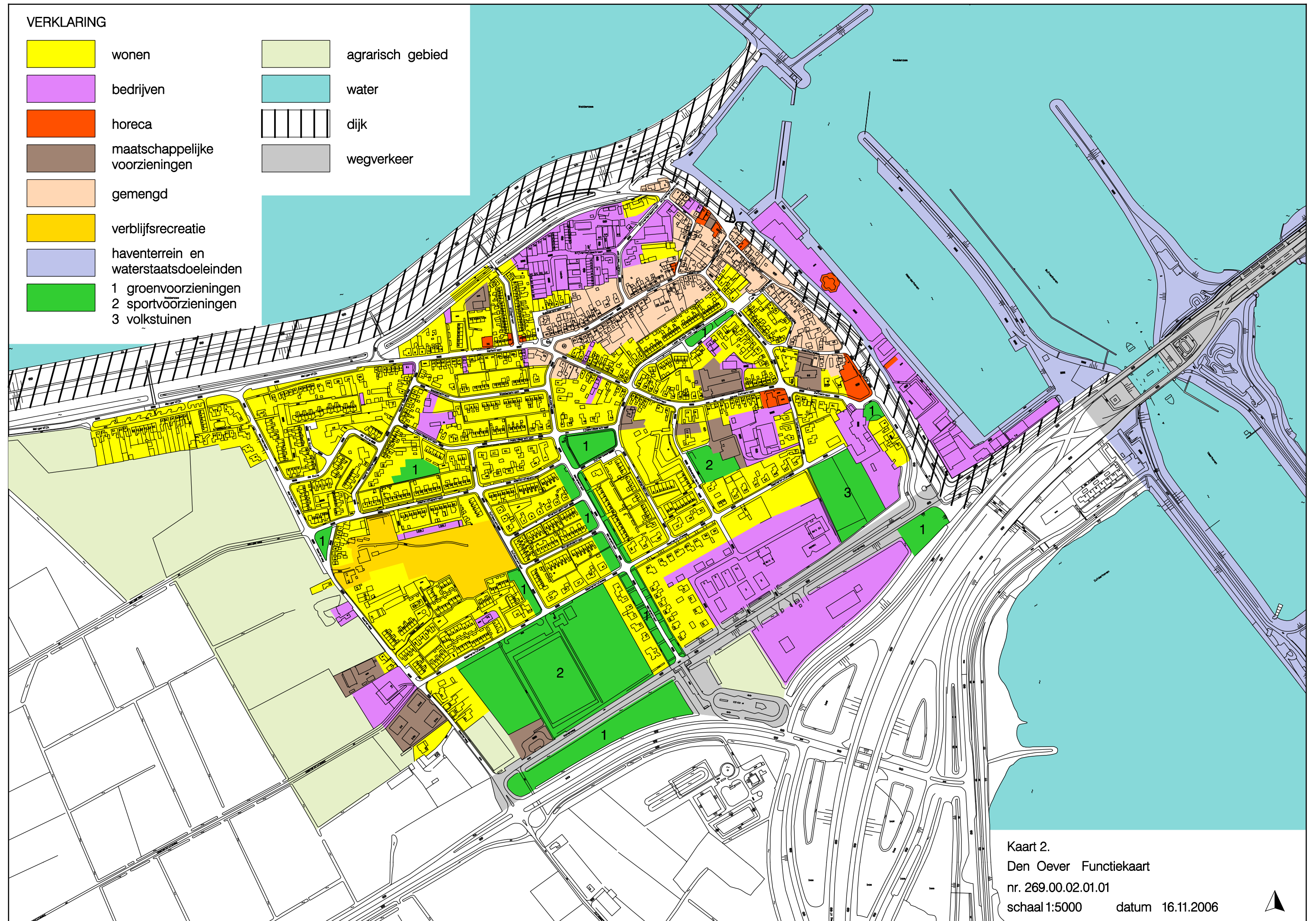
Woningen Den Oever

Den Oever is na Hippolytushoef de grootste kern van de gemeente Wieringen. De woningvoorraad omvat circa 1000 woningen en is sinds 1998 slechts in beperkte mate toegenomen.

In de laatste jaren zijn 14 woningen gebouwd aan de Noorderoeverdijk en zijn enkele (bedrijfs)woningen gerealiseerd aan de Oosterkruisweg.

# VERKLARING

|                                                                                   |                                       |                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | wonen                                 |  | agrarisch gebied |
|  | bedrijven                             |  | water            |
|  | horeca                                |  | dijk             |
|  | maatschappelijke voorzieningen        |  | wegverkeer       |
|  | gemengd                               |                                                                                   |                  |
|  | verblijfsrecreatie                    |                                                                                   |                  |
|  | haventerrein en waterstaatsdoeleinden |                                                                                   |                  |
|  | 1 groenvoorzieningen                  |                                                                                   |                  |
|                                                                                   | 2 sportvoorzieningen                  |                                                                                   |                  |
|                                                                                   | 3 volkstuinen                         |                                                                                   |                  |



Kaart 2.  
Den Oever Functiekaart  
nr. 269.00.02.01.01  
schaal 1:5000 datum 16.11.2006





### 2.3.2 Voorzieningen

In Den Oever zijn verschillende voorzieningen aanwezig, waarbij voor de verschillende functies concentratiegebieden zijn te herkennen.

#### Detailhandel

Het winkelapparaat is vooral gevestigd aan de Hofstraat, Zeestraat en de Voorstraat. Uit het distributie-planologisch onderzoek dat in 1990 de gemeente is uitgevoerd bleek dat de detailhandel in verhouding is met de omvang van het dorp. Naar verwachting is dat nog steeds het geval. De inwoners van Den Oever kunnen voor dagelijkse aankopen in de eigen woonplaats terecht. Het aanbod beperkt zich meestal tot één winkel per categorie. Het voortbestaan van de winkels voor dagelijkse behoeften is belangrijk voor de leefbaarheid in het dorp. In dit licht is het positief dat aan de Voorstraat een compleet geoutilleerde supermarkt (Dekamarkt) is gevestigd. Deze supermarkt beschikt over een eigen parkeerterrein. Niettemin schiet het aantal parkeerplaatsen op drukke momenten tekort. Probleem is verder dat de supermarkt geen fysieke mogelijkheden heeft voor uitbreiding.

Naast de winkels in de dagelijkse goederen-sector zijn er enkele non-foodwinkels in het dorp gesitueerd. In relatie tot de bevolkingsomvang beschikt Den Oever daarmee over een relatief omvangrijk winkelapparaat.

#### Horeca en verblijfsrecreatie

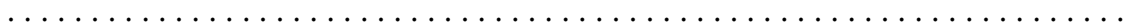
De horeca is meer verspreid over de kern en is in diverse typen aanwezig, van hotel tot mobiele viskraam. Deze hebben naast een plaatselijk-verzorgende functie ook een functie voor passanten en toeristen. Den Oever heeft verscheidene cafés en restaurants en daarnaast wordt de mogelijkheid om te overnachten geboden in twee pensions, een hotel en bij enkele bed- and breakfastadressen.

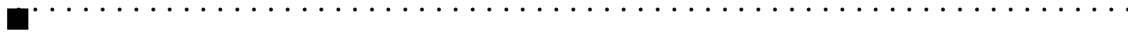
Opvallend is de camping in het westen van Den Oever die inmiddels is omsloten door woonbebouwing. Ten behoeve van het toerisme is aan de Havenweg een tijdelijk VVV-kantoor gebouwd, waar tevens een Viking-museum is gevestigd.

Wat betreft waterrecreatie is een deel van de haven beschikbaar voor pleziervaartuigen en charterschepen.

#### Maatschappelijke voorzieningen

Aan maatschappelijke voorzieningen heeft Den Oever een beperkt aanbod. In Den Oever zijn twee basisscholen die allebei aan de Zwinstraat liggen. Op dit moment zijn enkele maatschappelijke voorzieningen geclusterd rond de Robbenoordstraat. Hier zijn een dorpshuis, een kindercrèche, sportvoorzieningen en een verzorgingstehuis gevestigd.





Opvallend aan Den Oever is dat een authentiek kerkgebouw ontbreekt. De oorspronkelijke kapel is verplaatst naar een museum.

Sportvoorzieningen

Verspreid over Den Oever zijn diverse speel- en trapveldjes aanwezig voor de jeugd. Wat betreft sportvoorzieningen zijn de veldsportlocaties ten zuiden van de Oosterkruisweg gelegen. Daarnaast wordt het gebied tussen de Zwinstraat, de Vlieterstraat, de Oosterkruisweg en de Robbenoordstraat vooral gebruikt voor sport en maatschappelijke voorzieningen. Hier zijn tennisbanen, jeu-de-boulesbanen en een sportzaal gelegen. Ten slotte ligt tussen de IJsselmeerstraat en de Zuiderzeestraat een speelterrein, dat gedeeltelijk gebruikt kan worden als ijsbaan.

2.3.3 Bedrijven en werkgelegenheid

De verdeling van werkgelegenheid per sector op Wieringen op 1 januari 2002 is te zien in de hierna volgende tabel.

Tabel 1 Samenstelling van de werkgelegenheid op Wieringen en in Noord-Holland Noord en Nederland in procenten.

|                                        | Wieringen | Noord-Holland Noord | Nederland |
|----------------------------------------|-----------|---------------------|-----------|
| landbouw, bosbouw en visserij (A/B)    | 6,7%      | 1,1%                | 1,5%      |
| winning en nijverheid (C/F)            | 16,7%     | 13,8%               | 20,1%     |
| commerciële dienstverlening (G/K)      | 48,7%     | 55,2%               | 47,5%     |
| niet-commerciële dienstverlening (L/O) | 28,7%     | 29,8%               | 30,9%     |

(Bron: CBS)

De directe werkgelegenheid die door de visserij wordt geboden, is in absolute zin beperkt, maar deze sector draagt in belangrijke mate bij aan de werkgelegenheid in aanverwante sectoren, met name commerciële dienstverlening, maar ook nijverheid. Ook de niet-commerciële dienstverlening is voor een deel aan de haven gelieerd (onder andere Rijkswaterstaat, havendienst). De waterrecreatiesector neemt in betekenis toe en zorgt naar verwachting voor een toenemende werkgelegenheid.

Situering bedrijven

De bedrijvigheid is sterk geconcentreerd op de drie bedrijventerreinen. Het oudste bedrijventerrein in Den Oever ligt aan de Nijverheidsstraat en de Industriestraat. Op het terrein staan veel nettenboeten. Een deel hiervan wordt door de inwoners als opslagruimte of garage gebruikt.

Daarnaast ligt ten zuiden van de Oosterkruisweg een gemengd bedrijventerrein waar de laatste jaren nieuwe bebouwing is gekomen.







Het derde bedrijventerrein is dat aan de haven. Hier zijn vooral bedrijven gevestigd die zijn gelieerd aan de visserij en de waterrecreatie.

Verspreid over de bebouwde kom zijn diverse bedrijven gevestigd die vooral in de bouwsector en de adviesbranche opereren. Daarnaast zijn veel (voormalige) nettenschuren in gebruik voor opslag en als bijgebouw.

#### Nettenboeten

Oorspronkelijk vond het nettenboeten in schuurtjes bij de woningen plaats. De hoeveelheid en de omvang van het gebruikte materiaal is in de loop der jaren echter toegenomen. Vanwege het belang heeft het gemeentebestuur in een aparte nettenboetennotitie een standpunt ingenomen met betrekking tot de bouw ervan.

Agrarische bedrijvigheid is er nauwelijks in Den Oever. Alleen aan de Gesterweg staan nog enkele schuren voor agrarisch gebruik.

#### 2.3.4 Infrastructuur

Den Oever is ontstaan op een hoogte waar de zee geen greep op had. Van oudsher zijn de belangrijkste wegen de Molgerdijk en Gesterweg, aansluitend op de Molgerdijk-Hofstraat-Gasthuisweg. De wegen die nu de belangrijkste verkeersstroomfunctie hebben binnen het plangebied zijn de Havenweg, de Gesterweg, de Martekrogt, de Noorderoeverdijk en het traject van de Molgerdijk via de Zwinstraat naar de Havenweg.

De huidige wegenhiërarchie is als volgt:

1. Stroomwegen: de A7 en de N99 hebben een functie voor het langeafstandsverkeer.
2. Gebiedsontsluitingswegen: deze wegen ontsluiten hele gebieden, zoals woonwijken, industrieterreinen en recreatiegebieden. In het plangebied is alleen de Havenweg een gebiedsontsluitingsweg.
3. De rest van de wegen zijn erftoegangswegen, waarbij er een verschil in het gebruik bestaat:
  - a. enkele wegen hebben een ontsluitende functie voor de kern. Aan de westkant van het dorp gaat het om de Gemeenelandsweg, de Molgerdijk, de Martekrogt en de Gesterweg, aan de oostkant om de Beursdijk en Oeverdijk. Daarnaast vervullen binnen de kern de Zwinstraat, Hofstraat, Molenstraat, Gasthuisweg, Vlieterstraat, Oosterkruisweg en Noord Gesterweg een buurtontsluitende functie;





- b. de wegen op het haventerrein hebben een ontsluitende functie voor de havens en de bedrijven aan de havens;
- c. de overige wegen in het dorp hebben voornamelijk een ontsluitende functie voor de woningen, bedrijven en winkels aan deze straten.

Op de Havenweg is de maximumsnelheid 50 kilometer per uur. Voor de rest ligt het snelheidsregime binnen de gehele bebouwde kom op 30 kilometer per uur en zijn de kruispunten overal gelijkwaardig.

#### Fietsverkeer

Het fietsverkeer maakt veelal gebruik van dezelfde wegen als het overige verkeer. Kruisend onder de A7 ligt een apart fietspad, dat voor fietsers een aansluiting biedt op wegen en fietspaden in de Wieringermeer.

#### Openbaar Vervoer

Den Oever heeft aan de N99 een eigen busstation dat wordt aangedaan door interregionale buslijnen naar Bolsward-Alkmaar en Hoorn-Den Helder. Daarnaast rijden de regionale buslijnen ook door het dorp waarbij verschillende haltes worden aangedaan. Bij het busstation ligt een carpoolplaats. Hierdoor kunnen automobilisten overstappen naar andere auto's en naar het busnetwerk. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Anna Paulowna.

#### Vaarwegen

Het grootste gedeelte van het plangebied in de Waddenzee omvat de belangrijke vaarroute naar Den Helder en via de Stevinsluizen naar het IJsselmeer. De beroepsvaart heeft prioriteit bij de ontwikkelingen in de Noorderhaven om de economie te stimuleren.

### 2.3.5 Groen en verblijven

In Den Oever zelf zijn geen parkvoorzieningen. De aanwezige groenelementen liggen meestal aan weerszijden van de wegen. Soms ligt er tussen de straten en de tuinen een groenstrook. Een groter groengebied, dat 's winters een functie heeft als ijsbaan, bevindt zich aan de IJsselmeerstraat.

Langs veel woonstraten in Den Oever liggen trottoirs, eenzijdig of tweezijdig. Langs de straten op de bedrijventerreinen ontbreken trottoirs, evenals langs de Havenweg. In deze gebieden is de noodzaak van trottoirs minder groot, omdat deze wegen voornamelijk een verkeersfunctie hebben.

### 2.3.6 Natuur

De Waddenzee heeft zeer bijzondere natuurwaarden. De waternatuur van de Waddenzee kenmerkt zich door zout water, het optreden van getij en getijdenstromen en een grote dynamiek van slib en zand. Het



■ .....  
grenspeil – de waterstand die gemiddeld eens per twee jaar wordt overschreden – ligt bij Den Oever 2,65 meter boven NAP. De Waddenzee geniet bescherming op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen in de randgebieden van de Waddenzee moeten worden getoetst op hun effecten voor de natuurwaarden van de Waddenzee (zie hoofdstuk 3).

In en in de omgeving van de haven komen, volgens waarnemingen door de Werkgroep Landschapszorg Wieringen en de Waddenvereniging, een aantal beschermde vogelsoorten voor. Dit zijn onder andere de Lepelaar, de Goudplevier, Kempphaan, Kluut, Velduil, Eidereend, Bontbekplevier, Tureluur en Grutto. De meeste van deze soorten zijn gedurende een deel van het jaar aanwezig.

De Afsluitdijk vormt een ecologische barrière door de zoet- en zoutwaterscheiding, maar wordt toch aangegeven als verbindingszone. Vogels en kleine landdieren gebruiken de dijk namelijk om zich van oost naar west te verplaatsen.

De waternatuur in het plangebied wordt sterk beïnvloed door het spuien van zoetwateroverschotten uit het IJsselmeer. Dit spuien verloopt onregelmatig en kan ertoe leiden dat het zoutwatergehalte van het zeewater wordt verlaagd. Tolerante zoutwaterdiersoorten zoals het Nonnetje en het Wadslakje kunnen hierbij overleven. Door zoet-zouteffecten die met de lozing van spuiwater uit het IJsselmeer gepaard gaan, kunnen stromingspatronen optreden die de sedimentatie in het gebied beïnvloeden.

Een ander bijzonder ecologisch kenmerk in en rond het plangebied is dat de intrek van sommige zeevissoorten naar het zoete binnenwater van het IJsselmeer zich hier concentreert. Hierbij gaat het om de zogenaamde diadrome vissoorten, zoals Aal, Bot en de Driedoornige stekelbaars. Deze intrek is van groot belang voor het voorkomen van deze soorten in grote delen van Nederland.





In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het voor Den Oever 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.

### 3.1 Internationaal beleid

Waddenzee

Voor het gedeelte van het plangebied in de Waddenzee, op het sluizencomplex en het havengebied na, zijn diverse internationale regelingen van belang. De Waddenzee is aangewezen als wetland in het kader van de Wetlandsconventie en als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. Daarnaast is de Waddenzee in het kader van de Europese Habitatrichtlijn aangemeld als speciale beschermingszone. De bescherming van het Waddenzeegebied heeft gevolgen voor Den Oever, omdat ontwikkelingen in de randzone de natuurwaarden van de Waddenzee niet mogen schaden.

### 3.2 Rijksbeleid

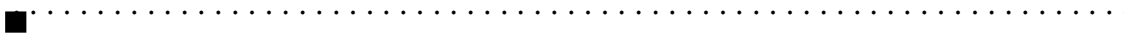
#### Nota Ruimte (2004)

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.

Ten aanzien van de infrastructuur wordt aangegeven dat hiervoor voldoende ruimte moet worden gereserveerd. Om toekomstige



verbredingen en/of bundeling van de hoofdinfrastructuur fysiek en financieel niet te belemmeren, moet langs de hoofdinfrastructuur uitbreidingsruimte beschikbaar blijven. Milieu en externe veiligheid zijn onderdeel van de basiskwaliteit langs de hoofdinfrastructuur. Het beleid is gericht op opheffing van de bestaande knelpunten en het voorkomen van nieuwe.

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 omstreeks 2006/2007 van kracht zal worden. De regelgeving in de ruimtelijke ordening zal worden vereenvoudigd.

Wat weginfrastructuur betreft worden de A7 en de N99 tot het hoofdwegennet van Nederland gerekend.

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

#### Waddengebied

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. Afgesproken is dat gemeenten tot die tijd in geval van nieuwe planvorming voor betreffende gebieden in de beginfase contact opnemen met waterbeherende partijen en provincies. De definitieve zones worden in overleg tussen Rijk, de waterkeringbeheerder 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 respectievelijk natuur. Voor nieuwe buitendijkse initiatieven, zoals herstructurering van buitendijs gelegen bedrijventerreinen, ontwikkeling van nieuwe verkeers- en vervoerslocaties en infrastructuur en eventuele nieuwe woningbouwlocaties, geldt daarbij een afwegingskader dat dergelijke ontwikkelingen niet op voorhand uitsluit, maar daaraan wel randvoorwaarden verbindt.

Voor de Waddenzee heeft de Nota Ruimte de hoofddoelstelling duurzame bescherming en ontwikkeling als natuurgebied en



■ .....  
bescherming van het open landschap. Het is van belang de openheid te behouden door geen of uitsluitend aan het open landschap van de Waddenzee en omgeving aangepaste bebouwing aan de rand van de Waddenzee toe te staan. Voor Den Oever betekent dit dat de activiteiten geen negatieve effecten mogen hebben op de Waddenzee.

*Nota Mobiliteit (2004)*

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

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

*PKB Waddenzee deel 2 (1993)*

Activiteiten buiten het plangebied van de PKB Waddenzee die de hoofddoelstelling voor de Waddenzee schade toebrengen zullen worden getoetst door het bevoegd gezag.

Binnen deze hoofddoelstelling zijn er doelen op het gebied van de veiligheid tegen overstromingen vanuit de zee, de bereikbaarheid van de havens en de eilanden, de economische ontwikkeling en bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Economische activiteiten moeten passen binnen de hoofddoelstelling voor de Waddenzee. Nadere uitwerking zal plaatsvinden in de PKB Waddenzee deel 3. Totdat deze is vastgelegd blijft het vigerend beleid van de PKB Waddenzee van 1993 van kracht.

*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.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

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

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

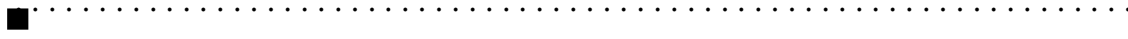
Naast wonen, werken, bereikbaarheid en recreëren zijn ook leefbaarheid, identiteit en de aantrekkingskracht van de regio uitgangspunten geweest. Ruimtelijke kwaliteit vormt de rode draad in het ontwikkelingsbeeld. Daarom is het maken van een Beeldkwaliteitplan (BKP) verplicht in de gebieden waar ontwikkeling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

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. Hierin moet hectares worden ontwikkeld, waar en van welke typen. De locatie van een aantal regionale bedrijventerreinen wordt nog steeds door de provincie opgelegd. Op Wieringen worden nu 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 voorzieningsniveau, een goede landschappelijke inpassing en een gedifferentieerd aanbod.

Infrastructuur

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

Landschap

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





bodem. Daarnaast 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.

#### Toekomstige ontwikkeling

De omgeving van Den Oever 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 Den Oever gelden de volgen beperkingen:

- het gebied en noorden van de dijk en de havens is onderdeel van de Waddenzee en valt onder de Natuurbeschermingswet, de Habitat- en de Vogelrichtlijn;
- het IJsselmeer valt onder de Habitat- en Vogelrichtlijn;
- het gebied ten westen van het dorp heeft aardkundige waarde;
- ten westen van de kern ligt ook het stiltegebied, dat zich uitstrekt in noordelijke richting over de Waddenzee;
- de Wierdijk ten zuiden van de N99 en A7 heeft de status van “beschermde cultuurhistorische structuur” en is een provinciaal monument.

Binnen de gemeente zijn geen “zoekgebieden” voor nieuwe woon- en werkgebieden aangegeven. De gemeente Wieringen heeft echter wel de ambitie om ten westen van Den Oever en ten noorden van Hippolytushoef ruimte te reserveren voor woningbouw.

#### Wieringerrandmeer

##### Partiële Herziening Streekplan Noord-Holland Noord (2006)

Een project dat grote gevolgen zal kunnen hebben voor de woningbouwproductie in de regio is het Wieringerrandmeer. Hierdoor wordt Wieringen weer een eiland en ontstaan nieuwe kansen voor natuur, toerisme, recreatie en woningbouw. Uitgangspunt is de realisatie van 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 Den Oever is deze streekplanherziening in die zin relevant, dat het gebied ten westen van de kern als “zoekgebied” is aangemerkt. In dit gebied en het gebied ten noorden van Hippolytushoef mogen in totaal ten hoogste 100 woningen worden gebouwd. Daarmee komt de provincie tegemoet aan het verzoek van de gemeente Wieringen om ten behoeve van de lokale vraag naar woningen te mogen bouwen buiten de bestaande bebouwde kommen van Den Oever en Hippolytushoef.





■ .....

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 CO<sub>2</sub>-uitstoot;
- streng toezicht en een flexibel waterpeilbeheer, waarbij natuur- en milieubelangen nadrukkelijk mee worden gewogen in de op te stellen stroomgebiedsvisies;
- duurzaam afvalbeheer via de "ladder van Lansink" (preventie, nuttige toepassing en verwijdering);
- aandacht voor externe veiligheid, onder andere via de provinciale risicokaart;
- beperking van hinder door stof, geluid en geur via handhaving;

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

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

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

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

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

Beleidslijnen voor het stedelijk water zijn:

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

Waddengebied

Voor het deel van het plangebied dat in de Waddenzee ligt is het *Interprovinciaal Beleidsplan Waddenzee* opgesteld. De provincies streven naar een duurzaam behoud en herstel van het ecosysteem van de Waddenzee, naast een verdere uitbouw van de economische en recreatieve betekenis. Voor dit laatste zien zij vooral kansen in

.....

onder andere de visserijhaven bij Den Oever. Evenwel zijn de havens zelf buiten de begrenzing van het plangebied gehouden.

*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.

### **3.4 Regionale plannen**

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

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

De gemeenten spreken af elkaar jaarlijks te informeren over gemeentelijke ontwikkelingen en in 2007 op gemeentelijk niveau een woningmarktonderzoek uit te voeren.

*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 verbindingszone tussen het IJsselmeer, het Amstelmeer en de kuststrook (Zwanenwater).
- Het creëren van een voorraadbekken met kwalitatief goed water.
- De versterking van het eilandkarakter van Wieringen en van het moderne polderlandschap van de Wieringermeer.

Om de aanleg van het Wieringerrandmeer mogelijk te maken en de werking van de Wet Voorkeursrecht, die geldt voor de gronden binnen het gebied van de Wieringerrandmeer en de gebieden ten westen van Den Oever en Hippolytushoef te verlengen, is het Intergemeentelijk Structuurplan Wieringerrandmeer opgesteld. De gemeenten Wieringen en Wieringermeer hebben daarbij voor hun grondgebied verschillende versies van het plan vastgesteld. Oorspronkelijk was de woningbouw in het gebied ten westen van de kern van Den Oever in samenhang gedacht met de woningbouw in het gebied van de Wieringerrandmeer. Deze koppeling is op verzoek van de gemeente Wieringen losgelaten. Om de werking van de Wet Voorkeursrecht, die geldt voor het gebied ten westen van Den Oever, te bestendigen, is dit gebied toch onderdeel van het plangebied van het Structuurplan gebleven.

#### *Nota Cultuurhistorische regioprofielen (2003)*

In deze nota worden de uitgangspunten uit de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart vertaald in beleid. De gemeente Wieringen maakt deel uit van de Noordkop en Texel en West-Friesland. Te behouden kernkwaliteit is dat Wieringen een “voormalig eiland (is), bestaande uit pleistocene zandruggen en historische nederzettingspatronen”. Als te behouden cultuurhistorische elementen worden onder andere de Stelling Den Oever, het sluizencomplex van de Stevinsluizen en de Afsluitdijk genoemd. Bij ontwikkelingen rond de N99 moeten cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk worden hersteld en versterkt.

### **3.5 Gemeentelijke plannen**

#### 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 cultuur-historische 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 om deze aantrekkelijker te maken voor de bruine vloot en passanten;
- Den Oever als trekpleister en 'uithangbord':
  - uitbreiden van de knooppuntfunctie, vooral over het water;
  - reorganisatie van de Noorderhaven;
  - opwaardering van de Zuiderhaven;
  - opwaardering van de dorpskern van Den Oever, mede door recreatief medegebruik van de visserij;
- regionale inbedding van het toeristisch-recreatieve product;
- promotionele activiteiten;
- woningontwikkeling in de nabijheid van Wieringen, in samenhang met het Wieringerrandmeer.

#### Welstandsnota Wieringen (2003)

De Welstandsnota geeft voor het centrum van Den Oever een bijzonder ambitieniveau aan, dat is gericht op beheer en handhaving van de bestaande basiskwaliteit. Het beleid is met name gericht op het behoud van de bestaande situatie.

In de rest van Den Oever geldt een regulier ambitieniveau. Het beleid is in hoofdlijnen gericht op handhaving van de bestaande structuur. De welstandscriteria sluiten aan op de bestaande situering van de bebouwing en bieden mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen op plaatsen waar woningen in het kader van de herstructurering worden afgebroken.

Voor het bedrijventerrein aan de Nijverheidsstraat en omgeving is het welstandsbeleid gericht op verbetering van de kwaliteit. Net als voor de overige bedrijventerreinen geldt hier een regulier ambitieniveau dat is gericht op handhaving van de bestaande waarden.

#### Natuurcompensatie haven Den Oever (2004)

Door de herinrichting van de haven van Den Oever zijn natuurwaarden verloren gegaan. De gemeente heeft zich verplicht om de natuurwaarden die verloren zijn gegaan, te compenseren na

.....

uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden. Hierover is met de Waddenvereniging op 18 februari 2000 een overeenkomst ondertekend. In het licht hiervan zal de gemeente zorgdragen voor de realisatie van een broedeiland van 5000 m<sup>2</sup> ten noorden van de gestorte sluitdam, bestaand uit zand en een schelpafdekking en 1,50 meter boven NAP. De ondergrond van het eiland is al gevormd door slib uit de Waddenhaven te storten. In het voorliggende plan heeft het gebied een natuurbestemming.

Binnen het plangebied ligt verder een vogelkijkhut op de dijk ter hoogte van het broedeiland.

.....

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.

#### **4.1 Milieu**

##### **4.1.1 Hinder bedrijven**

Hinder bedrijven

In Den Oever behoren alle bedrijven tot milieucategorie 1, 2 en 3 uit de VNG-nota *Bedrijven en Milieuzonering*. De overlast voor de omgeving is in het algemeen beperkt, ook omdat de afstanden tot omringende woningen in het algemeen voldoende groot is. Machinefabriek Luyt aan de Nijverheidsstraat (categorie 3, wenselijke afstand tot woningen 100 meter) is wel relatief dicht bij woningen gevestigd, maar de overlast wordt op basis van de milieuvergunning van dit bedrijf binnen de perken gehouden. Vooralsnog wordt uitgegaan van handhaving van het bedrijf. Een overzicht van de bedrijven is in bijlage 1 opgenomen.

In het plan moet rekening worden gehouden met de milieueffecten van de bedrijven en inrichtingen. In de eerste plaats gaat het om het voorkomen van milieuhinder in zogenoemde nieuwe situaties. 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 ondervinden.

Ten tweede is het wenselijk om op bestaande terreinen een zogenoemde inwaartse zonering toe te passen. Bedrijven uit lichte milieucategorieën kunnen zich aan de rand vestigen nabij woningen, bedrijven uit zwaardere categorieën mogen zich vestigen op grotere afstand tot woningen en andere kwetsbare bebouwing. De afstandscategorieën uit de VNG-nota *Bedrijven en Milieuzonering* zijn daarbij maatgevend, maar de normen gelden niet voor bestaande

bedrijven. Deze kunnen zich zonder meer handhaven. Op de bestemmingsregeling wordt in paragraaf 7.1 nader ingegaan.

#### 4.1.2 Wegverkeerslawaaï

##### Wegverkeerslawaaï

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 50 dB(A). Een onderzoek naar geluidsniveau kan achterwege blijven als een weg of een gebied als 30 km/uur-zone is ingericht.

De gehele bebouwde kom is ingericht als 30 km/uur-zone, behalve de Havenweg. Langs de Havenweg is geen woningbouw gepland, waardoor geen knelpunten zullen ontstaan.

Voor de N99 geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. De maximumsnelheid op de A7 ter hoogte van het dorp is 120 km/uur, bij het sluizencomplex geldt een maximumsnelheid van 70 km/uur.

In verband met de mogelijke woningbouw in het gebied ten westen van Den Oever en een aantal invullocaties is berekend waar de 50 dB(A)-contour vanwege wegverkeerslawaaï op de N99 en de A7 ter hoogte van Den Oever ligt. De zones van deze wegen liggen op 400 resp. 250 meter aan weerskanten van deze wegen.

Daarbij zijn de volgende gegevens van belang:

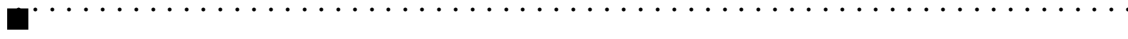
|   |                                                       | A7     | N99    |
|---|-------------------------------------------------------|--------|--------|
| 1 | Etmaalintensiteit op werkdagen 2004 (motorvoertuigen) | 17.772 | 13.061 |
| 2 | Idem 2015; groei 2,5% p.j.                            | 23.318 | 17.137 |
| 3 | Bepalende periode                                     | nacht  | nacht  |
| 4 | Uurintensiteit nacht                                  | 1,40%  | 0,91%  |
| 5 | Samenstelling verkeer:                                |        |        |
|   | Lichte motorvoertuigen                                | 78,8%  | 87,0%  |
|   | Middelzware motorvoertuigen                           | 8,6%   | 8,1%   |
|   | Zware motorvoertuigen                                 | 12,6%  | 4,9%   |
| 6 | Type verharding                                       | ZOAB*  | asfalt |
| 7 | Hoogte wegdek                                         | 3 m    | 0 m    |

\* momenteel alleen de linkerrijbaan; aangenomen is dat in 2015 beide rijbanen een ZOAB-verharding hebben (Bron: gegevens Rijkswaterstaat)

Op basis hiervan wordt in bijlage 2 de 50 en 55 dB(A)-contour van de A7 en de N99 berekend (afstanden gerekend vanaf de wegas):

|     | 50 dB(A)  | 55 dB(A)  |
|-----|-----------|-----------|
| A7  | 395 meter | 205 meter |
| N99 | 200 meter | 100 meter |





55 dB(A) is de hoogste waarde waarvoor Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen. Indien binnen deze zones woningbouw wordt gepland, zal een hogere waardenprocedure moeten worden gevolgd of zullen geluidwerende maatregelen moeten worden genomen.

De zone van de N99 en A7 zijn opgenomen op kaart 3. Daarbij moet worden aangetekend dat de zone geldt voor onbebouwd gebied. Bij ontwikkeling van invullocaties tussen bestaande bebouwing zal een aanvullende berekening plaats moeten vinden. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

**4.1.3 Externe veiligheid**

In en in de nabijheid van het plangebied is een aantal risicobronnen op het gebied van externe veiligheid aanwezig. Het gaat om een LPG-tankstation en een LPG-vulpunt en de A7 en de N99, waarlangs vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast zijn op de pilot-risicokaart van de gemeente Wieringen nabij Den Oever vaarroutes aangegeven waar zich ongelukken kunnen voordoen met grote passagiersschepen.

In het navolgende wordt ingegaan op de externe veiligheidsrisico's met betrekking tot het LPG-tankstation en -vulpunt en het transport van gevaarlijke stoffen op de A7 en de N99.

*Regelgeving*

NMP 4

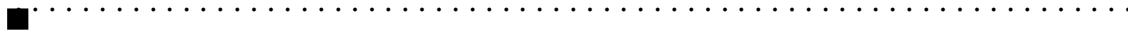
In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- *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 tenminste 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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Een aanzet tot het geven van wettelijke normen heeft plaatsgevonden met het opstellen van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). Dit besluit is op 10 juni 2004 in het Staatsblad gepubliceerd en is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In dit besluit wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico moet worden





omgegaan. De hiervoor weergegeven regelgeving is onder meer van toepassing op tankstations met een LPG-installatie en vervangt eerdere regelgeving over de zonering rond deze inrichtingen.

Circulaire Risiconormering  
vervoer gevaarlijke stoffen

In de "Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 1996 is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen gegeven. In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" is dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. In de circulaire, die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd, is het rijksbeleid aangegeven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In de circulaire is overigens zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

*LPG-tankstations*

In het betrokken plangebied is een LPG-station gevestigd aan de Zwinstraat. Het bijbehorende vulpunt bevindt zich aan de Havenweg.

Kwetsbare en beperkt  
kwetsbare objecten

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt een onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder meer niet-verspreid liggende woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin grote getallen mensen aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen, sporthallen en zwembaden.

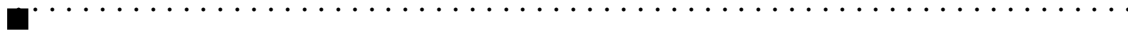
Grenswaarde en  
richtwaarde  
plaatsgebonden risico

In artikel 5 lid 1 en lid 2 van het Bevi 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 Bevi 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.

Afstanden categoriale  
inrichtingen

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. Voor tankstations waarbij in de milieuvergunning is bepaald dat de omzet minder dan 1000 m<sup>3</sup> bedraagt, is de minimale afstand tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 45 meter. In andere gevallen moet worden uitge-





gaan van 110 meter. Daarnaast gelden er afstanden tot aan een ondergronds reservoir van 25 meter en tot de afleverzuil van 15 meter.

Saneringsplicht

Uit artikel 8 van het Bevi een “passieve saneringsplicht” voort. Immers, bij het opstellen van een bestemmingsplan zal een inrichting die niet voldoet aan de eisen van het Bevi, moeten worden “wegbestemd”. Daarnaast geeft het Bevi ook een actieve saneringsverplichting, en wel in de artikelen 17 en 18.

In artikel 17 lid 2 is bepaald dat wanneer binnen de afstand die overeenkomt met de  $10^{-5}$ -contour tot een categoriale inrichting zich een kwetsbaar object bevindt, binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het Bevi moet worden voldaan aan vastgestelde afstanden van een inrichting tot een kwetsbaar object. Voor LPG-tankstations zijn deze afstanden in de Regeling bepaald op 25 meter vanaf het vulpunt en 15 meter vanaf een ondergronds reservoir.

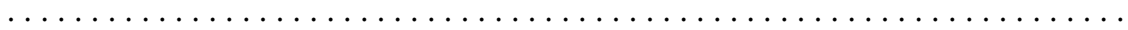
Artikel 18 lid 2 stelt dat onverminderd het bepaalde in artikel 17 lid 2 het bevoegd gezag er voor moet zorg dragen dat ten aanzien van kwetsbare objecten uiterlijk op 1 januari 2010 wordt voldaan aan de afstand die overeenkomt met de  $10^{-6}$ -contour. Deze afstanden zijn, zoals gezegd, in de regeling gesteld op 110 meter of 45 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergronds reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil.

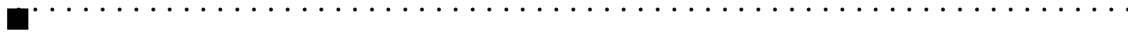
Situatie in Den Oever

In Den Oever ligt een aantal kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de omgeving van het LPG-station. In de milieuvergunning van het tankstation is niets bepaald over de maximale doorzet per jaar in  $m^3$ . Dit betekent dat bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ten aanzien van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten vooralsnog een afstand van 110 meter tot het vulpunt geldt. Binnen deze afstand zijn één burgerwoning (kwetsbaar object) en 5 (delen van) bedrijfsgebouwen (beperkt kwetsbare objecten) gelegen. Er wordt dus niet voldaan aan de in acht te nemen afstand van 110 meter tot het vulpunt. Van deze afstand kan in principe niet worden afgeweken en dus zal óf de bedrijfsbebouwing en de woning óf het tankstation moeten worden gesaneerd.

Tijdelijke afwijking

Een tijdelijke afwijking is mogelijk in geval er woningen tussen de  $10^{-6}$  (110 meter) en de  $10^{-5}$  contour liggen. De  $10^{-5}$  contour ligt op 25 meter van het vulpunt. In dat geval kan een kwetsbaar object of de risicovolle inrichting toch bestemd worden, indien de milieuvergunning van de inrichting, in dit geval een LPG-station, binnen 3 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan zodanig is aangescherpt dat aan de grenswaarde van  $10^{-6}$  wordt voldaan. Dit is ook mogelijk door





de maximale doorzet van het tankstation in de milieuvergunning te bepalen op 1000 m³ per jaar (dit is de feitelijke situatie).

Groepsrisico en  
invloedsgebied

*Groepsrisico*

Op basis van artikel 13 van het Bevi dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Het bevoegd gezag motiveert in het kader van het 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 verantwoording van het groepsrisico van een LPG-installatie is het invloedsgebied van die installatie van belang. Het invloedsgebied is het gebied waarvoor het aantal personen dat in dat gebied aanwezig is, moet worden meegeteld met het oog op de verantwoording van het groepsrisico.

Invloedsgebied

Het invloedsgebied rondom een vulpunt van LPG-tankstations bedraagt 150 meter vanaf dat vulpunt, blijkens het Revi. Bij categoriale inrichtingen als een LPG-installatie hoeft het groepsrisico niet berekend te worden maar kan worden volstaan met een telling van het aantal personen per hectare binnen het invloedsgebied. In het Revi is per categoriale inrichting in een tabel aangegeven bij welke gemiddelde dichtheid van aantal per hectare in het invloedsgebied wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Volgens de nieuwste tabellen van de “Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico” mogen maximaal 17 personen per hectare (ha) aanwezig zijn tussen de 10<sup>-6</sup>-contour tot de grens van het invloedsgebied. Dit is de dichtheid van personen per hectare waarbij nog net wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Bij de berekening van de personendichtheid wordt er in dit geval al van uitgegaan dat de doorzet van het tankstation wordt vastgelegd tot maximaal 1000 m³ per jaar.

Tabel 2 Maximale personendichtheid

|                                                   | <b>Straal (m)</b> | <b>oppervlakte (ha)</b>                    | <b>aantal personen</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Invloedsgebied                                    | 150               | 7,07 ha (a) (=3,14 x straal <sup>2</sup> ) |                        |
| plaatsgebonden risico contour (10 <sup>-6</sup> ) | 45                | 0,64 (b)                                   |                        |
| netto oppervlakte                                 |                   | 6,43 (c=a-b)                               |                        |
| maximale personendichtheid per hectare (REVI)     |                   |                                            | 17                     |
| <b>maximale totaal aantal personen</b>            |                   |                                            | <b>109 (d=17 x c)</b>  |



Situatie in Den Oever

In Den Oever liggen binnen het plangebied een aantal kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in het invloedsgebied van het LPG-station:

- 6 woningen;
- 8 bedrijven (ca. 3000 m<sup>2</sup>).

In de Handreiking wordt uitgegaan van de aanwezigheid van 2,4 persoon per woning, die gedurende de dag voor 70% aanwezig zijn en gedurende de nacht voor 100%. Dit levert per saldo 12 personen op. In de Handreiking wordt voor bedrijven uitgegaan van 100 m<sup>2</sup> aan bebouwde oppervlakte per werkzame persoon. Dit leidt tot zo'n 30 personen in de bedrijfsgebouwen binnen het invloedsgebied. In de Handreiking worden uitgegaan van 0% aanwezigheid gedurende de nacht en 100% gedurende de dag. Dit betekent dat er per etmaal gemiddeld zo'n 15 personen aanwezig zijn.

Voor de berekening van het groepsrisico moet worden uitgegaan van de minst gunstige situatie. Deze situatie ontstaat als:

- na wijziging van het plan ten gevolge van aanpassing van de milieuvergunning van het garagebedrijf de LPG-zone wordt verkleind van 110 naar 45 meter om het vulpunt;
- gebruik wordt gemaakt van wijzigingsbevoegdheid 2 ter plaatse van het garagebedrijf Marees aan de Zwinstraat; hierdoor kunnen 15 woningen worden gebouwd.

In die situatie kunnen binnen 150 meter de volgende functies worden toegevoegd:

- maximaal 7 bedrijfswoningen aan de Oosterkruisweg;
- maximaal 15 woningen ter plekke van het garagebedrijf aan de Zwinstraat;
- er resteert circa 2 hectare aan onbebouwd bedrijventerrein. Bij een bebouwingspercentage van (maximaal) 50% resteert een bebouwd oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>.

Het aantal potentieel aanwezige personen bedraagt in dat geval

|   |                              |                    |
|---|------------------------------|--------------------|
| - | <b>bestaand:</b>             |                    |
| - | woningen                     | 12 personen        |
| - | bedrijven                    | 15 personen        |
| - | <b>nieuw:</b>                |                    |
| - | woningen en bedrijfswoningen | 19 personen        |
| - | bedrijven                    | <u>50 personen</u> |
|   | <b>Totaal</b>                | <b>96 personen</b> |

Daarmee wordt voldaan aan de norm voor het groepsrisico.

Ten aanzien van de personen die onder het resterende groepsrisico vallen, kan worden opgemerkt dat de zelfredzaamheid in het



invloedsgebied ruim voldoende is. Dit komt met name doordat er weinig verminderd-zelfredzame personen (kinderen, ouderen) in het invloedsgebied verblijven en doordat de vluchtwegen en nooduitgangen hoofdzakelijk in tegengestelde richting van de risicobron zijn. Daarnaast voldoet de LPG-installatie aan de wettelijke eisen, zoals vastgelegd in het Besluit LPG-tankstations milieubeheer. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid kan worden opgemerkt dat het vulpunt en de omgeving goed te bereiken zijn, dat er voldoende ruimte is om het brandweermaterieel op te stellen en dat er voldoende blusmiddelen (brandkranen, sloten en dergelijke) aanwezig zijn.

Gelet op bovenstaande wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

#### Planologische regeling

##### *Planologische regeling*

Als het tankstation aan de Zwinstraat en het LPG-vulpunt niet binnen 3 jaar worden verplaatst, zal aanpassing van de milieuvergunning plaatsvinden, zodanig dat de maximale doorzet wordt beperkt tot minder dan 1000 m<sup>3</sup>. Een dergelijke aanscherping zal in de praktijk geen problemen opleveren, aangezien de feitelijke doorzet per jaar zich ruim beneden de 500 m<sup>3</sup> bevindt en een aanzienlijk hogere doorzet niet is te verwachten.

Om die reden wordt op de plankaart een risicocontour van 45 meter op de plankaart aangegeven, met een dubbelbestemming "Risicozone externe veiligheid".. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare en beperkt-kwetsbare objecten worden gebouwd. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de opheffing van deze zone geregeld.

##### *De A7 en de N99*

Bij de A7 en de N99 moet rekening worden gehouden met een ongeval met brandbare, explosieve of giftige stoffen.

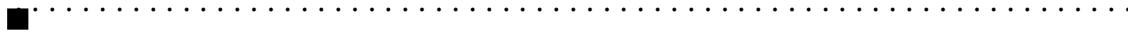
#### Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" is het rijksbeleid aangegeven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In de Circulaire is de risicobenadering uitgewerkt. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De risicobenadering bestaat uit drie stappen: identificatie van de risico's, normstellingen en toetsing aan de norm, en risicoreductie bij overschrijding normen.

#### Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen

Voor identificatie van de risico's kan gebruik gemaakt worden van de "Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" die uit naam van het ministerie van Verkeer en Waterstaat in 2003 door de Adviesgroep AVIV BV is opgesteld.





Analyse en normering

Uit deze atlas blijkt dat wat betreft de A7 en de N99 ter hoogte van Den Oever de in de circulaire gegeven norm van  $10^{-6}$  voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden. Dit betekent dat de kans op een ongeval met dodelijke afloop kleiner is dan eens in de 1.000.000 jaar. Tevens wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van de A7 en de N99 op het gebied van externe veiligheid geen beperkingen voor het bestemmingsplan met zich meebrengt.

**4.1.4 Luchtkwaliteit**

Algemeen

Het Besluit Luchtkwaliteit verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen. Het doel van het Besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit worden de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Het besluit betreft een zestal verontreinigende stoffen, waarvoor normen zijn gesteld (grenswaarden en plandrempels).

Voor Nederland zijn stikstofdioxide en zwevende deeltjes/fijn stof het belangrijkste. Voor de overige stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) worden in Nederland nauwelijks overschrijdingen verwacht. Wel kan er in specifieke lokale situaties sprake zijn van (dreigende) normoverschrijding.

Concentraties van fijn stof worden hoofdzakelijk veroorzaakt door emissies die in het buitenland plaatsvinden. Voor zwevende deeltjes ligt gezien de grootschaligheid van de problematiek de verantwoordelijkheid bij het Rijk. Het beleid dat moet leiden tot de vermindering van de concentraties fijn stof wordt in EU-verband uitgevoerd. In de uitspraak van 8 september 2004 (zaaknummer 200308782/1) stelt de Afdeling dat gemeenten bij hun besluitvorming *geen rekening* behoeven te houden met de normen voor fijn stof.

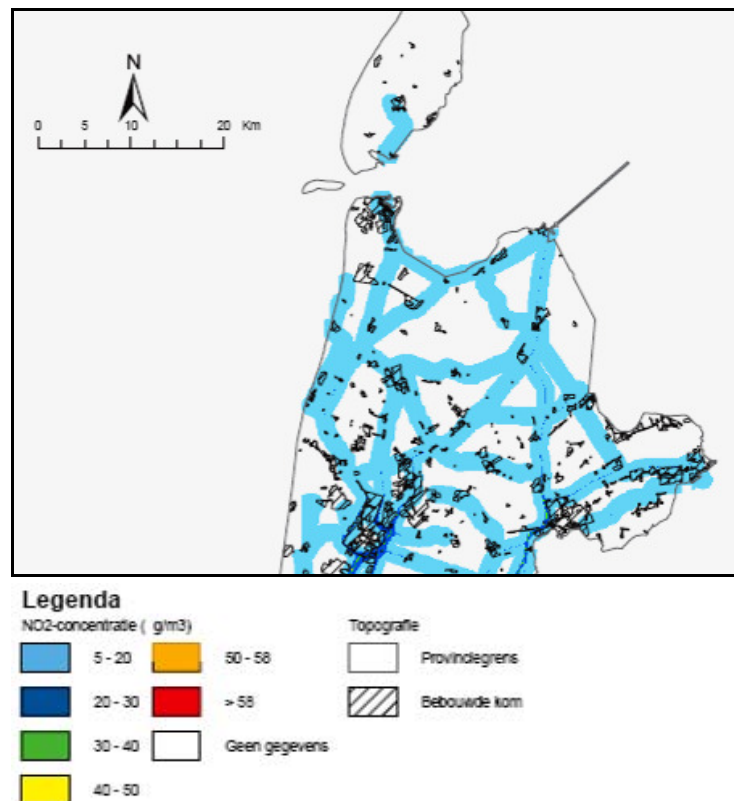
Voor NO<sub>2</sub> zijn de vervuilsbronnen meer plaatselijk van aard. Wegverkeer vormt de belangrijkste bron van lokale luchtverontreiniging (RIVM, 2004). Hierdoor kunnen lokaal de grenswaarden worden overschreden. Een belangrijke factor hierbij is de achtergrondwaarde. Door verkeer en bedrijvigheid in een regio worden in algemene zin de concentraties NO<sub>2</sub> bepaald. Met name stedelijke en industriële clusters hebben een verhoogde achtergrondwaarde.

Plangebied

De belangrijkste wegen rond het plangebied zijn de A7 en de N99. Deze wegen zijn onderdeel van het hoofdwegennet en nabij het



plangebied gesitueerd. In het kader van het onderzoek *Luchtkwaliteit langs provinciale en rijkswegen in Noord-Holland in 2001 en 2010*, heeft onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit in het gebied. Dit onderzoek is in opdracht van de provincie Noord-Holland uitgevoerd door TNO-MEP. In 2002 heeft rapportage plaatsgevonden in het voornoemde onderzoeksrapport.



Figuur 8. Fragment jaargemiddelde NO<sub>2</sub>-concentratie verdeling over de provincie Noord-Holland (Bron: TNO-MEP, 2002)

Het onderzoek is gericht op de bijdrage van het verkeer op NO<sub>2</sub>-concentraties. De overige stoffen zijn niet onderzocht, omdat NO<sub>2</sub> de maatgevende stof is. Zoals aangegeven zijn de concentraties fijn stof op lokaal niveau nauwelijks beïnvloedbaar. Voor de overige stoffen zijn overschrijdingen van de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit niet aannemelijk. Uit het onderzoek blijkt dat voor de maatgevende stof NO<sub>2</sub> de grenswaarde van zijnde 40 µg/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. De berekende waarde is minder dan 20 µg/m<sup>3</sup>.

#### Conclusie

Binnen het plangebied vinden geen overschrijdingen van de grenswaarden en plandrempels plaats. Het bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in het Besluit Luchtkwaliteit. Het plan mag wat het aspect luchtkwaliteit betreft uitvoerbaar worden geacht.





#### 4.1.5 Overige milieuaspecten

|                    |                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodemvervuiling    | Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen is bodemonderzoek noodzakelijk. |
| Straalverbindingen | Binnen het plangebied lopen geen straalpaden. Direct ten zuidwesten van Den Oever loopt wel een straalpad.                  |

#### 4.2 Waterhuishouding

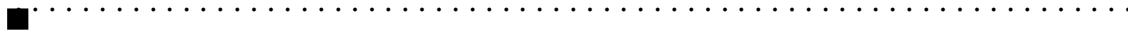
##### *Huidige waterhuishoudkundige situatie*

Bijzonder voor het plangebied is de aanwezigheid van zout, zoet en brak water. Het brakke water ontstaat als gevolg van het inlaten van zoet IJsselmeerwater in het zoute zeewaterklimaat. Daarnaast varieert het peil in het buitendijkse deel continue, als gevolg van het tij.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grotere buitendijkse wateren | <p>Het grootste watergebied in het plangebied is de Waddenzee en de daarmee in verbinding staande haven. Het waterbeheer is geregeld in de PKB Waddenzee deel 3. Het buitendijkse deel van het plangebied valt buiten het Waterhuishoudingsplan Noord-Holland (1998) en valt buiten het plangebied van de PKB Waddenzeegebied deel 3. <i>Aan de zuidzijde wordt het PKB-gebied begrensd door de buitenteen van de hoogwaterkeringen en havendammen en de havenmondingen van het vasteland van Noord-Holland, Fryslân en Groningen en door de buitenteen van de Afsluitdijk.</i> Echter mogen activiteiten de doelstelling van de PKB niet schaden. <i>Bij beleidsvorming van de met de Waddenzee in verbinding staande watersystemen, zoals bijvoorbeeld de Noordzee, het IJsselmeer en het Rijnstroomgebied, vormt deze PKB een belangrijk gegeven. Provincies en gemeenten in het waddengebied dienen eenzelfde benadering te volgen. Deze externe werking zal vooral relevant zijn voor nieuwe en voor uitbreiding of wijziging van bestaande plannen, projecten of handelingen in het Waddengebied (PKB Waddenzee deel 3).</i></p> <p>Het waterbeheer in de haven is dus niet in het provinciaal of nationaal beleid geregeld. De kwaliteit van het water valt onder verantwoording van Rijkswaterstaat, maar de gemeente moet zich schikken naar de doelstellingen zoals die voor het Waddenzeegebied zijn gesteld.</p> <p>Het karakter in de haven is dynamisch als gevolg van de getijdenstromen. Daarnaast is de hoeveelheid zoet spuiwater variabel, waardoor het zoutgehalte niet stabiel is.</p> |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Binnendijkse wateren | Het gebied aan de landzijde van de zeewering behoort toe aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De functie van de wateren binnen de bebouwde kom is stedelijk, die buiten de bebouwde kom is agrarisch met een natuurlijke nevenfunctie. Het hele |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





binnendijkse gebied wordt als verdroogd aangemerkt met een nevenfunctie natuur. Vanwege de natuurlijke functie is het gebied kwetsbaar voor lozingen op oppervlaktewater. Het polderwater is onder invloed van zoete kwel.

Overige waterlopen

De overige wateren binnen het plangebied vallen onder de categorie “stedelijke wateren” en “schouwsloten”. In de dorpskom van Den Oever komt geen open water voor als gevolg van de relatief hoge ligging van het dorp. Water komt wel voor in de vorm van sloten langs de binnentee van de dijk, langs de N99 en de A7 en in het landelijk gebied ten westen van Den Oever.

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

- extra berging van regenwater en aanleg van natuurvriendelijke oevers in nieuwe stedelijke uitbreidingen. Waar mogelijk wordt dit gecombineerd met recreatie;
- behoud en versterking van natuurwaarden op Wieringen door geïntegreerd gebiedsgericht samen te werken met de gemeente Wieringen;
- bescherming en ontwikkeling van brakke natuurgebieden;
- ontwikkelen van vaarroutes met innamepunten voor afval, afgiftepunten voor milieuvriendelijke brandstoffen en voorzieningen voor milieuverantwoord behandelen van scheepshuiden.

Nieuwe ontwikkelingen

Waar het voorliggende plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een voorwaarde dat vooraf overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap. In het gebied ten westen van de kern is bepaald dat 20% van het te verhard oppervlak een inrichting met water krijgt. De gemeente streeft in de nieuwe woongebieden naar het zo veel mogelijk afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de rioolwaterafvoer. Hemelwater wordt zo veel mogelijk in de nieuwe gebieden vastgehouden en geborgen, en pas in laatste instantie afgevoerd. Dit principe kan met name inhoud krijgen in het westelijke uitbreidingsgebied.

4.3 Uitkomsten ecologisch onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk in een aantal gebieden. Het gaat om het gebied ten westen van de kern, waarvoor een uitwerkingsbevoegdheid in het plan opgenomen en een zestal kleinere gebiedjes waar ontwikkelingen mogelijk zijn na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (zie hoofdstuk 6). Het onderzoek is uitgevoerd om te kunnen bepalen of ecologische waarden en mogelijke ontwikkeling van deze locaties belemmert.



De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage “Flora- en faunaonderzoek Den Oever”, (BügelHajema Adviseurs, Assen, 23 november 2006).

In algemene zin wordt voor alle ontwikkelingslocaties geconstateerd

- dat eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (15 maart tot 15 juli) moeten plaatsvinden;
- dat waar sloop van gebouwen plaatsvindt nader onderzoek plaats moet vinden naar het voorkomen van vleermuizen;
- dat waar sloop van gebouwen plaatsvindt dit buiten het voortplantingsseizoen van steenmarters plaatsvindt en dat bij de sloop rekening wordt gehouden met het mogelijk voorkomen van steenmarters.

De in de gebieden voorkomende overige zoogdieren, amfibieën en flora vallen onder de algemene vrijstellingsregeling.

Aanvullend wordt ten aanzien van het uitwerkingsgebied aan de westzijde van het dorp aangegeven dat de werkzaamheden in dit gebied mogelijk effect hebben op de Ecologische Hoofdstructuur, die juist ten westen van het plangebied loopt. Bij inrichting van dit gebied voor wonen en maatschappelijke functies wordt dit gebied bovendien minder geschikt voor weidevogels en ganzen. Als duidelijkheid bestaat over hoe het gebied wordt ingericht, zal nader overleg met de provincie moeten plaatsvinden over eventuele compenserende en mitigerende maatregelen. Als sloten worden gedempt moeten de werkzaamheden zodanig plaatsvinden dat de kleine modderkruiper een goed heenkomen kan zoeken.

In onderstaand schema wordt per locatie aangegeven welke aanbevelingen van toepassing zijn:

|                             | westzijde dorp | De Kule | Kapelle-hof | Viking-schip | De Gest | Zwinstraat | sportveld |
|-----------------------------|----------------|---------|-------------|--------------|---------|------------|-----------|
| Nader onderzoek vleermuizen |                |         |             |              |         |            |           |
| - gewone dwergvleermuis     |                | X       | X           | X            |         | X          |           |
| - laatvlieger               |                | X       | X           | X            |         | X          |           |
| - meervleermuis             |                | X       | X           | X            |         | X          |           |
| - ruige dwergvleermuis      | X*             | X       |             |              | X*      |            |           |
| Rekening houden met:        |                |         |             |              |         |            |           |
| - steenmarter **            |                | X       | X           | X            |         | X          |           |
| - vogels ***                | X              | X       | X           | X            | X       | X          | X         |
| - kleine modderkruiper **** | X              |         |             |              |         |            |           |

\* indien bomen worden gekapt

\*\* indien gebouwen worden gesloopt: sloop buiten het voortplantingsseizoen (maart tot en met juni), opruimen gebouwen voor sloop en sloop vanaf één kant van het gebouw

\*\*\* werkzaamheden buiten broedseizoen

\*\*\*\* bij demping van sloten werkzaamheden in de richting van vrij water uitvoeren, handhaven van verbindingen tussen wateren.

■ .....  
In de betreffende wijzigingsbepalingen is opgenomen dat deze aanbevelingen in acht moeten worden genomen.

#### **4.4 Uitkomsten archeologisch onderzoek**

In de in paragraaf 4.3 genoemde gebieden heeft in de periode augustus-september 2006 archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage “Den Oever-een inventariserende en waarderend archeologisch veldonderzoek” (De Steekproef, Zuidhorn, rapport 2006-08/04).

Ten aanzien van de verschillende locaties waar bij uitwerking of wijziging ontwikkelingen mogelijk zijn, worden de volgende conclusies getrokken:

1. Westzijde dorp: dit gebied heeft nog een relatief gave podzolbodem, vaak afgedekt door zeeafzettingen. Hoewel geen archeologische resten zijn gevonden, is de kans aannemelijk dat hier in de Steentijd mensen hebben geleefd. Om die reden wordt aanbevolen in de hoger gelegen oostelijke en zuidoostelijke delen van het gebied een waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren.
2. De Kule: hier is een bewerkt stuk vuursteen aangetroffen. Aanbevolen wordt om graafwerkzaam te laten begeleiden door een en hiertoe gecertificeerd archeologisch bedrijf.
3. Kapellehof: hier zijn geen archeologische grondsporen aangetroffen. Beperkende of beschermende maatregelen zijn niet wetenschappelijk te verdedigen en vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.
4. Omgeving Vikingschip: voorzover zich hier onverstoorde archeologische grondsporen zouden kunnen bevinden, liggen die op grote diepte. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.
5. Camping De Gest: ook hier zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en de kans op onverstoorde archeologische grondsporen worden klein geacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
6. Garagebedrijf Zwinstraat: deze locatie ligt binnen het terrein dat wordt geassocieerd met de voormalige schans van Wieringen. In tegenstelling tot de andere locaties heeft hier geen karterend onderzoek plaatsgevonden, maar een meer intensief waarderend onderzoek. Bij de boringen is een laag met resten baksteenpuin en houtskool aangetroffen, en daarnaast de mogelijke restanten van een sloot of gracht rond de schans. Buiten het gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt is een scherp 13<sup>e</sup> eeuwse aardewerk aangetroffen. Aanbevolen wordt

om graafwerkzaam te laten begeleiden door een en hiertoe gecertificeerd archeologisch bedrijf.

7. Sportveld Oosterkruisweg: hier is wel een fragment vuursteen gevonden, maar onduidelijk is of deze door menselijke activiteiten is gevormd. Beperkende of beschermende maatregelen zijn niet wetenschappelijk te verdedigen en vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Archeologisch vervolgonderzoek wordt dus aanbevolen voor het oostelijke en zuidoostelijke deel van het westelijke uitbreidingsgebied. Bij ontwikkeling van de locaties De Kule en Zwinstraat (garagebedrijf) wordt begeleiding van graafwerkzaamheden door een archeoloog aanbevolen. In de betreffende uitwerkingsbepaling en wijzigingsbepaling is deze voorwaarde opgenomen.



Op 24 februari en 7 maart 2005 heeft overleg plaatsgevonden met de bewoners van het dorp. Op 24 februari lag daarbij de nadruk op voorlichting, op 7 maart op discussie. Bij de discussie stonden 4 onderwerpen centraal:

- wonen (hoe veel, waar, voor wie woningen bouwen);
- het centrumgebied (afbakening, functies);
- parkeren en bereikbaarheid;
- nijverheidsstraat (functies en toekomstig beeld).

#### *Ad 1 Wonen*

In het algemeen pleiten de bewoners voor een beperkte en zorgvuldig gedoseerde groei van het woningbestand, vooral gericht op de behoeften van de plaatselijke bevolking. Eén groep pleit voor nader onderzoek naar de woningbehoefte voor er woningen worden gebouwd. Bij de woningbouwplannen moet een verband worden gelegd met de werkgelegenheidsontwikkeling. De onzekere situatie ten aanzien van de visserijsector zou een belemmering kunnen vormen. Om aan te kunnen sluiten bij de plaatselijke woningvraag moeten geen grote woningaantallen ineens worden gebouwd, maar moet woningen gefaseerd in kleine aantallen worden gerealiseerd.

Als er woningen worden gebouwd, moet volgens veel inwoners het bouwen van betaalbare woningen voor starters/jonge gezinnen en senioren voorrang hebben. Er is met name vraag naar goedkope koopwoningen, maar er moeten ook grote woningen worden gebouwd. Over gemêleerd bouwen (verschillende doelgroepen gemengd) verschillen de meningen.

Er is bij veel mensen een voorkeur voor bouwen binnen de bestaande bebouwde kom op invullocaties. Echter de bewoners in de omgeving van De Kule vinden de door de woningbouwvereniging ontwikkelde plannen voor nieuwbouw op deze locatie te massaal. Gepleit wordt voor een beperkter bouwvolume en meer ruimte voor parkeren. Ook in algemene zin vindt men dat bij het bouwen op inbreidingslocaties rekening moet worden gehouden met schaal van de bebouwing in de omgeving. Hoogbouw wordt afgewezen.

Verplaatsing van de sportvelden ten behoeve van woningbouw op de huidige locatie ervan is een optie als ook de aansluiting van N99 en A7 in zuidelijke richting wordt verschoven. Als dat niet gebeurt, vindt men verplaatsing van de sportvelden ten behoeve van woningbouw minder gewenst. Bij woningbouw op de huidige sportvelden zullen

.....

■ .....

mogelijk geluidschermen moeten worden geplaatst; dit wordt niet wenselijk geacht.

De camping wordt door een groep als “groene long” in het dorp gezien; hier zouden daarom geen woningen moeten worden gebouwd.

De locatie van de busremise aan de Zwinstraat en de tennisvelden nabij deze locatie wordt als een goed alternatief beschouwd, mits de tennisvelden elders in de kern worden gerealiseerd. Dit gebied is met name geschikt voor zorgwoningen

Over het bouwen ten westen van de bebouwde kom (uitbreiding) verschillen de meningen. Enkele groepen zien hier wel mogelijkheden, anderen zijn sterk tegen bebouwing hier, omdat dit de landschappelijke kwaliteiten te zeer aantast.

Ook het bedrijventerrein aan de Nijverheidsweg zou kunnen worden benut voor hetzij wonen hetzij combinaties van wonen en werken. De open groene ruimtes aan de Molenstraat kunnen voor woningbouw worden benut.

Andere suggesties:

- sta woonschepen toe in de Noorderhaven;
- verplaats de kruising N99/A7 in zuidelijke richting; Den Oever kan dan in zuidelijke richting worden uitgebreid;
- de camping moet als “groene long” behouden blijven.

#### *Ad 2 Het centrumgebied*

Men pleit ervoor het bestaande centrumgebied te behouden en niet of hoogstens beperkt verder uit te breiden. Binnen het centrumgebied zal de vestiging van nieuwe winkels moeten worden toegestaan.

Verplaatsing van de Dekamarkt naar een beter bereikbare locatie wordt afgewezen vanwege de effecten voor de andere winkels: het functioneren hiervan wordt bemoeilijkt als de belangrijkste publiekstrekker zou vertrekken. Enkele nieuwe winkels moeten mogelijk worden gemaakt (suggesties: doe-het-zelf, souvenirs).

Meer horeca zijn de meeste inwoners van het dorp tegenstander van, behalve eventueel in de buurt van het haventerrein.

Als suggesties voor de inrichting van het centrum worden zowel instelling van eenrichtingsverkeer als de inrichting van een voetgangersgebied genoemd. Bij eenrichtingsverkeer zou het wegprofiel kunnen worden aangepast, waarbij de bestaande trottoirs kunnen verdwijnen.

De gemeente zou het wonen boven winkels moeten stimuleren, mede vanuit een oogpunt van sociale veiligheid.

.....



■ .....  
Kleinschalige bedrijvigheid in het centrum wordt positief beoordeeld, als dat niet ten koste gaat van de functies wonen en winkelen. Ook elders in het dorp moet dit echter mogelijk zijn. Een geschikte locatie vindt men onder andere de omgeving van de hoek van Gasthuisweg en Havenstraat.

#### *Ad 3 Parkeren en bereikbaarheid*

De bewoners zien met name mogelijkheden om meer parkeren te realiseren langs de Molenstraat en de zijstraten daarvan. Extra ruimte voor parkeren en wonen kan worden gecreëerd door de scholen aan de Zwinstraat te verplaatsen naar het gebied ten westen van Den Oever. De parkeerplaatsen bij de voetbalvelden kunnen beter worden ingedeeld (visgraatstructuur). De ijsbaan mag niet voor parkeren worden ingericht. Eventueel kunnen parkeerplaatsen langs de Molgerdijk worden ingericht. Vrachtwagens naar en van machinefabriek Luyt moeten middels bewegwijzering (nog) stringenter door het dorp worden geleid.

#### *Ad 4 Nijverheidsstraat en omgeving*

Verplaatsing van machinefabriek Luyt wordt in het algemeen gunstig beoordeeld: er ontstaat dan ruimte voor woningbouw en garageboxen. Resterende bedrijven moeten wel ontplooiingsruimte houden bij woningbouw. Het bedrijventerrein kan beter worden ontsloten via de Noorderoeverdijk (route “buitenom” in plaats van door het dorp). Luyt zou kunnen worden verplaatst naar de Waddenhaven. Een groep pleit verder voor realisatie van een droogdok aan de strekdam en voor de (verdere) inrichting van de Noorderhaven als jachthaven.

#### *Uitwerking*

De suggesties van de bevolking hebben mede ten grondslag gelegen aan het voorliggende bestemmingsplan. Zo worden de sportvelden niet verplaatst en is gekozen voor beperkte mogelijkheden voor winkels in het centrumgebied. In gevallen, waar de meningen verschillen, zal het gemeentebestuur knopen moeten doorhakken. Dat geldt onder andere voor nieuwe functies in het gebied ten westen van het dorp. Een deel van de suggesties is om milieu- of kostentechnische redenen niet uitvoerbaar: zo zijn woonschepen in de Noorderhaven geen haalbare optie en dat geldt ook voor verlegging van de kruising N99/A7 of verplaatsing van machinefabriek Luyt. Voor een deel kunnen de suggesties niet middels het bestemmingsplan worden verwezenlijkt. Dat geldt bijvoorbeeld voor de routes voor vrachtverkeer.

De discussie over onder andere woningbouwlocaties zal in het kader van de inspraak en de tervisielegging van het voorliggende bestemmingsplan worden voortgezet. Op basis van deze reacties zal het plan mogelijk nog op onderdelen worden gewijzigd.



Het bestemmingsplan Den Oever heeft 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 Oever 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 op de kaart aan te geven (overigens genieten Rijksmonumenten ook bescherming op basis van de Monumentenwet).

Er is echter een aantal locaties in het plangebied waarvoor ontwikkelingen worden voorzien. Het grootste gebied hiervan is het gebied ten westen van de dorpskom, waarop momenteel de Wet Voorkeursrecht rust. Voor dit gebied dient in het licht hiervan uiterlijk 14 september 2008 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te zijn gelegd.

Daarnaast is er een aantal kleinere locaties waar ontwikkelingen worden voorzien. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijke ontwikkelingen in deze gebieden. Deze zijn aangegeven op kaart 3.

### **6.1 Het gebied ten westen van de kern**

Omdat onzeker is of de inbreidingslocaties in het dorp voldoende capaciteit bieden voor de opvang van de plaatselijk vraag naar woningen, acht het gemeentebestuur het wenselijk om ten westen van Den Oever grond te reserveren voor de bouw van woningen en de eventuele realisatie van maatschappelijke voorzieningen als een (brede) school en/of (te verplaatsen) sportvelden. Ontwikkelingen in dit gebied zijn mogelijk gemaakt doordat in de Partiële Herziening van het Streekplan Noord-Holland Noord voor de Wieringerrandmeer het gebied op verzoek van de gemeente de status van “zoekgebied” heeft gekregen. In dit gebied en het gebied ten noorden van Hippolytushoef mogen in totaal ten hoogste 100 woningen worden gebouwd. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- er moet aangetoond worden dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties als gevolg van ruimtelijke, bouwtechnische of financiële beperkingen;

- uit de opbrengsten moeten groenprojecten in de omgeving, zoals de delen van de Noordboog, die buiten het projectgebied Wieringerrandmeer zijn gelegen (de Noordboog is een ecologische zone aan de noord- en zuidrand van het Wieringerrandmeer, van IJsselmeer naar Noordzee);
- er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld;

Mede gezien de tijdsdruk vanwege de toepassing van de Wet Voorkeursrecht worden in het voorliggende bestemmingsplan de kaders geschapen voor de inrichting van het gebied. Het gebied krijgt een zogenoemde “uit te werken bestemming”, wat inhoudt dat het in eerste instantie een globale bestemming krijgt. In tweede instantie moet een uitwerkingsplan worden opgesteld, dat duidelijkheid biedt over de plekken waar verschillende functies worden ondergebracht en over de bouw mogelijkheden.

In het gebied zullende volgende functies een plaats kunnen krijgen:

#### *Wonen*

Zoals aangegeven in het voorgaande mogen er in het gebied én het gebied ten noorden van Hippolytushoef in totaal ten hoogste 100 woningen worden gebouwd. Omdat de verdeling tussen de twee dorpen nog niet vaststaat, wordt in het voorliggende plan de bouw van ten hoogste 100 woningen mogelijk gemaakt. Als dit aantal in Den Oever wordt gerealiseerd, heeft dat dus tot gevolg dat er bij Hippolytushoef geen woningen meer mogen worden gebouwd.

Het gebied zal een functie krijgen voor het opvangen van de woningbehoefte in Den Oever. Op basis van de gesprekken met de inwoners van het dorp en de samenstelling van het bestaande woningaanbod kan worden geconstateerd dat er vooral behoefte bestaat aan dubbele en vrijstaande woningen én aan huisvesting voor specifieke doelgroepen als senioren en jongeren. Voor al deze groepen zal in het gebied in principe ruimte kunnen worden gereserveerd, zij het dat voor met name huisvesting van ouderen en jongeren mogelijk ook geschikte invullocaties beschikbaar komen. De lokale woningvraag leidt niet tot een behoefte aan een grote bouwstroom ineens, maar aan een behoefte aan een geleidelijke bouw van naar schatting 10 à 20 woningen per jaar.

Het gebied heeft grote landschappelijke kwaliteiten. In de plannen voor het gebied zal de nodige aandacht moeten worden geschonken aan deze kwaliteiten. Dat betekent dat het gebied niet dicht bebouwd kan worden. Indien wordt uitgegaan van een woningdichtheid van 10 -15 woningen per hectare is van de 14 hectare in het gebied maximaal 7-10 hectare nodig voor woningbouw.

### *Maatschappelijke functies*

In het gebied ten westen van de kern zal verder ruimte kunnen worden geschapen voor groene maatschappelijke functies als sportvelden, maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en volkstuinen. Deze functies zullen met name in die gebieden een plaats kunnen krijgen waar sprake is van hoge landschappelijke kwaliteiten en waar de realisatie van woningen door bijvoorbeeld randvoorwaarden wat betreft milieu of nabijheid van de dijk minder eenvoudig of wenselijk is.

### *Beperkende voorwaarden*

In het gebied zijn diverse beperkende voorwaarden van kracht (zie ook kaart 4):

1. Aardkundige en geomorfologische waarden. Het gebied maakt deel uit van de stuwwal waarop Wieringen ligt (zie par. 2.1). In een plan van uitwerking zal moeten aangegeven op welke wijze deze waarden worden gerespecteerd.
2. Archeologische waarden. In het gebied heeft een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden; conclusie is dat met name in de hogere delen van het gebied nader waarderend archeologisch onderzoek wenselijk is in verband met mogelijke bewoning van het gebied in de Steentijd. In paragraaf 4.4 is ingegaan op de resultaten van het archeologisch onderzoek.
3. Landschappelijke waarden. Bebouwing van het gebied heeft onvermijdelijk tot gevolg dat het open karakter van het gebied verloren gaat. Niettemin kan in het ontwerp van het gebied rekening worden gehouden met de bestaande doorzichten naar Oosterland vanaf de huidige westrand van het dorp.
4. Stiltegebied. De noordwestelijke punt van het gebied valt binnen het gebied tussen Hippolytushoef en Den Oever met de status van stiltegebied. Indien hier bebouwing plaats zou vinden, dient deze status te worden aangepast.
5. Nabijheid van de zeewering. De zeedijk aan de noordkant van het gebied is een “primaire waterkering”, waarvoor een zogenoemde vrijwaringszone geldt. Vanaf 100 meter van de buitenteenlijn van de waterkering mogen “geen werken van blijvende aard” worden gebouwd in verband met de mogelijke versterking/verhoging van de waterkering. Deze zone reikt niet tot het gebied waar eventueel gebouwd zou kunnen worden. Dat geldt wel voor de beschermingszone, die 100 meter landinwaarts loopt, gerekend vanaf de grens van de “kernzone”, waarbinnen de eigenlijke dijk ligt. Binnen de beschermingszone is alleen na ontheffing van de Keur van het Hoogheemraadschap bebouwing mogelijk.
6. Wegverkeerslawaaï. Uit paragraaf 4.2 bleek dat de 50 dB(A)-contour van de N99 op 200 meter van de weg ligt en de

55 dB(A)-contour op 100 meter van de weg. Bij woningbouw aan de zuidrand van het gebied moet hiermee rekening worden gehouden: óf er moet voor de zone tussen 50 en 55 dB(A)-contour een hogere waardenprocedure worden doorlopen, óf er moeten geluidwerende maatregelen worden getroffen.

7. Ecologische waarden. Uit het uitgevoerde onderzoek (zie paragraaf 4.3) is gebleken dat bij de opstelling van het uitwerkingsplan nader overleg met de provincie zal moeten plaatsvinden over de effecten van de plannen voor de ecologische waarden in de aangrenzende gebieden, die deel uitmaken van de EHS. Indien noodzakelijk zullen compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Daarnaast is onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen, als er bomen in het gebied worden gekapt.
8. Externe veiligheid. Het zuidelijk deel van het gebied ligt binnen de risicocontour voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N99. In samenhang met eventuele maatregelen ten aanzien van wegverkeerslawaaï zal moeten worden beoordeeld of dit risico acceptabel is.
9. Water. Bij de inrichting van het gebied wordt voldoende wateroppervlak gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke watersituatie in het gebied. De mogelijkheden hiervan verschillen, afhankelijk van de hoogteligging. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat in het gebied tenminste 20% van het verharde oppervlak in het gebied dat direct loost op oppervlaktewater moet worden ingericht met water of infiltratiegebieden voor water. Met het Hoogheemraadschap wordt bij de uitwerking van het plan nader overlegd over de waterhuishouding in het gebied.

Samenvattend zal voorafgaand aan uitwerking van de plannen voor het gebied overleg plaats moeten vinden met de provincie over ecologische effecten bij ontwikkeling van het gebied. Daarnaast is te zijner tijd nader akoestisch, archeologisch en ecologisch onderzoek noodzakelijk. Ontheffing is noodzakelijk van de Keur van het Hoogheemraadschap, indien gebouwd gaat worden binnen de beschermingszone van de dijk. Met het Hoogheemraadschap zal bovendien overleg moeten plaatsvinden over de waterhuishouding in het gebied.

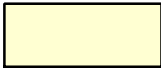
## **6.2 Overige ontwikkelingslocaties**

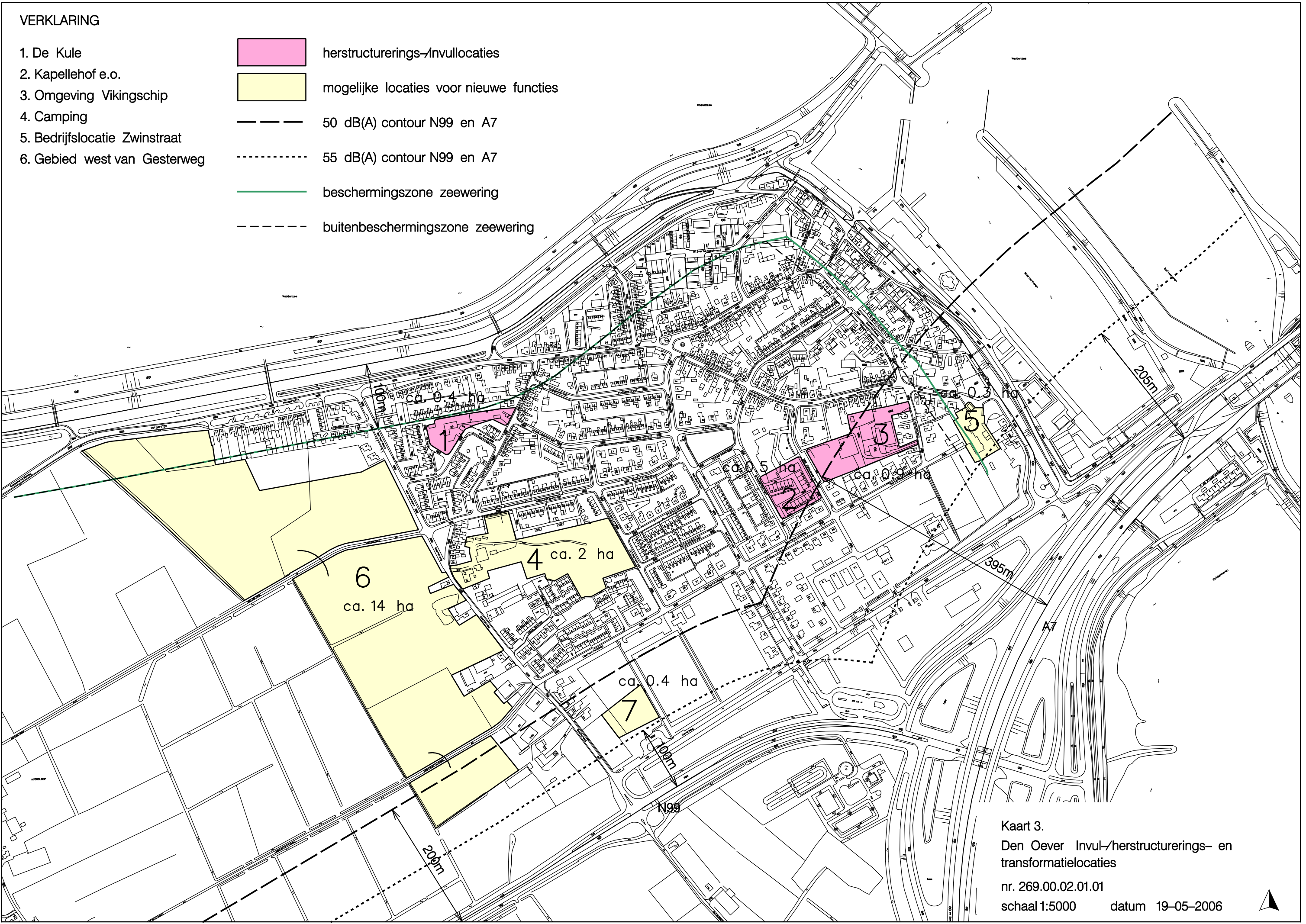
In het dorp worden verder de volgende kleinere ontwikkelingslocaties onderscheiden:

1. locatie De Kule;
2. Kapellehof;

VERKLARING

- 1. De Kule
- 2. Kapellehof e.o.
- 3. Omgeving Vikingschip
- 4. Camping
- 5. Bedrijfslocatie Zwinstraat
- 6. Gebied west van Gesterweg

-  herstructurerings-/invullocaties
-  mogelijke locaties voor nieuwe functies
-  50 dB(A) contour N99 en A7
-  55 dB(A) contour N99 en A7
-  beschermingszone zeewering
-  buitenbeschermingszone zeewering



Kaart 3.  
Den Oever Invul-/herstructurerings- en  
transformatielocaties  
nr. 269.00.02.01.01  
schaal 1:5000 datum 19-05-2006



- .....
3. omgeving voormalige busremise en dorps huis;
  4. locatie camping;
  5. locatie garagebedrijf en omgeving Zwinstraat;
  6. sportvelden zuidwestzijde dorp.

In het navolgende wordt op deze ontwikkelingslocaties ingegaan. Bij alle locaties is ecologisch en archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.3 en 4.4). De algemene conclusies ten aanzien van deze onderwerpen gelden voor alle locaties. Bij toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheden zal de nodige aandacht moeten worden gegeven aan de waterhuishouding.

#### Ad 1 De Kule

Voor deze locatie is door woningbouwvereniging Beter Wonen een plan ontwikkeld. Woningbouw is hier mogelijk na de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Er mogen woningen worden gebouwd, waarbij een maximale goot- en bouwhoogte geldt van 5,5 meter resp. 8 meter. Gebouwd moet worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

De locatie ligt juist buiten de beschermingszone van de dijk en op ruime afstand van de geluidcontouren van de doorgaande wegen. In verband met het aangetroffen vuurstenen werktuig dient bij graafwerkzaamheden archeologische begeleiding plaats te vinden. Bij de sloop van gebouwen is nader ecologisch onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen.

#### Ad 2 Kapellehof

Voor het verzorgingstehuis bestaan plannen voor uitbreiding van het aantal woningen en herinrichting van het gebied. Op de plankaart is in dat licht een groot bouwvlak aangegeven en is binnen het aangegeven vlak ter plekke van de bestaande duplexwoningen de realisatie van 36 wooneenheden mogelijk. Uitbreiding van het aantal wooneenheden stuit niet op milieuproblemen en evenmin worden archeologische waarden aangetast. Wel is ook hier bij de sloop van gebouwen nader ecologisch onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen.

#### Ad 3 Omgeving voormalige busremise en dorps huis

De gemeente wil de voormalige busremise, sportzaal en de tennisvelden tussen Robbenoordstraat en Vlieterstraat herontwikkelen tot woongebied. Het gebied leent zich met name voor huisvesting van ouderen en jongeren, maar kan ook worden ingericht met een aantal dubbele of vrijstaande woningen. In het gebied (circa 0,9 hectare) wordt bij wijziging de realisatie van maximaal 30 woningen mogelijk gemaakt.



De tennisvelden en de sportzaal worden mogelijk verplaatst naar het sportveldencomplex aan de zuidwestkant van het dorp (zie ad 6). Ook in dit gebiedje zijn geen archeologische waarden in het geding (zie paragraaf 4.4). Wel ligt het gebied binnen de 50 dB(A)-contour van de A7. Door de afschermende werking van de bestaande bebouwing zal het geluidniveau in werkelijkheid de 50 dB(A) echter niet overstijgen. Hiervoor is aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij de inrichting van het gebied zal rekening moeten worden gehouden met mogelijke hinder als gevolg van de aanwezigheid van het dorpshuis.

Voorwaarden voor de wijziging zijn dat:

- ontsluiting plaatsvindt vanaf de Robbenoordstraat en de Vlieterstraat;
- woningen zorgvuldig worden ingepast in hun omgeving, met een goede presentatie naar Robbenoordstraat en eventueel Vlieterstraat;
- de ontsluiting van het dorpshuis (en peuterspeelzaal) in stand blijft, inclusief parkeermogelijkheden aan de Robbenoordstraat;
- voorafgaand aan de sloop van gebouwen nader onderzoek plaatsvindt naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en eventueel ontheffing wordt aangevraagd;
- vooraf onderzoek plaatsvindt naar mogelijke bodemvervuiling.

#### Ad 4 Locatie camping

Er is sprake van dat de camping op termijn een andere invulling zal kunnen krijgen. Vooralsnog houdt de camping een toegespitste bestemming, maar op termijn acht de gemeente een ontwikkeling naar wonen toelaatbaar. De locatie van de camping ligt aan de rand van het dorp en de bouw van vrijstaande of dubbele woningen ligt hier daarom het meest voor de hand. Bij de ontwikkeling van woningbouw hier wil de gemeente het aangrenzende groengebiedje aan de zuidrand van de camping betrekken. In het gebied is, rekening houden met een woningdichtheid van 15-20 woningen per hectare, ruimte voor 30-40 woningen. In de wijzigingsbevoegdheid is het aantal woningen daarom gemaximeerd op 40.

In het gebied zijn geen archeologische waarden in het geding (zie paragraaf 4.4). De realisatie van woningen stuit milieutechnisch niet op bezwaren. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nettenboeten (milieucategorie 1) aan de noordkant van het terrein. Voorwaarden voor de inrichting van het terrein zijn verder dat:

- de ontsluiting plaatsvindt vanaf Zuidwalstraat en/of de Amsteldiepstraat;
- woningen zorgvuldig worden ingepast in hun omgeving;
- bestaand opgaand groen zoveel mogelijk wordt gehandhaafd;

- langzaam verkeersverbindingen in het gebied worden gekoppeld aan die in het zuidelijk gelegen woonbuurtje (Hoge Gest);
- nader ecologisch onderzoek plaatsvindt naar het voorkomen van vleermuizen als bomen worden gekapt.

#### Ad 5 Locatie garagebedrijf en omgeving Zwinstraat

Het garagebedrijf met benzineverkoop aan de Zwinstraat wordt waarschijnlijk verplaatst. Ook op deze locatie wil de gemeente in dat geval woningbouw mogelijk maken. Ook hierbij zal in de eerste plaats moeten worden gedacht aan jongeren- of seniorenhuisvesting, maar andere typen woningen worden niet uitgesloten. De locatie biedt, afhankelijk van het type woningen, ruimte aan 5-15 nieuwe woningen. In de voorschriften is het aantal daarom beperkt tot maximaal 15. Er moet rekening worden gehouden met de volgende beperkende voorwaarden:

1. het gebiedje heeft archeologische waarde (locatie Schans van Wieringen, zie par. 2.1 en 4.4); graafwerkzaamheden dienen onder archeologisch toezicht plaats te vinden;
2. het gebied ligt binnen de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de zeewering; er is ontheffing nodig van het hoogheemraadschap;
3. er is mogelijk sprake van bodemvervuiling;
4. het gebiedje ligt binnen de 50 dB(A)-contour van de A7; nader onderzoek is noodzakelijk naar de geluidsniveaus aan de gevels van toekomstige woningen;
5. rekening moet worden gehouden met de mogelijke realisatie van bedrijfswoningen op het aangrenzende terrein;
6. bij de sloop van gebouwen dient nader onderzoek plaats te vinden naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen; indien noodzakelijk zal hiervoor ontheffing moeten worden aangevraagd.

#### Ad 6 Sportterrein

Zoals eerder aangegeven worden de sportvoorzieningen (sportzaal en tennisvelden) mogelijk verplaatst naar de overige sportvelden aan de zuidwestrand van het dorp. De sportzaal wordt in dat geval herbouwd op het meest zuidwestelijke deel van deze sportvelden, direct achter het VVV-kantoor. De bouw ervan zal bij voorkeur op 50 meter van de dichtstbijzijnde woningen moeten plaatsvinden. 50 meter is de afstand die volgens de VNG-nota Bedrijven en milieuzonering wenselijk is tussen woningen en een sportzaal. De aanleg van tennisvelden op het sportterrein is zonder meer mogelijk. Het betreffende terrein is ook in de huidige situatie al uitgerust met verlichting. De realisatie van de voorzieningen stuit niet op milieutechnische bezwaren en evenmin is sprake van aantasting van archeologische waarden. Wel is ook hier nader vleermuisonderzoek noodzakelijk.

In onderstaand schema zijn de voorwaarden voor ontwikkeling van de locaties nader aangegeven.

|                                                             | 1.<br>De Kule | 2.<br>Kapellehof                | 3. Vml.<br>busremise,<br>tennisveld | 4.<br>Camping     | 5.<br>Zwinstraat           | 6<br>Sportterrein |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Aantal woningen                                             | 25            | Max 36 t.p.v.<br>duplexwoningen | 30                                  | 40                | 15                         | -                 |
| Aanvullend<br>archeologisch<br>onderzoek***                 | Ja            | Nee                             | Nee                                 | Nee               | Ja                         | Ja                |
| Ecologisch<br>onderzoek****                                 | Ja            | Ja                              | Ja                                  | Ja                | Ja                         | Ja                |
| Aanvullend<br>onderzoek<br>wegverkeerslawaaï*               | Nee           | Nee                             | Ja                                  | Nee               | Ja                         | Nee               |
| Rekening houden<br>met hinder<br>bedrijven,<br>instellingen | Nee           | Nee                             | Dorpshuis                           | Netten-<br>boeten | Bedrijven-<br>terrein zuid | Nee               |
| Specifieke<br>aandacht water                                | Ja            | Ja                              | Ja                                  | Ja                | Ja                         | Ja                |
| Ontheffing i.v.m.<br>zeewering                              | nee           | Nee                             | Nee                                 | Nee               | Ja                         | Nee               |
| Externe veiligheid                                          | Nee           | Nee                             | Nee                                 | Nee               | Nee                        | Nee               |
| Kans op<br>bodempvervuiling**                               | Klein         | Klein                           | Mogelijk                            | Klein             | Mogelijk                   | Klein             |

\* Rekenmethode II, rekening houdend met afscherming

\*\* in alle gevallen onderzoek noodzakelijk

\*\*\* archeologische begeleiding bij graafwerkzaamheden (zie paragraaf 4.3 en 4.4)

\*\*\*\*onderzoek naar voorkomen vleermuizen bij sloop gebouwen en kappen bomen; eventueel aanvragen ontheffing

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.

Voor het nieuw in te richten gebieden aan de westrand van het dorp geldt een uitwerkingsplicht ex artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

### **7.1 Bestemmingen**

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. Ten aanzien van de horeca is een onderscheid gemaakt in twee categorieën horeca: onder categorie I vallen restaurants, ijssalons, lunchrooms, onder categorie II cafés en snackbars en dergelijke. Categorie III (discotheken, dancings met een regionale uitstraling) komen niet voor in den Oever.

De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

#### *1. Woondoeleinden*

Deze bestemming betreft binnen het plangebied de bestaande woongebieden. Voor alle woningen geldt een bouwvlak, dat minimaal overeenkomt met de situering van de bestaande woning. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen de goot- en bouwhoogte die op de plankaart zijn aangegeven. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bestaande maten. Voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en voor bedrijven en beroepen aan huis is regeling uit het "thematisch bestemmingsplan erfbebouwing/werken aan huis" grotendeels overgenomen.

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

Bestaande kleinschalige bedrijven, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven zijn als zodanig op de kaart aangeduid.

■ .....  
Nieuwe bedrijven zijn niet mogelijk, met uitzondering van bedrijven aan huis en een tearoom aan de Gesterweg 4. Deze tearoom dient te worden geëxploiteerd in samenhang met het sportvisbedrijf van de betreffende inwoner van Den Oever. Bij vrijstelling kunnen Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden bed & breakfastactiviteiten toestaan. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de herinrichting van het gebied aan De Kule.

*2. Bijzondere woondoeleinden*

Deze bestemming betreft de Kapellehof aan de Robbenoordstraat. Binnen het op de plankaart aangegeven gebied is de realisatie van maximaal 36 wooneenheden mogelijk.

*3. Tuin*

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld is het wenselijk om op de voorerven weinig bebouwing toe te staan – ook geen vergunningvrije bouwwerken. Om die reden is de bestemming tuin opgenomen, met de bepaling dat de gronden binnen de bestemming niet mogen worden beschouwd als “erf” in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002. De bouw van erfscheidingen en andere “bouwwerken geen gebouwen zijnde” is wel mogelijk.

*4. Bedrijfsdoeleinden*

Binnen deze bestemming vallen de drie bedrijventerrein in het dorp én een aantal specifieke bedrijven:

- de (voormalige) nettenboeten, waar alleen opslag van goederen plaats mag vinden of bedrijven uit milieucategorie 1 mogen worden gevestigd;
- de molen;
- de voormalige busremise aan de Vlieterstraat.

Binnen de bestemming zijn de twee horecabedrijven aan de haven als zodanig aangeduid.

De bedrijventerreinen aan de Nijverheidsstraat en omgeving en de Oosterkruisweg en omgeving zijn gezoneerd al naar gelang de afstand tot de woonbebouwing in de omgeving. Daarbij gelden de volgende zones:

- milieucategorie 1 en 2: overal toegestaan;
- milieucategorie 3, met wenselijke afstand tot gevoelige functies 50 meter: toegestaan vanaf 50 meter vanaf woongebieden, scholen e.d., op de plankaart aangegeven met een “I”;

- .....
- milieucategorie 3, met wenselijke afstand tot gevoelige functies 100 meter: toegestaan vanaf 100 meter vanaf woongebieden, scholen e.d.; op de plankaart aangegeven met een "II".

Aan de haven is, gezien de aard van de bedrijvigheid, in algemene zin de vestiging van bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan.

Daarnaast zijn bestaande bedrijven die niet aan de zonevereisten voldoen, toegestaan. Een dergelijk bedrijf kan zijn bedrijfsvoering ongehinderd voortzetten, maar als het verdwijnt, moet een nieuw bedrijf wél voldoen aan de eisen van de zone.

Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een uitzondering geldt voor een zone langs de Oosterkruisweg, waar na vrijstelling ook nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan. Conform de situatie elders aan deze weg moeten daarbij de bedrijfswoningen aan de Oosterkruisweg worden gebouwd en bedrijfsgebouwen op het achterterrein. Ten behoeve van de bouw van bedrijfswoningen moet aanvullend geluidonderzoek plaatsvinden in verband van de ligging van de betreffende zone binnen de 50 dB(A)-contour van de A7.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen voor de locatie van de garage aan de Zwinstraat en de locatie van de voormalige busremise. Daarbij gelden de in paragraaf 6.2 genoemde voorwaarden. Voor goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de bestaande situatie.

#### 5. *Recreatieve doeleinden*

Hieronder valt camping De Gest. De regeling voor de camping is grotendeels ontleend aan het vigerende bestemmingsplan. De groene rand om de camping is als zodanig aangeduid. In het voorschrift is een wijzigingsbepaling opgenomen voor de bouw van woningen, zoals aangegeven in paragraaf 6.2.

#### 6. *Sportdoeleinden*

Onder deze bestemming vallen de huidige sportzaal, de huidige tennisvelden en de sportvelden aan de zuidwestkant van het dorp. Op sportzaal en tennisvelden ligt de eerder genoemde wijzigingsbepaling, die inrichting ten behoeve van wonen mogelijk maakt. De bouw van een nieuwe sportzaal op het sportterrein aan de zuidwestkant van het dorp is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

#### 7. *Maatschappelijke doeleinden*

Hieronder vallen de twee scholen in het gebied, het dorps huis, het VVV-kantoor, de gemeentewerkplaats aan de Noordoeverdijk en de ateliers aan de Gesterweg. De bouwvlakken en maatvoering van de

.....

gebouwen sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Dienst- en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de ateliers. Hier is per bouwvlak één dienstwoning toegestaan.

#### 8. *Gemengde doeleinden*

Deze bestemming geldt voor het centrumgebied van Den Oever, inclusief het oostelijke deel van de Hofstraat. Binnen deze bestemming zijn kleinschalige, niet-milieuhinderlijke bedrijven en wonen toegestaan en daarnaast bestaande detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven. Uitbreiding van het aantal dienstverlenende en detailhandelsbedrijven is bij vrijstelling mogelijk aan de Voorstraat, de Beursdijk en de Havenstraat. Daarnaast is bij vrijstelling onder voorwaarden de realisatie van bed&breakfastvoorzieningen toegestaan.

#### 9. *Verkeersdoeleinden*

De bestemming verkeersdoeleinden geldt voor de wegen in het plangebied met een uitgesproken verkeersfunctie: de A7 en daarnaast de Havenstraat en het busstation aan de N99.

#### 10. *Verkeers- en verblijfsdoeleinden*

Hieronder vallen de wegen binnen de bebouwde kom en de haven, die een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie hebben, en daarnaast groengebiedjes met een verblijfsfunctie. Deze zijn als zodanig op de kaart aangeduid.

#### 11. *Waterstaatkundige werken en waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)*

De dijk (met grasbegroeiing of als verharde dijk) heeft een hoofdfunctie als waterkering en is bestemd als “waterstaatkundige werken”. Echter, over de dijk lopen wegen en de aangrenzende zones binnen de bestemmingen woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden vallen plaatselijk ook binnen het gebied met een waterkerende functie. Deze laatste gebieden hebben daarom naast deze bestemming ook de bestemming “waterstaatsdoeleinden” gekregen. Deze bestemming geldt ook voor de spuisluizen. Voor deze sluisen is een passende aanduiding opgenomen, met daarbij horende bouwbepalingen. De bestemming “waterstaatkundige werken” is gebaseerd op de bestemming “waterstaatsdoeleinden” in het bestemmingsplan Den Oever-Haven. Voor de afbakening van het gebied met de dubbelbestemming is gebruik gemaakt van de afbakening in het vigerende bestemmingsplan (bestemming “waterstaatsdoeleinden”).

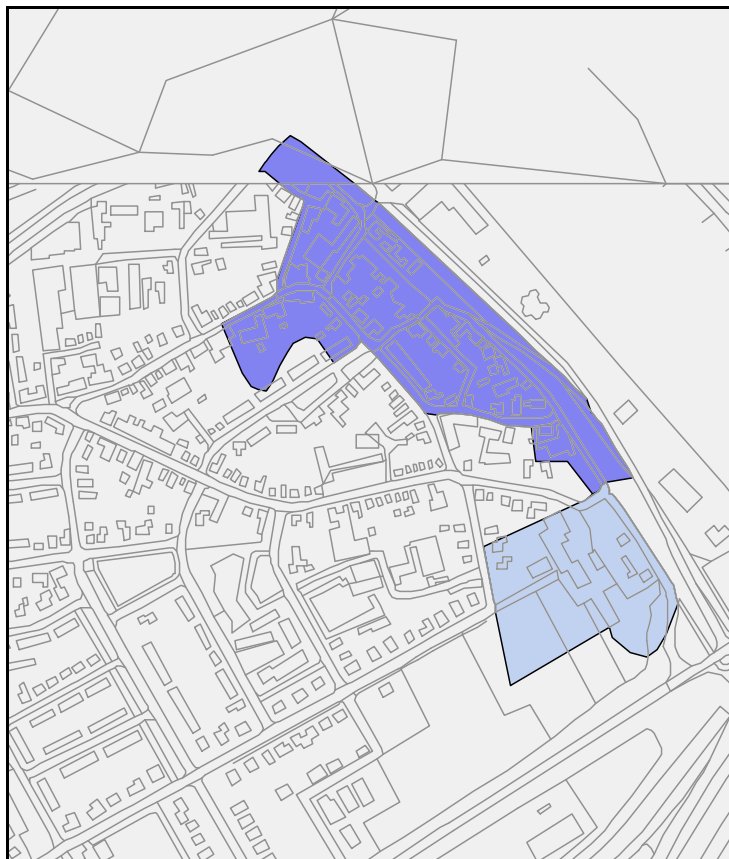
#### 12. *“Natuur” en “water”*

Deze bestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Den Oever-haven. De bestemming “natuur” geldt voor het noordelijk deel

van de haven dat is ingericht ter compensatie van natuurwaarden die verloren zijn gegaan bij de uitbreiding van de haven. De bestemming “water” heeft betrekking op het water van de haven en water rond de sluis. Daarbij zijn de aanduidingen uit het bestemming “Den Oever-Haven” overgenomen. In afwijking van dit bestemmingsplan is naar aanleiding van een opmerking van Rijkswaterstaat de aanduiding van het gebied met de aanduiding “aanleggelegenheid ten behoeve van doorvaart toegestaan” in omvang beperkt tot het gebied buiten de vaargeul.

**13. *Uit te werken woongebied, maatschappelijke doeleinden en sportdoeleinden***

Deze bestemming geldt voor het gebied ten westen van de dorpskern. De in hoofdstuk 6 aangegeven randvoorwaarden zijn vertaald in de voorschriften.



Figuur 9. Gebieden die volgens de provinciale CHW-kaart archeologisch “van waarde” (lichtblauw) of “hoge waarde” (donkerblauw) zijn.

**14. *Archeologisch waardevol gebied***

Voor het gebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie als “archeologisch vlak van waarde” en “archeologisch vlak van hoge waarde” zijn aangemerkt (zie onderstaand kaartje), geldt



■ .....  
een dubbelbestemming, waarbij het vervangen of uitbreiden van gebouwen met meer dan 75 m<sup>2</sup> slechts mogelijk is nadat is aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. Daarnaast geldt een aanlegvergunning voor onder andere het ophogen of vergraven van de bodem. Daarbij is bepaald dat de bestemming “waterstaatsdoeleinden” voorrang heeft boven de bestemming “archeologisch waardevol gebied”.

#### *15. Molenbeschermingszone*

De Vereniging De Hollandsche Molen schrijft een vrije ruimte rond een molen voor van 100 meter. Aan deze eis kan, gezien de situering van de molen tussen bebouwing en achter de dijk, niet worden voldaan. Wel kan worden voorkomen dat de molen verder door bebouwing in zijn functioneren wordt belemmerd. Om die reden is op de plankaart een zone van 100 meter om de molen aangegeven waarbinnen een dubbelbestemming “molenbeschermingszone” geldt. Hier mag alleen gebouwd worden als dat niet leidt tot aantasting van de functie van de molen. Bovendien geldt hier een aanlegvergunning voor het planten van bomen, heesters en opgaande beplanting. Het voorschrift is afgeleid van het model dat de Vereniging De Hollandsche Molen heeft opgesteld (Handleiding Molenbeschermingszone, 1995).

De Vereniging De Hollandsche Molen beschouwt een zone van 300 meter rond een molen als “naaste omgeving” van de molen. Binnen deze zone biedt het plan geen mogelijkheden voor gebouwen met een grotere hoogte van 9 meter. Verwacht mag worden dat eventuele nieuwe gebouwen hier, gezien de al bestaande bebouwing binnen een zone van 100 meter, niet leiden tot een extra aantasting van de windvang van de molen. Om die reden wordt voor de molenbeschermingszone uitgegaan van een zone van 100 meter.

#### *16. Risicozone externe veiligheid*

In verband met de aanwezigheid van een LPG-tankstation is een “risicozone externe veiligheid” op de plankaart opgenomen. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan deze dubbelbestemming komen te vervallen als het vulpunt verdwijnt of wordt verplaatst.

## **7.2 Indeling van de voorschriften**

De indeling van de bestemmingsplanvoorschriften ziet er als volgt uit:

### *I Inleidende bepalingen*

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

■ .....  
*II Bestemmingsplanbepalingen*

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

*III Algemene bepalingen*

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

**Indeling bestemmingen**

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

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

Hieronder volgt per onderscheiden onderdeel een nadere toelichting.

*Doeleindenomschrijving*

In de doeleindenomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aangegeven bestemmingen op de plankaart. Het gaat dan om een beschrijving van de toegelaten functies (gebruiksdoeleinden), al dan niet aangevuld met aanwijzingen omtrent de ruimtelijke inrichting. In beginsel wordt er alleen aangegeven welke functie een bestemming mag vervullen, bij uitzondering mag ook aangegeven worden welke functies niet vervuld mogen worden. Indien nodig kunnen in een 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, straat- en  
bebouwingsbeeld en kan er een directe koppeling worden gelegd met  
de beschrijving in hoofdlijnen.

#### *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.

#### *Gebruiksbeepalingen*

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

#### *Vrijstelling van de gebruiksbeepalingen*

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

#### *Handhaving*

Bij de formulering van de bestemming, beschrijving in hoofdlijnen en  
de voorschriften omtrent de bebouwing zal vanaf het begin rekening  
gehouden moeten worden met de handhaafbaarheid.  
Bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan wordt in de praktijk  
niet afgedwongen door regels in het bestemmingsplan, maar door  
middel van het vereiste van een bouwvergunning. De regel die wordt  
gehandhaafd is dan niet die uit het bestemmingsplan, maar de regel  
dat niet mag worden gebouwd zonder vergunning. Dit is volgens  
artikel 40 van de Woningwet.

Hetzelfde geldt voor bestuursdwang en strafvervolgning. 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, met uitzondering van enkele locaties waarvoor eerder vrijstellingsprocedures zijn doorlopen. Voor de locatie ten westen van het dorp waarvoor een uitwerkingsbevoegdheid geldt en de locaties waarvoor na wijziging van het plan ontwikkelingen mogelijk zijn, zullen te zijner tijd exploitatieopzetten worden opgesteld.



Het plan voor Den Oever is voor het overleg ex artikel 10 Bro in december 2005 aangeboden aan een groot aantal instanties. Daarnaast heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 2 januari tot en met 13 februari 2006 ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Op 26 januari 2006 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de overleg- en de inspraakreacties. In paragraaf 9.3 wordt ingegaan op enkele ambtelijke wijzigingen.

## **9.1 Overlegreacties**

### **9.1.1 Inleiding**

De Streekplanherziening is voor overleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Utrecht;
- Hoofdingenieur-directeur Rijkswaterstaat Directie Noord-Holland, Haarlem;
- Ministerie van Defensie, Utrecht;
- VROM-Inspectie, regio Noord-West, Haarlem;
- NUON Regio Noord-Holland, Alkmaar;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Purmerend
- Multikabel, Alkmaar;
- KPN Operations Vaste Net. Haarlem;
- N.V. PWN Waterleidingenbedrijf Noord-Holland, Velserbroek;
- Provincie Noord-Holland, Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid, Haarlem;
- College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Wieringermeer;
- Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland, Alkmaar;
- LTO Noord, Haarlem;
- Politie Noord-Holland Noord, District Noordkop Zuid, Wieringerwerf;
- Stichting Landschapszorg Wieringen, Hippolytushoef;
- Stichting Welstandszorg Noord-Holland;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directie Noord-Holland;
3. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra;



- .....
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
  5. KPN Operations Vaste Net;
  6. N.V. PWN Waterleidingenbedrijf Noord-Holland;
  7. Provincie Noord-Holland, Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid;
  8. Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland;
  9. Stichting Landschapszorg Wieringen;
  10. Stichting Welstandszorg Noord-Holland;
  11. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

#### **9.1.2 Reacties en commentaar**

##### **1.1 Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)**

###### **Reactie:**

Omdat in het onderhavig plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van de wijze waarop het aspect archeologie in dit plan is verwerkt verder door de provincie worden gedaan.

###### **Commentaar:**

-

##### **2.1 Ministerie van Verkeer en Waterstaat**

###### **Reactie:**

Het Ministerie geeft een samenvatting van het ruimtelijk beleid voor het hoofdwegennet conform de Nota Ruimte en van de Nota Mobiliteit en de Vierde Nota Waterhuishouding, en verzoekt deze in de toelichting op te nemen.

###### **Commentaar:**

De toelichting zal worden aangevuld met een beschrijving van de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Vierde Nota Waterhuishouding.

###### **Voorstel tot wijziging:**

De toelichting wordt aangevuld.

##### **2.2 Ministerie van Verkeer en Waterstaat**

###### **Reactie:**

Het is niet duidelijk of de watertoets heeft plaatsgevonden. Geadviseerd wordt om de watertoets uit te voeren voor de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en de adviezen samengevat te beschrijven in de waterparagraaf. De adviezen moeten als bijlage bij het plan worden gevoegd.

■ .....

**Commentaar:**

Op de waterhuishouding wordt ingegaan in paragraaf 4.5. Voor de gebieden waar mogelijk in de toekomst woningbouw plaatsvindt, heeft nog geen watertoets plaatsgevonden. Deze zal worden uitgevoerd bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheden.

Voor de reactie van het Hoogheemraadschap zij verwezen naar punt 4.1, 4.2 en 4.3. Naar aanleiding daarvan is de toelichting aangepast.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**2.3 Ministerie van Verkeer en Waterstaat**

**Reactie:**

Het Ministerie is van mening dat realisatie van het Wieringerrandmeer geen woningbehoefte doet ontstaan.

**Commentaar:**

Middels diverse studies die zijn uitgevoerd ten behoeve van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, de Partiële Herziening Wieringerrandmeer en het Intergemeentelijk Structuurplan Wieringerrandmeer, is aangetoond dat de aanleg van het Wieringerrandmeer voor een sociaal-economische impuls zal zorgen. Hierdoor zal ondermeer de werkgelegenheid toenemen en daarmee samenhangend de vraag naar (nieuwe) woningen. Overigens zal het gebied ten westen van de kern primair worden benut voor opvang van de lokale woningbehoefte.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**2.4 Ministerie van Verkeer en Waterstaat**

**Reactie:**

Het is niet in lijn met de Nota Ruimte om langs het hoofdwegennet nieuwe situaties te laten ontstaan met te hoge geluidsbelastingen. Dit is tevens in strijd met de Europese richtlijn omgevingslawaaï.

**Commentaar:**

Drie van de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid naar wonen geldt, vallen geheel of gedeeltelijk binnen de geluidscontour van de A7. Daarnaast ligt een klein deel van het uitwerkingsgebied binnen de geluidscontour. Wij zien geen reden om de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, te herzien:

- Het gaat om invullocaties tussen de bestaande woonbebouwing van Den Oever. Het ligt niet voor de hand om hier alleen om

akoestische redenen "open gaten" te laten ontstaan of hier niet-geluidgevoelige functies een plek te geven.

- De betreffende locaties liggen tussen bestaande bebouwing en dat betekent dat afscherming optreedt. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om te kunnen voldoen aan de wijzigingsbepalingen. Dan zal waarschijnlijk blijken dat de geluidbelasting aan de gevel van nieuw te bouwen woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï minder is dan 50 dB(A). Mocht dit niet het geval zijn, dan kan ook op andere manieren aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder worden voldaan (hogere waarden-procedure, geluidwerende maatregelen).

Ten aanzien van het uitwerkingsgebied merken wij op dat de inrichting van dit gebied nog niet vaststaat. Bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met de geluidscontour van de N99.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**3.1 Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra (CDC)**

**Reactie:**

Ten aanzien van De Stelling heeft het CDC geen opmerkingen.

**Commentaar:**

-

**Voorstel tot wijziging:**

-

**3.2 Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra (CDC)**

**Reactie:**

In de voorschriften is bepaald (artikel 13, lid 2, sub b) dat er één windturbine mag worden gebouwd. De aanduiding 'windmolen' ligt binnen de radarzone van het Marinevliegkamp De Kooy. Binnen die radarzone dient voor ieder obstakel hoger dan 45meterberekend te worden of er verstoring van de radar optreedt.

**Commentaar:**

Artikel 13, lid 2, sub b ziet niet op de bouw van een nieuwe windmolen, maar betreft de al bestaande windmolen nabij de sluizen in de Afsluitdijk. De redactie van artikel 13 is zodanig dat er uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windmolen' een windmolen mag worden gebouwd. Die aanduiding komt slechts eenmaal op de plankaart voor, hetgeen betekent dat binnen het plangebied geen

.....

nieuwe windmolens mogen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de windmolen mag 55 meter zijn. Wij wijzigen dit in een ashoogte van 43 meter; hiermee wordt aangesloten bij de bestaande hoogte van de windmolen.

**Voorstel tot wijziging:**

Aanpassen van artikel 13, lid 2, sub b, onder 2.

**4.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

**Reactie:**

In paragraaf 4.3 ontbreekt een passage over afval- en regenwater.

**Commentaar:**

De tekst in de toelichting zal worden aangevuld met een passage over afval- en regenwater.

**Voorstel tot wijziging:**

De toelichting wordt aangevuld.

**4.2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

**Reactie:**

Het Hoogheemraadschap vraagt om betrokken te worden bij de uitwerking van de plannen, omdat grootschalige woningbouw grote gevolgen heeft voor de zuiveringstechnische werken voor transport en zuivering van het afvalwater uit dit gebied.

**Commentaar:**

Bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen zal het Hoogheemraadschap worden betrokken.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**4.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

**Reactie:**

Het plan schenkt voldoende aandacht aan het feit dat keurontheffing nodig is voor werkzaamheden binnen de verschillende zones die behoren bij de waterkering. Het Hoogheemraadschap heeft op kaart 3 naast de beschermingszone zeewering ook de buitenbeschermingszone zeewering aangegeven.

**Commentaar:**

De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan en zal kaart 3 in de toelichting overeenkomstig de door het Hoogheemraadschap meegestuurde kaart aanpassen.

■ .....

**Voorstel tot wijziging:**

Kaart 3 in de toelichting aanpassen.

**4.4 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

**Reactie:**

In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt gesproken over Waterschap Hollands Kroon, terwijl Waterschap Hollands Kroon sinds 1 januari 2003 is opgegaan in het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Verzocht wordt om de tekst dienovereenkomstig aan te passen.

**Commentaar:**

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

**Voorstel tot wijziging:**

Paragraaf 4.3 van de toelichting aanpassen in bovenvermelde zin.

**5.1 KPN Operations Vaste Net**

**Reactie:**

De KPN verzoekt bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met de belangen van de KPN, onder andere wat betreft het creëren van tracés langs straten, het handhaven van bestaande tracés, het plaatsen van kabelverdeelkasten en het vrijhouden van straalverbindingspaden.

**Commentaar:**

Bij nieuwe ontwikkelingen zal overleg plaats vinden met de KPN over de realisatie van leidingtracés en andere voorzieningen.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.1 Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland (PWN)**

**Reactie:**

De PWN verzoekt om betrokken te worden bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen, omdat de belangen van de PWN daarbij in het geding zijn en er afspraken moeten worden gemaakt over de kostenverdeling. In openbare grond moet voldoende ruimte voor waterleidingen worden gereserveerd en deze leidingen moeten bereikbaar zijn voor onderhoud.

**Commentaar:**

Bij de uitwerking van nieuwbouwplannen zal de PWN worden betrokken.

■ .....

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.2 PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland (PWN)**

**Reactie:**

De PWN vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN, welke is op te vragen bij de PWN.

**Commentaar:**

Bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen zal met dit document rekening worden gehouden.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.3 PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland (PWN)**

**Reactie:**

De PWN gaat er vanuit dat er geen vervuilende stoffen in de ondergrond aanwezig zijn, die invloed hebben op de aanleg van waterleidingen.

**Commentaar:**

Naar het zich laat aanzien, is de bodemkwaliteit geen belemmering voor de aanleg van waterleidingen. Hiernaar vindt nader onderzoek plaats als de plannen voor de ontwikkelingsgebieden binnen het bestemmingsplan worden uitgewerkt.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**7.1 Provincie Noord-Holland**

**Reactie:**

Het plan maakt de bouw van woningen ten westen van de bestaande bebouwde kom mogelijk. Dergelijke grootschalige ontwikkelingen zijn volgens het Ontwikkelingsbeeld niet mogelijk in uitsluitingsgebieden. In de Partiële Herziening Wieringerrandmeer van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, die in procedure is, wordt de locatie aangeduid als 'zoeklocatie', waarmee de beoogde woningen onder voorwaarden gerealiseerd zouden kunnen worden. Eén van die voorwaarden is het opstellen van een regionale woonvisie. De provincie verzoekt daarnaast om de opstelling van een beeldkwaliteitsplan.

■ .....

**Commentaar:**

Inmiddels is een Regionale Woonvisie opgesteld, waarin de mogelijkheid van woningbouw bij Den Oever is opgenomen. Een samenvatting van de Woonvisie is opgenomen in de toelichting (paragraaf 3.4).

Als in het gebied ten westen van het dorp een woongebied wordt gerealiseerd, zal bij de uitwerking een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Deze voorwaarde zal bij de uitwerkingsbepalingen worden toegevoegd.

*N.B. Inmiddels is de Partiële Herziening van het Streekplan Noord-Holland Noord van kracht geworden*

**Voorstel tot wijziging:**

Aanvulling van de toelichting met een korte weergave van de inhoud van de Regionale Woonvisie.

Aanvulling van de uitwerkingsbepalingen: voor het gebied moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

**7.2 Provincie Noord-Holland**

**Reactie:**

Anticiperen op de bouwmogelijkheid, voordat de Partiële Herziening Wieringerrandmeer van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord onherroepelijk is, is juridisch niet mogelijk vanwege het doorkruisen van bezwaar- en beroepsprocedures. Geadviseerd wordt echter de bestemmingsplanprocedure voort te zetten. Het bestemmingsplan kan echter pas worden vastgesteld nadat de uitbreidingslocatie binnen de Partiële Herziening Wieringerrandmeer is vastgesteld.

**Commentaar:**

De gemeente neemt deze opmerking in acht. *(N.B. Inmiddels is op 25 september 2006 de streekplanherziening vastgesteld).*

**Voorstel tot wijziging:**

In de toelichting een opmerking maken over de vaststelling van het bestemmingsplan in relatie tot de Partiële Herziening Wieringerrandmeer van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord.

**7.3 Provincie Noord-Holland**

**Reactie:**

Door de provincie wordt verzocht:

- aan te geven welke risicobronnen relevant zijn;
- per risicobron na te gaan wat het plaatsgebonden risico is en daarbij aan te geven waarop dit risico is gebaseerd, met de beschrijving hoe hiermee wordt omgegaan;
- per risicobron na te gaan of het groepsrisico relevant is, waarbij een verantwoording nodig is bij een significante toename.

■ .....

**Commentaar:**

In de toelichting zal hierop nader worden ingegaan.

**Voorstel tot wijziging:**

Paragraaf 4.4 Externe veiligheid van de toelichting wordt uitgebreid. De voorschriften worden aangepast naar aanleiding van de opname van de risicozone voor LPG op de plankaart.

**8.1 Kamer van Koophandel Noordwest-Holland**

**Reactie:**

In het kader van de aan de Kamer van Koophandel toebedeelde taak, te weten het behartigen van de belangen van het lokale en regionale bedrijfsleven, ziet de Kamer van Koophandel Noordwest-Holland geen bezwaren ten aanzien van voorliggend plan.

**Commentaar:**

-

**Voorstel tot wijziging:**

-

**9.1 Stichting Landschapszorg Wieringen (SLW)**

**Reactie:**

De SLW stelt, onder verwijzing naar diverse beleidsstukken, dat het gebied ten westen van Den Oever niet in aanmerking kan komen als zoeklocatie voor woningbouw.

**Commentaar:**

Zodra de Partiële Herziening Wieringerrandmeer en het Intergemeentelijk Structuurplan Wieringerrandmeer onherroepelijk zijn, is er geen belemmering meer om het betreffende gebied aan te wijzen voor woningbouw. *(N.B. In september 2006 zijn de streekplanherziening en het structuurplan vastgesteld).*

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**9.2 Stichting Landschapszorg Wieringen (SLW)**

**Reactie:**

De SLW is van mening dat woningbouw in Den Oever niet zal leiden tot een toename van voorzieningen.



■ .....

**Commentaar:**

De gemeente streeft niet naar een uitbreiding van de bestaande voorzieningen. Door de woningbouw zal de potentiële klantenkring voor de bestaande voorzieningen echter wel toenemen, waardoor de kans groter is dat in Den Oever het bestaande voorzieningenniveau gehandhaafd zal kunnen blijven.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**9.3 Stichting Landschapszorg Wieringen (SLW)**

**Reactie:**

Door de SLW wordt voorgesteld om een toekomstvisie te ontwikkelen voor Den Oever.

**Commentaar:**

Het bestemmingsplan is een weerslag van de beleidsvoornemens van de gemeente voor Den Oever voor de komende 10 jaar. Vooral nog zien wij geen meerwaarde in de opstelling van een toekomstvisie voor Den Oever.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**10.1 Stichting Welstandszorg Noord-Holland**

**Reactie:**

Stichting Welstandszorg Noord-Holland is een onafhankelijke en professionele organisatie die de gemeente Wieringen adviseert in het kader van welstandstoezicht en welstandsbeleid. In tegenstelling tot andere geraadpleegde organisaties is Stichting Welstandszorg Noord-Holland geen belanghebbende organisatie, aangezien er geen rechtstreekse belangen in het geding zijn.

**Commentaar:**

-

**Voorstel tot wijziging:**

-

### 11.1 Rijksdienst voor de Monumentenzorg

**Reactie:**

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft geen commentaar.

**Commentaar:**

-

**Voorstel tot wijziging:**

-

## 9.2 Inspraakreacties

Tijdens de inspraakperiode zijn 81 reacties op het voorontwerp-bestedingsplan binnengekomen, waarvan een groot aantal gelijkluidende. In het navolgende worden ingegaan op deze reacties.

### 1.1 De bewoners van De Gest en belanghebbenden (37 keer)

**Reactie:**

De indieners zijn het niet eens met het opnemen van het gebied ten westen van Den Oever voor woningbouw. De volgende argumenten worden aangevoerd:

- Het gebied ten westen van Den Oever is landschappelijk en ecologisch van belang. Dit wordt ook in het pas in 2004 vastgestelde Streekplan Noord-Holland Noord benadrukt.
- Door de komst van het Wieringerrandmeer komen er al meer dan genoeg woningen in de omgeving van Den Oever. Extra woningen in Den Oever zijn dan niet noodzakelijk.
- Het dorpsaanzicht zal verdwijnen als de geplande woningbouw doorgaat.
- De open vlakten en vergezichten zijn de sterke punten van Den Oever, als deze verdwijnen zal Den Oever minder aantrekkelijk worden voor toeristen.
- Er zal waardevermindering van huizen optreden.
- Er wordt betwijfeld of er wel vraag is naar nieuwe woningen, gezien de huidige leegstand.
- Er worden geen garanties gegeven dat de middenstand daadwerkelijk behouden blijft als Den Oever uitbreidt.

**Commentaar:**

De realisatie van de Wieringerrandmeer dient als sociaal-economische impuls voor de gehele regio. *De eventuele woningbouw aan de westrand van het dorp dient overigens voor de opvang van de lokale woningvraag; de koppeling met de Wieringerrandmeer is losgelaten.*

De gemeente erkent dat het gebied ten westen van Den Oever een grote landschappelijke, aardkundige, ecologische en cultuurhistorische waarde heeft. In verband met deze waarden wil de gemeente de vrijheid houden om het gebied niet of slechts voor een beperkt deel voor woningbouw te benutten. De woningbouw zal een functie moeten hebben voor de opvang van de lokale woningvraag in Den Oever. Om die reden wordt afgezien van het noemen van een maximaal aantal te bouwen woningen. Bij eventuele woningbouw zullen de bestaande waarden van het gebied zo veel mogelijk worden gerespecteerd.

De aanleg van de Wieringerrandmeer betekent ook een sterke toeristische impuls voor de regio. Dat de realisatie van “groene” maatschappelijke functies en woningbouw betekent, dat de toeristische waarde van Wieringen afneemt, bestrijden wij. Door een zorgvuldige invulling van het gebied kunnen de landschappelijke waarden in het gebied in stand blijven.

Of en zo ja, welke aantallen en typen woningen gebouwd is onderwerp van nadere studie. Als er woningen worden gebouwd, gaat de voorkeur van de gemeente vooralsnog uit naar dubbele en vrijstaande woningen, gezien de tamelijk eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad in Den Oever. Daarmee wordt de doorstroming binnen de woningvoorraad bevorderd.

De herinrichting van het Wieringerrandmeer is weliswaar genoemd in het in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, maar was nog geen onderdeel van het beleidskader voor de periode 2004-2014. Nu inmiddels meer duidelijkheid is ontstaan over de ontwikkeling van de Wieringerrandmeer, blijkt dat deze ontwikkeling op korte termijn plaats kan vinden. *In dat licht heeft een herziening van het Ontwikkelingsbeeld plaatsgevonden, die op 25 september 2006 door Provinciale Staten is vastgesteld.* Daarmee is de weg vrij gemaakt voor de herinrichting van het gebied aan de westkant van Den Oever.

Als bewoners van mening zijn dat hun woningen in waarde dalen, kunnen zij een beroep doen op een schadevergoeding ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor wat betreft de middenstand kan de gemeente inderdaad geen garanties geven. Het behoud van de voorzieningen is namelijk voor het grootste deel afhankelijk van factoren die buiten het bereik van de gemeente liggen. Wel is het zo dat als Den Oever uitbreidt, de potentiële klantenkring toeneemt en daardoor de levensvatbaarheid van de reeds aanwezige bedrijven.

■ .....

**Voorstel tot wijziging:**

In de wijzigingsbevoegdheid worden geen woningaantallen meer genoemd en wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat bestaande landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden zo veel mogelijk worden gerespecteerd.

**1.2 De bewoners van De Gest en belanghebbenden (37 keer)**

**Reactie:**

Door de indieners worden twee alternatieven aangedragen:

1. woningen met een dubbele functie; senioren op de begane grond en twee- of driekamer appartementen op de eerste etage voor starters.
2. aan de Havenweg is een stuk grond met de bestemming bedrijven, welke ingericht zou kunnen worden ten behoeve van sportfaciliteiten.

**Commentaar:**

1. In het plan zijn (binnen de dorpsgrenzen) al diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarbij woningbouw voor de genoemde doelgroepen mogelijk wordt gemaakt. Ook gestapelde bouw behoort tot de mogelijkheden. Daarbij wijzen wij erop dat door het eventueel realiseren van de woningbouw ten westen van Den Oever, de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd en er dus meer starterswoningen binnen de dorpsgrenzen van Den Oever beschikbaar zullen komen.
2. Dit alternatief wordt niet als reëel uitvoerbaar beschouwd, aangezien de beschikbare ruimte op de voorgestelde locatie te beperkt is om alle sportfaciliteiten te herbergen. Daarnaast zijn de huidige sportvelden minder geschikt voor woningbouw vanwege geluidhinder van de A7 en de N99 en de nabijheid van bestaand en nieuw bedrijventerrein.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**2.1 H.A. Müller, Vlieterstraat 2b, 1779 XP, Den Oever**

**Reactie:**

Volgens de heer Müller is de bestemming Bedrijfsdoeleinden voor zijn perceel niet reëel, omdat (1) de bouwmogelijkheden zijn begrensd door een bouwvlak, (2) de toegelaten bedrijfscategorieën zijn beperkt tot maximaal categorie 2, (3) bedrijfswoningen ter plaatse niet zijn toegestaan.

**Commentaar:**

1. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt, gezien de situering van het bedrijf tussen bestaande (woon-)bebouwing. In deze situatie

■ .....  
achten wij het niet wenselijk om meer bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Zoals blijkt uit de wijzigingsbevoegdheid die op het gebied ligt, acht de gemeente het wenselijk op termijn tot een invulling met woningbouw te komen. Ook in dat kader ligt het niet voor de hand om meer bedrijfsbebouwing toe te staan.

2. Het antwoord op punt 1 is tegelijkertijd het antwoord op punt 2: gezien de situering van het bedrijf tussen bestaande (woon-) bebouwing worden ter plaatse geen hogere categorieën toegestaan, vanwege de overlast die het toestaan van een hogere categorie met zich kan brengen.
3. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan, maar de bestaande bedrijfswoningen zullen een aanduiding 'bedrijfswoningen toegestaan' krijgen.

Overigens merkt de gemeente op dat, hoewel integrale ontwikkeling van het wijzigingsgebied wordt voorgestaan, gedeeltelijke ontwikkeling ook tot de mogelijkheden behoort.

**Voorstel tot wijziging:**

Aanpassen van de plankaart in bovenvermelde zin.

**3.1 Bewoners van de Kromme Weide (drie keer)**

**Reactie:**

De indieners zijn het niet eens met het opnemen van het gebied ten westen van Den Oever voor woningbouw. De volgende argumenten worden aangevoerd:

- De gronden hebben een natuurwetenschappelijke, landschappelijke en ecologische waarde, hetgeen ook wordt benadrukt in het beeld- en kwaliteitsplan van Noord-Holland (2004).
- Het is van belang dat het open karakter en de vergezichten worden behouden.
- De geplande woningbouw zal een negatief effect hebben op het toerisme.
- De indruk bestaat dat voorliggend bestemmingsplan een duidelijke relatie heeft met het op te stellen plan voor het Wieringerrandmeer.

Daarnaast wordt voorgesteld om alle in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen van de gemeente Wieringen samen te voegen, om zo tot een beter en samenhangend geheel te kunnen komen.

**Commentaar:**

Op de vier eerstgenoemde punten is ingegaan in ons commentaar onder 1.1. Zoals daaruit blijkt, heeft de woningbouw ten westen van Den Oever geen relatie meer met de realisatie van het

■ .....

**Wieringerrandmeer**

Elk van de vier dorpen binnen de gemeentegrenzen van Wieringen heeft zijn eigen kenmerken en karakteristieken. Om zoveel mogelijk recht te doen aan deze kenmerken en karakteristieken is er voor gekozen om voor elk dorp een apart bestemmingsplan op te stellen. Wel zal de basis van ieder plan gelijk zijn. Voor een uitleg over de gekozen opzet en de doelstellingen van de gemeente wordt verder verwezen naar de inleiding (hoofdstuk 1) van de toelichting.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**4.1 M. Buursink-ter Haar, De Haukes 82, 1778 KD, Westerland**

**Reactie:**

De indiener is het niet eens met het opnemen van het gebied ten westen van Den Oever voor woningbouw. De argumenten hebben met name betrekking op de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de betreffende gronden.

Verder wordt betwijfeld of door de gemeente tot een beeldkwaliteitsplan kan worden gekomen dat voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het in 2004 vastgesteld Ontwikkelingsbeeld van de provincie Noord-Holland.

**Commentaar:**

Zie ons commentaar onder 4.1. *De Partiële Herziening van het Ontwikkelingsbeeld is inmiddels vastgesteld. Het bestemmingplan past daarmee binnen het provinciaal beleidskader.* Bij de uitwerking van de bestemming zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**5.1 E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Gesterweg 15: op de plankaart staat de bijkeuken niet aangegeven.

**Commentaar:**

De plankaart zal worden aangepast.

**Voorstel tot wijziging:**

De plankaart wordt aangepast.

■ .....  
**6.1 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779EG, Den Oever**

**Reactie:**

Gevraagd wordt om aan de doeleindenomschrijving van artikel 7 'trekkershutten' toe te voegen.

**Commentaar:**

Het bestemmingsplan heeft mede de functie om de bestaande situatie vast te leggen. De voorschriften zullen worden aangepast door het doeleind 'trekkershutten' aan artikel 7 lid 1 toe te voegen, alsmede door een begripsbepaling van 'trekkershutten' in artikel 1 op te nemen.

**Voorstel tot wijziging:**

De voorschriften aanpassen.

**6.2 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7: het aantal kampeermiddelen mag volgens de voorschriften niet meer dan 67 bedragen. In werkelijkheid wordt voor 71 kampeermiddelen toeristenbelasting afgedragen.

**Commentaar:**

Artikel 7, lid 1, sub a zal worden aangepast.

**Voorstel tot wijziging:**

Het aantal van 67 vervangen door 71 in het bovengenoemde voorschrift. Dit aantal is inclusief de trekkershutten.

**6.3 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Onduidelijk is wat bedoeld wordt met de term 'met daaraan ondergeschikt' in artikel 7 lid 1.

**Commentaar:**

Met de term 'met daaraan ondergeschikt' wordt bedoeld dat de doeleinden onder a t/m e de hoofddoeleinden van de bestemming Recreatieve doeleinden zijn, maar dat daarnaast de doeleinden f t/m k binnen de bestemming zijn toegestaan. De term 'met daaraan ondergeschikt' geeft dus een soort rangorde in doeleinden/functies aan. Hier zijn overigens geen (juridische) consequenties aan verbonden.

Mede gelet op feit dat de overige bestemmingen dit onderscheid niet

■ .....  
kennen, zal de 'met daaraan ondergeschikt' worden vervangen door 'met daarbij behorende'. Deze term geeft een opsomming aan van de functies en bebouwingsmogelijkheden die binnen een bestemming zijn toegestaan, zonder een rangorde aan te willen brengen.

**Voorstel tot wijziging:**

Artikel 7 lid 1: 'met daaraan ondergeschikt' vervangen door 'met daarbij behorende'.

**6.4 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7: de term 'verblijfsvoorzieningen' behoeft nadere uitleg.

**Commentaar:**

Onder verblijfsvoorzieningen wordt met name straatmeubilair (verlichting, banken, sierelementen) en speelvoorzieningen begrepen.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.5 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

In artikel 7, lid 2, sub a, wordt gesproken over een 'hoofdgebouw van een dienstwoning'. Niet duidelijk is wat hiermee wordt bedoeld.

**Commentaar:**

De term 'hoofdgebouw van een dienstwoning' betreft dat deel van de dienstwoning waar daadwerkelijk in wordt gewoond. Dit is gedaan om het onderscheid aan te geven met de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorend bij een dienstwoning. Hier wordt dus niet bedoeld op bijvoorbeeld de receptie of het restaurant van een recreatieverblijf, maar puur op de dienstwoning zelf.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.6 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7, lid 2, sub a, onder 1: het bouwvlak behorend bij het sanitairgebouw is te strak om de bestaande bebouwing getrokken; er zijn geen mogelijkheden voor uitbreiding.



■ .....

**Commentaar:**

Bij het bepalen van het bouwvlak is uitgegaan van de bestaande situatie. Er is geen bezwaar tegen om dit gebouw in noordelijke en oostelijke richting uit te breiden. De plankaart zal in deze zin worden aangepast.

**Voorstel tot wijziging:**

Aanpassing van de plankaart in de genoemde zin.

**6.6 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Op de plankaart, bestemming Recreatieve doeleinden, staat niet in alle bouwvlakken een bouwklasse. Gevraagd wordt naar de bouwklasse van die gebouwen waar wel een bouwvlak omheen staat, maar waarin (nog) geen bouwklasse is aangegeven.

**Commentaar:**

De plankaart zal in die zin aangepast worden, dat aan alle gebouwen binnen een bouwvlak een bouwklasse toegekend zal worden.

**Voorstel tot wijziging:**

De plankaart aanpassen.

**6.7 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7: de term 'bouwen van stacaravans' is niet correct.

**Commentaar:**

De term 'bouwen' omvat mede 'plaatsen'; zie artikel 1, onder m.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.8 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7, lid 2, sub c, onder 3: welk gebouw wordt als hoofdgebouw aangemerkt?

**Commentaar:**

Zie ook 5.6: het betreft het hoofdgebouw van de dienstwoning.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

■ .....

**6.9 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7, lid 2, sub c, onder 4: niet duidelijk is waar de erfgrens loopt en of deze grens gelijk is aan het bouwblok.

**Commentaar:**

Onder erf wordt de oppervlakte van het bouwperceel begrepen, voor zover 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend. Het bouwperceel is een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Veelal is de feitelijke (kadastrale) situatie ten tijde van een bouwaanvraag bepalend bij het bepalen van een bouwperceel. Hierop zijn echter wel uitzonderingen mogelijk.

Zowel binnen het bouwblok als op het bouwperceel mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, terwijl het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwblok mag worden gebouwd. Er zijn echter wel beperkingen gesteld aan de maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in ieder geval nooit meer dan 75 m<sup>2</sup> kan bedragen. Verwezen wordt naar artikel 7, lid 2, sub c, onder 2-4.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.10 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7, lid 2, sub c, onder 7: de bouwhoogte van de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt meer dan de maximaal in de voorschriften toegestane hoogte van 5 m.

**Commentaar:**

De maximaal toegestane bouwhoogte zal worden aangepast aan de bestaande situatie.

**Voorstel tot wijziging:**

Artikel 7, lid 2, sub c, onder 7 wordt aangepast.

■ .....

**6.11 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

De formulering van het aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7, is niet correct. Door de indieners wordt een suggestie gedaan voor een nieuwe formulering.

**Commentaar:**

De suggestie zal worden overgenomen om onduidelijkheden te voorkomen. De suggestie zal ook in artikel 12 (Verkeers- en verblijfsdoeleinden) worden overgenomen.

**Voorstel tot wijziging:**

Aanpassen van de voorschriften.

**6.12 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7, lid 7: gevraagd wordt waarop het aantal van 40 woningen is gebaseerd. Ook wil men graag antwoord op de vraag waarom niet gekozen is voor een bebouwingspercentage. Ten aanzien van de gestelde geluidsbelasting wil men graag weten op welke wet en welk wetsartikel deze norm is gebaseerd.

**Commentaar:**

In het gebied is, rekening houdend met 15-20 woningen per hectare, ruimte voor 30-40 woningen. In de wijzigingsbevoegdheid is het aantal woningen daarom gemaximeerd op 40. Zie hiervoor ook de toelichting paragraaf 6.2. Wij zien geen reden om een maximaal bebouwingspercentage in het plan op te nemen. Ten aanzien van de geluidsbelasting: hierbij baseren wij ons op artikel 74 tot artikel 82 van de Wet Geluidhinder.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.13 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

Artikel 7, lid 7: indien middels de wijzigingsbevoegdheid de bestemming verblijfsrecreatie wijzigt in een woonbestemming, is het van belang dat ook de bestemming van de dienstwoning wordt gewijzigd in een woonbestemming.

**Commentaar:**

Het wijzigingsgebied omvat ook de dienstwoning, dus zodra de

bestemming verblijfsrecreatie wordt gewijzigd in een woonbestemming zal ook de dienstwoning een woonbestemming kunnen krijgen. De bestaande woning maakt dan deel uit van het maximaal aantal woningen binnen het gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**6.14 Camping de Gest, E.A. Jeeninga-Koorn, Gesterweg 17, 1779 EG, Den Oever**

**Reactie:**

De bouwhoogte van het gebouw dat op de plankaart binnen de bestemming Recreatieve doeleinden met bouwklasse c is aangeduid, bedraagt 10,5 m. Dit is anderhalve meter meer dan in bouwklasse c is toegestaan.

**Commentaar:**

Uit onderzoek van de gemeente is gebleken dat bouwklasse c voor het betreffende gebouw de juiste bouwklasse is.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**7.1 P. Grimbergen, Vlieterstraat 8, 1779 XP Den Oever**

**Reactie:**

De familie Grimbergen is verbaasd dat hun perceel bij wijzigingsgebied 1 is betrokken en geeft aan geen behoefte te hebben aan veranderingen en de daarbij behorende onzekerheden.

**Commentaar:**

De mogelijkheden voor woningbouw binnen de dorpsgrenzen zijn beperkt. De gemeente heeft diverse locaties bekeken die mogelijk voor woningbouw in aanmerking komen. Eén daarvan is wijzigingsgebied 1. De voormalige busremise ligt te midden van een reeds bestaand woongebied en de gemeente acht dit een geschikte locatie voor woningbouw.

Een bestemmingsplan heeft over het algemeen een geldigheidsduur van 10 jaar. Het is niet goed mogelijk om op dit moment al in te schatten welke ruimtelijke ontwikkelingen binnen die 10 jaar haalbaar zijn. Er is met andere woorden een zekere mate van flexibiliteit nodig. Dit wordt onder andere geregeld door het opnemen van vrijstellingen in het plan, maar ook door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden. De betreffende wijzigingsbevoegdheid schept de mogelijkheid om een gebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Een bevoegdheid, geen verplichting. Met andere woorden: de bestaande

■ .....  
situatie kan blijven voortbestaan. Herontwikkeling is pas mogelijk als overeenstemming met de grondeigenaren bestaat.

De gemeente wil er op wijzen dat, hoewel integrale ontwikkeling wordt voorgestaan, ook gedeeltelijke ontwikkeling van het gebied tot de mogelijkheden behoort.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**7.2 R.P. Grimbergen, Vlieterstraat 8, 1779 XP Den Oever**

**Reactie:**

Wijzigingsgebied 1: op pagina 52 van de toelichting wordt gesproken over 30 woningen en op pagina 54 over 40 woningen. Er wordt vanuit gegaan dat het aantal woningen in overeenstemming wordt gebracht met het te ontwikkelen plangebied (alleen sporthal en tennisvelden).

**Commentaar:**

De aantallen genoemd in de toelichting zullen op elkaar worden afgestemd, waarbij uitgegaan wordt van een maximum van 30 woningen voor het gehele op de plankaart opgenomen wijzigingsgebied.

**Voorstel tot wijziging:**

De toelichting wordt aangepast

**7.3 R.P. Grimbergen, Vlieterstraat 8, 1779 XP Den Oever**

**Reactie:**

Medegedeeld wordt dat eventuele planschade verhaald zal worden.

**Commentaar:**

De mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om schadevergoeding bij burgemeester en wethouders bestaat op grond van artikel 49 WRO. Voorwaarden voor toekenning zijn: de schade behoort redelijkerwijs niet geheel te uwen laste te blijven en de vergoeding is niet of niet voldoende verzekerd door aankoop, onteigening of anderszins.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**8.1 Luyt Groep BV, Nijverheidsstraat 1, 1779 AS Den Oever**

**Reactie:**

Er wordt een verzoek gedaan voor het bouwen van een nieuwbouwwoning aan de Nijverheidsstraat 62, onderbouwd met argumenten.

■ .....

**Commentaar:**

In algemene zin worden bedrijfswoningen alleen toegestaan waar dat op de plankaart is aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen staat het bestemmingsplan alleen toe aan de Oosterkruisweg, in aansluiting op de bestaande bedrijfswoningen aan deze straat.

In het geval van de Luyt Groep gaat het om verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning. Wij achten deze ontwikkeling niet wenselijk om de volgende redenen:

- Door verplaatsing zou de bedrijfswoning los komen te staan van de bedrijfsgebouwen, op een locatie midden op het bedrijfsterrein. De kans is aanwezig dat hierdoor de koppeling met het bedrijf verdwijnt. Wij verwijzen in dit verband ook naar de definitie van "bedrijfswoning" in artikel 1.
- Een bedrijfswoning op de voorgestelde locatie kan een ongewenste invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds gevestigde bedrijven.

Wel wordt de bestaande situatie vastgelegd en krijgt de bestaande bedrijfswoning op het perceel Nijverheidsstraat 1 de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan'.

**Voorstel tot wijziging:**

Aanpassen van de plankaart in bovenvermelde zin.

**9.1 Vereniging 'De Wieringer Molens', E.H. Busser**

**Reactie:**

In de toelichting, pagina 60, zou de term 'molenbiotoop' moeten worden vervangen door 'molenbeschermingszone'.

**Commentaar:**

Deze opmerking wordt onderschreven. De wijziging zal ook worden doorgevoerd op de plankaart en in de voorschriften.

**Voorstel tot wijziging:**

Toelichting, voorschriften en plankaart worden aangepast.

**9.2 Vereniging 'De Wieringer Molens', E.H. Busser**

**Reactie:**

Voorgesteld wordt om een gebruiksbepaling om te nemen, waarbij beplanting binnen 30 meter van de molen niet hoger mag zijn dan twee meter en binnen 30 tot 100 meter van de molen niet hoger dan negen meter.

**Commentaar:**

Zoals de vereniging zelf ook al aangeeft in haar reactie, is handhaving van dit voorstel bijna ondoenlijk. Naar het oordeel van de gemeente kan daarom beter worden vastgehouden aan het reeds opgenomen

aanlegvergunningstelsel.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**10.1 Architecten- en ingenieursbureau W.A. de Herder b.n.a.**

**Reactie:**

Geageerd wordt tegen de in het plan opgenomen bijgebouwenregeling.

**Commentaar:**

De gemeente heeft zeer recentelijk (2005) voor de hele gemeente een facet-bestemmingsplan erfbouw/werken aan huis vastgesteld. De gemeente ziet geen aanleiding om in het kader van het voorliggende bestemmingsplan van deze regeling af te wijken.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**11.1 OMF Services BV, Havenweg 18 1779 XT Den Oever**

**Reactie:**

Verzocht wordt om plankaart en voorschriften zodanig te wijzigen, dat voor de gewenste uitbreiding met een nieuwe bedrijfshal een maximale bouwhoogte van 16,5metergeldt.

**Commentaar:**

Hoewel de gemeente begrip heeft voor de gewenste uitbreiding, kan zij niet meegaan in de wens om tot een hoogte van 16,5meter te bouwen. Een gebouw met een hoogte van 16,5meter achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet passend op het bedrijventerrein tussen de Havenweg en de afslag van de A7. Een incidenteel gebouw van die hoogte misstaat in zijn omgeving, past niet bij de schaal van Den Oever en doet afbreuk aan het (groene) aanzien van Den Oever vanaf de afslag van de A7. Wél zijn wij bereid om tegemoet te komen aan het verzoek van OMF, dat in het plan voor de zone tussen Havenweg en N99 een vrijstellingsmogelijkheid wordt opgenomen voor een maximale hoogte van 12 meter voor bedrijfsgebouwen. Een dergelijke hoogte achten wij stedenbouwkundig wel acceptabel, mede gezien de verdiepte ligging van het terrein ten opzichte van de Havenweg en de A7/N99 en de aard en schaal van de bebouwing in het hoger gelegen havengebied. Met een hoogte van 12 meter wordt het aanzien van Den Oever vanaf de afslag van de A7 niet geschaad.

**Voorstel tot wijziging:**

Toevoeging van een vrijstellingsbepaling voor een hoogte van

bedrijfsgebouwen tot 12 meter in het gebied tussen Havenweg en A7/N99.

#### **12.1 J. Kruit, Gesterweg 6, 1779 EG Den Oever**

##### **Reactie:**

De indieners zijn het niet eens met het opnemen van het gebied ten westen van Den Oever voor woningbouw. De volgende argumenten worden aangevoerd:

- Het verloren gaan van het uitzicht door de bouw van woningen en daarmee samenhangend het verlies aan privacy. Recente investeringen in de magazijngebouwen Gesterweg 8 en 10 worden daardoor negatief beïnvloed.
- In verband met die privacy ziet mevrouw Kruit graag een strook met de bestemming Tuin opgenomen langs haar perceel.
- Met betrekking tot luchtkwaliteit wordt in de toelichting alleen aangegeven dat de normen niet worden overschreden. Een verwijzing naar een onderzoeksrapport ontbreekt, waardoor geen andere conclusie kan worden getrokken dan dat de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit niet in acht zijn genomen.
- Uit het plan blijkt niet dat onderzoek is gedaan naar de natuurwaarde van het betreffende gebied. Het voorontwerp-bestemmingsplan is daarmee in strijd met de Flora- en Faunawet en nu een ontheffing ontbreekt, kan geen medewerking worden verleend aan het plan.

##### **Commentaar:**

- Het ligt in de bedoeling om het gebied ten westen van de bebouwde kom een ruime opzet te geven. Daarbij wordt rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de Gesterweg.
- De bestemming Tuin houdt verband met de gronden bestemd voor Woondoeleinden. Het doel van de bestemming Tuin is een aantrekkelijk dorpsbeeld behouden/creëren door op de voorerven van woningen weinig bebouwing toe te staan. Doelstelling is niet om het uitzicht van bewoners vrij te houden. Overigens hebben de percelen Gesterweg 8 en 10 de bestemming “maatschappelijke doeleinden”. Om deze reden zien wij geen aanleiding om langs zij- en achtererf van het betreffende perceel een strook grond de bestemming Tuin te geven.
- De conclusies in de toelichting ten aanzien van luchtkwaliteit zijn gebaseerd op onderzoek. De betreffende paragraaf (par. 4.4) zal worden geactualiseerd..
- In paragraaf 6.1. en 6.2 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect ecologie. Daar wordt ook gesteld dat het uitwerkingsplan niet eerder kan worden vastgesteld dan nadat ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en eventuele ontheffingen zijn verkregen.



■ .....

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**13.1 Stichting Weg van de Vikingen**

**Reactie:**

Het perceel op de hoek Havenweg-Gesterweg, nu nog gehuurd door de Stichting, zou op termijn ingericht worden als parkeervoorziening voor bezoekers aan het terrein van de VV Wiron, nadat de herinrichting van de terreinen van de VV Wiron heeft plaatsgevonden. Volgens de Stichting biedt de bestaande parkeervoorziening aan de Oosterkruisweg voldoende ruimte en kan het terrein in gebruik blijven bij de Stichting voor tijdelijke evenementen en activiteiten. De Stichting wil tevens met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden van verlenging van de overeenkomst dan wel legalisering van het gebruik van de gehuurde locaties.

**Commentaar:**

Wijzigingsgebied 4 is bedoeld voor de bouw van een sporthal. Het hoekperceel op de hoek Havenweg-Gesterweg is dan zeer geschikt als parkeerlocatie. Overigens kunnen ook bezoekers van het Vikingcentrum en de VVV daarvan profiteren. Momenteel wordt het perceel nog gehuurd door de Stichting, maar zoals de Stichting zelf ook al aangeeft in haar reactie, loopt die overeenkomst in 2009 af. Te zijner tijd zal een beslissing moeten worden genomen over een eventuele verlenging of beëindiging van de overeenkomst. Daarover kunnen in de huidige situatie nog geen toezeggingen worden gedaan.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**13.2 Stichting Weg van de Vikingen**

**Reactie:**

Zodra het perceel gelegen ten zuiden van het Informatiecentrum Vikingen bebouwd gaat worden, wordt het zicht op het Informatiecentrum Vikingen vanaf de N99 ernstig belemmerd. Daardoor verdwijnt de herkenbaarheid van het Vikingcentrum, waardoor het bezoek af zal nemen. Tevens wordt verzocht de ecologische/aardkundige zone in genoemd terrein, die enkele jaren geleden is aangelegd, te handhaven en in te passen in toekomstige ontwikkelingen.

**Commentaar:**

Wij gaan er van uit dat Vikingcentrum en VVV niet alleen door toevallige passanten worden bezocht, maar ook en vooral door doelgerichte bezoekers. Overigens is op dit moment nog niet duidelijk hoe het betreffende terrein ingericht gaat worden. Indien zich een

concreet bouwplan aandient, staan tegen het daaruit voortvloeiend besluit bezwaar- en beroepsmogelijkheden open.

Met de situering van de ecologische/aardkundige zone in de strook tussen N99 en Havenweg zal bij de inrichting van het terrein rekening worden gehouden.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**13.3 Stichting Weg van de Vikingen**

**Reactie:**

De indiener is het niet eens met het opnemen van het gebied ten westen van Den Oever voor woningbouw. De argumenten hebben met name betrekking op de cultuurhistorische en aardkundige waarde van de betreffende gronden.

**Commentaar:**

Zie onze reactie onder punt 1.1.

**Voorstel tot wijziging:**

Geen.

**14.1 NBC Eelman & Partners, Hoge Poel 3a, 1779 EL Den Oever**

**Reactie:**

Om onduidelijkheden en misverstanden te voorkomen, wordt verzocht om te bevestigen dat ook onder het nieuwe bestemmingsplan een huisartsenpraktijk op de Hoge Poel 3a te Den Oever gevestigd mag worden.

**Commentaar:**

Voor de betreffende locatie is momenteel de aanduiding 'bedrijf' opgenomen op de plankaart. Deze aanduiding sluit niet aan bij de bestaande situatie en zal daarom worden veranderd in "dienstverlening".

**Voorstel tot wijziging:**

Wijziging van de aanduiding op het perceel Hoge Poel 3a van 'bedrijf' naar 'dienstverlening'.

**15.1 Bewoners van De Kule, nrs. 5, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 60, 64, 80**

**Reactie:**

De bewoners hebben bezwaar tegen de nieuwbouwlocatie 'De Kule' waar 17 woningen gerealiseerd kunnen worden. De bezwaren zien met name op de omvang van het gebouw, parkeerproblemen en

verkeersveiligheid, de ligging van het gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing, het verdwijnen van 'groen' en waardevermindering van bestaande bebouwing.

**Commentaar:**

De reacties kunnen gezamenlijk worden behandeld, omdat de gemeente haar goedkeuring aan dit plan intrekt. Met de woningstichting en de omwonenden zal nader overleg plaatsvinden over een zodanige aanpassing van de plannen dat deze acceptabel zijn voor alle partijen.

**Voorstel tot wijziging:**

Nader overleg zal moeten uitwijzen of en op welke wijze het bouwvlak en/of het aantal woningen op de plankaart zal worden aangepast. In dit verband wordt ook verwezen naar wijziging 11 in paragraaf 9.3. *Inmiddels heeft de gemeente haar standpunt gewijzigd. Zie hiervoor de Nota Zienswijzen, Reactie en Commentaar, hoofdstuk 3 onder punt 12.*

### 9.3 Ambtelijke wijzigingen.

Op een aantal punten moet het plan worden aangepast aan nieuwe inzichten. Daarnaast vinden enkele correcties van onjuistheden plaats.

**1.**

**Betreft:**

Toelichting, hoofdstuk 3.4

**Aanpassing:**

Toevoegen beleidskader van 'Groei in kwantiteit en identiteit, Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015'

**Motivering:**

Correctie.

**2**

**Betreft:**

Plankaart, bestemming Tuin

**Aanpassing:**

Verleggen van de bestemmingsgrens van 3meternaar 1meterachter de voorgevel.

**Motivering:**

Correctie.



**3**

**Betreft:**

Voorschriften, artikel 1

**Aanpassing:**

Toevoegen van de begrippen 'detailhandel' en 'dienstverlening'.

**Motivering:**

Correctie.

**4**

**Betreft:**

Plankaart, Renvooi

**Aanpassing:**

De aanduiding 'windturbine toegestaan' wordt gewijzigd in de aanduiding 'windmolen', ter afstemming met de voorschriften. Tevens vindt afstemming plaats tussen plankaart en renvooi voor wat betreft het gebruikte symbool.

**Motivering:**

Correctie.

**5**

**Betreft:**

Plankaart, bestemming Tuin

**Aanpassing:**

Verleggen van de bestemmingsgrens van 3meternaar 1meterachter de voorgevel.

**Motivering:**

Correctie.

**6**

**Betreft:**

Plankaart

**Aanpassing:**

Toevoeging van aanduiding "II" binnen bedrijventerrein aan haven.

**Motivering:**

Correctie.



■ .....  
**7**

**Betreft:**

Plankaart

**Aanpassing:**

Toevoeging van de bestemming “tuin” achter een deel van de percelen aan de Molgerdijk en de Kromme Weide.

**Motivering:**

Correctie in verband met gewijzigd eigendom.

**8**

**Betreft:**

Plankaart

**Aanpassing:**

Toevoeging op de plankaart van aanduidingen (conform voorschriften):

- ‘nieuwe bedrijfswoningen toegestaan’ (renvooi)
- ‘lichtopstand’ (renvooi)
- ‘peilgebouw’ (kaart en renvooi)
- 

**Motivering:**

Correctie

**9**

**Betreft:**

LPG-vulpunt aan de Havenweg.

**Aanpassing:**

In het plan is er van uitgegaan dat het LPG-vulpunt aan de Havenweg op korte termijn zal verdwijnen. Dit is echter waarschijnlijk niet het geval. In dat licht wordt het vulpunt alsnog op de plankaart opgenomen, met een bijpassende zone van 45 meter. Binnen deze zone mogen geen woningen worden gebouwd. In de toelichting wordt nader ingegaan op de gevolgen van het LPG-vulpunt en het LPG-tankstation aan de Zwinstraat voor de externe veiligheid.

**Motivering:**

Correctie

10

**Betreft:**

Plankaart.

**Aanpassing:**

Toevoegen letter in diverse bouwvlakken ter aanduiding van toegestane maten op basis van de matrix op de plankaart.

**Motivering:**

Correctie

11

**Betreft:**

Plankaart, toelichting en voorschriften met betrekking tot De Kule.

**Aanpassing:**

Opnemen van extra wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken ter plaatse van De Kule.

**Motivering:**

Zoals aangegeven in paragraaf 9.2 onder 15.1 trekt de gemeente haar goedkeuring van een eerder ingediend plan voor bebouwing van de locatie aan De Kule in. Niettemin blijft de gemeente de betreffende locatie beschouwen als een geschikte locatie voor woningbouw. Om die reden wordt een wijzigingsbevoegdheid op het gebied gelegd. In de wijzigingsbepalingen worden de volgende voorwaarden gesteld:

- het aantal woningen bedraagt maximaal 25;
- de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter;
- de dakhelling bedraagt minimaal 30°;
- de afstand van de gevels van de nieuw te bouwen woningen tot de gevels van de bestaande woningen in de omgeving bedraagt ten minste 15 meter;
- ten behoeve van de woningen worden binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, voldoende parkeerplaatsen geschapen.

*Inmiddels heeft de gemeente haar standpunt gewijzigd. Zie hiervoor de Nota Zienswijzen, Reactie en Commentaar, hoofdstuk 3 onder punt 12.*

■ .....  
**12**

**Betreft:**

Plankaart.

**Aanpassing:**

Perceel Nijverheidsstraat 65 valt onder bestemming  
“bedrijfsdoeleinden”.

**Motivering:**

Correctie

**13**

**Betreft:**

Plankaart.

**Aanpassing:**

Toevoeging aanduiding “monument” bij stelling Den Oever.

**Motivering:**

Correctie.

**14**

**Betreft:**

Voorschriften, artikel 12..

**Aanpassing:**

Onder lid 2, sub a onder 2 aangegeven dat de bouwhoogte van  
garageboxen maximaal 3.5 meter bedraagt.

**Motivering:**

De enige gebouwen binnen deze bestemming zijn garageboxen. In  
alle gevallen gaat het om (nagenoeg) plat afgedekte autoboxen.

**15**

**Betreft:**

Toelichting, voorschriften.

**Aanpassing:**

Scheppen van mogelijkheid voor de vestiging van een tearoom op het  
adres Gesterweg 4, in combinatie met recreatieve activiteiten  
(zeeverij).

**Motivering:**

Door de betreffende eigenaar is hiertoe een verzoek ingediend,  
waaraan de gemeente mee wil werken. Het initiatief past binnen de

doelstelling van de gemeente om de werkgelegenheid in Den Oever te stimuleren.

**16**

**Betreft:**

Toelichting, voorschriften.

**Aanpassing:**

Scheppen van mogelijkheid voor de vestiging van bed & breakfast en logies binnen de bestemmingen woondoeleinden en gemengde doeleinden. Daarbij gelden diverse voorwaarden, gericht op de bescherming van het woon- en leefklimaat.

**Motivering:**

De gemeente acht het wenselijk om, mede met het oog op de aanleg van de Wieringerrandmeer en de bevordering van de werkgelegenheid in Den Oever, initiatieven voor de realisatie van dit soort voorzieningen te stimuleren.



■ ..... .

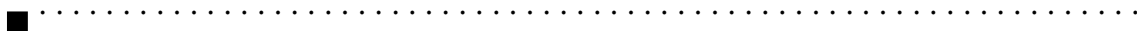
Bijlagen

..... .



## Bijlage 1: Overzicht bedrijven Den Oever

|                   | Huisnummer   | Aard van de activiteit                                                  | Milieucat. |
|-------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| Amsteldiepstraat  | achter 41-45 | Loodsen                                                                 | 2          |
| Gasthuisweg       | 22           | Loods visverwerkend bedrijf                                             | 2          |
| Gesterweg         | 17           | Camping                                                                 | 3/50       |
| Gesterweg         | 27           | Boxenverhuur                                                            | 2          |
| Gesterweg         | 16           | Agrarische loods                                                        | 2          |
| Gesterweg         | 14-24        | Woongemeenschap met ateliers                                            | 1          |
| Gesterweg         | 30           | Schape- en geitenhouderij                                               | 3          |
| Gesterweg         | 38           | Veeteelt                                                                | 3/100      |
| Havenkade         | 1            | Visafslag                                                               | 4/200      |
| Havenkade         |              | CIV Den Oever/De Bolder,<br>scheepsbenodigdheden,<br>kleding, schoeisel | 2          |
| Havenkade         |              | Scheepsbetimmering H. Schrier<br>scheepsbouw                            | 2/30       |
| Havenkade         |              | Eurofish visgroothandel                                                 | 2          |
| Havenkade         |              | Sandfirden technics<br>scheepsbouw                                      | 3/100      |
| Havenstraat       | 16           | Bakker & zn. Bouwbedrijf                                                | 2          |
| Havenweg          | 3            | las- en constructiebedrijf Wittink                                      | 2          |
| Havenweg          | 5            | Industrievloeren Van der Veen                                           | 2          |
| Havenweg          | 18           | OMF, machinefabriek                                                     | 3/100      |
| Havenweg          | 14           | Postema<br>Autobedrijf+autowasserette                                   | 2          |
| Havenweg          | 16           | Kaan Wegvervoer verwante<br>bedrijven                                   | 2          |
| Hofstraat         | 30a, 33      | Schildersbedrijf Rotgans                                                | 2          |
| Hofstraat         | 79           | Bakker &zn bouwbedrijf                                                  | 2          |
| Nijverheidsstraat | 1            | Machinefabriek                                                          | 3/100      |
| Noorderweg        | naast 20     | Pedicure                                                                | 1          |
| Oosterkruisweg    | 50A          | Visserijbedrijf Schoonbeek                                              | 3/100      |
| Oosterkruisweg    | 52A          | Schildersbedrijf Beer&van de<br>Hulst                                   | 2          |
| Oosterkruisweg    | 54 achter    | Nettenschuur firma Post                                                 |            |
| Oosterkruisweg    | 59           | Nettenschuur v.o.f. Koster &<br>Blokker                                 |            |
| Robbenoordstraat  | 3            | Den Das, autoreparatie                                                  | 2          |
| Robbenoordstraat  | 17           | Assurantiekantoor                                                       | 1          |
| Robbenoordstraat  | 7            | Bouwveiligheidsnetten                                                   | 1          |
| Sluiskolkade      | 4            | Rijkswaterstaat Smederijen,<br>lasinrichtingen                          | 3          |
| Vlieterstraat     | 2b           | Opslag en reparatie klassieke<br>motorvoertuigen                        | 2          |
| Vlieterstraat     | 8            | Opslag                                                                  | 2          |
| Zeestraat         | 16           | Aannemer                                                                | 2          |
| Zwinstraat        | 79           | Benzinepomp met LPG                                                     | 3/100      |



|                                                           | Huisnummer | Aard van de activiteit                                | Milieucat. |
|-----------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|------------|
| Zwinstraat                                                | 81         | Autostallingen                                        | 2          |
|                                                           |            | Kempeneers+Autowasserette                             |            |
| Havenweg                                                  | 1a         | Rijkswaterstaat cat. 3                                | 3/100      |
| Hofstraat                                                 | 30b        | Werkplaats gemeente                                   | 3          |
| Oosterkruisweg                                            |            | Gasdrukregel- en meetruimten B en C                   | 1          |
| <b>Detailhandel<br/>diensverlening,<br/>voorzieningen</b> |            |                                                       |            |
| Bakkerstraat                                              | 2          | Detailhandel Bakker                                   | 1          |
| De Kule                                                   | 66         | Fietsenhandel Verwoerd                                | 1          |
| Havenstraat                                               | 22         | Drogist                                               | 1          |
| Hofstraat                                                 | 19         | Top Toy: speelgoedwinkel,<br>huishoudelijke artikelen | 1          |
| Hofstraat                                                 | 64         | Electrowinkel                                         | 1          |
| Hofstraat                                                 | 81         | Winkel+aannemer P. Bakker                             | 2          |
| Hofstraat                                                 | 91         | Computerwinkel Wiersma                                | 1          |
| Hofstraat                                                 | 105        | Rommelwinkel/groene<br>groenteboer                    | 1          |
| Hofstraat                                                 | 53         | Hengelsportbedrijf+botenverhuur<br>Jorna              | 1          |
| Laan Bloys van<br>Treslong                                | 27         | Bank                                                  | 1          |
| Voorstraat                                                | 4          | Bakker                                                | 1          |
| Voorstraat                                                | 6          | Souvenirwinkel/hobby/ doe-het-<br>zelf                | 1          |
| Voorstraat                                                | 34         | Slagerij Neidhofer                                    | 2          |
| Voorstraat                                                | 24         | Dekamarkt                                             | 2          |
| Zeestraat                                                 | 22         | Wolwinkel                                             | 1          |
| Zwinstraat                                                | 15         | Bloemsierkunstbedrijf                                 | 1          |
| Breehornstraat                                            | 2          | Huisarts                                              | 1          |
| Haven kade                                                |            | Stichting Water Recreatie<br>Wieringen                | 1          |
| Havenweg                                                  | 1          | VVV-kantoor en Vikingmuseum                           | 2          |
| Havenweg                                                  | 11         | CMS beroepsonderwijs                                  | 3          |
| Hofstraat                                                 | 57         | Molen                                                 | 3/100      |
| Hoge Poel                                                 |            | Assurantiekantoor                                     | 1          |
| Oosterkruisweg                                            | 4          | Sportkantine en kleedruimten                          | 1          |
| Oostkade                                                  | 3          | St. Waterrecreatie Wieringen                          |            |
| Poststeeg                                                 | 3          | St. Cult. Kring Wieringen                             |            |
| Robbenoordstraat                                          | 11         | Sporthal+kantine                                      | 3/50       |
| Robbenoordstraat                                          | 11a        | Crêche, dorphuis                                      | 3/50       |
| Robbenoordstraat                                          | 2          | Kapellehof verzorgingstehuis                          | 2          |
| Robbenoordstraat                                          | 7          | Tennisvelden + kantine                                | 3/50       |
| Zwinstraat                                                | 50         | School                                                | 2          |
| Zwinstraat                                                | 66         | School                                                | 1          |
| <b>Horeca</b>                                             |            |                                                       |            |
| Beursdijk                                                 | 4          | Hotel Den Oever                                       | 2          |
| Gesterweg                                                 | 17         | Camping Koorn & Zn                                    | 3/50       |



.....

|              | Huisnummer | Aard van de activiteit                                  | Milieucat. |
|--------------|------------|---------------------------------------------------------|------------|
| Haven kade   |            | Horeca De Coupure                                       | 2          |
| Haventerrein | 6          | Visrestaurant Basalt                                    | 2          |
| Havenstraat  | 16         | Café de Houtzolder                                      | 3/50       |
| Haven kade   | 1          | Café Havenzicht:Kantine                                 | 3/50       |
| Havenstraat  | 18         | Café                                                    | 3/50       |
| Havenstraat  | 20         | Restaurant                                              | 2          |
| Hofstraat    | 36         | Horeca: Bij Max (Gesloten door<br>intrekken vergunning) | 2          |
| Hofstraat    | 114        | Horeca                                                  | 2          |
| Hofstraat    | 46         | Cafetaria                                               | 2          |
| Hofstraat    | 48-50      | Bar/café                                                | 3/50       |
| Voorstraat   | 5          | Pension                                                 | 2          |
| Voorstraat   | 10         | Pizzeria                                                | 2          |
| Zwinstraat   | 61         | Chinees restaurant                                      | 2          |
| Zwinstraat   | 65         | Zomerdijk Hotel                                         | 2          |

.....



■ .....

## **Bijlage 2:    Geluidberekening A7 en N99**

.....





# REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

|                                    |                  |              |              |              |              |              |           |
|------------------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| gemeente:                          | Wieringen        |              |              |              |              | datum:       | 16-jun-05 |
| bestemmingsplan                    |                  |              |              |              |              |              |           |
| situatie:                          | Den Oever        |              |              |              |              |              |           |
| waarneempunten                     |                  | A7           | A7, 55dB(A)  | N99          | N99,55 dB(A) |              |           |
| rijlijnummer                       |                  | 1            | 1            | 1            | 1            |              |           |
| dag/nacht                          |                  | N            | N            | N            | N            |              |           |
| etmaal int.                        | Qetm             | 23.318       | 23.318       | 17.137       | 17.137       | mvt          |           |
| gemiddelde<br>uur -<br>intensiteit | Qlv              | 257,2        | 257,2        | 134,2        | 134,2        | mvt/u        |           |
|                                    | Qmv              | 28,1         | 28,1         | 12,5         | 12,5         | mvt/u        |           |
|                                    | Qzv              | 41,1         | 41,1         | 7,6          | 7,6          | mvt/u        |           |
|                                    | Qmr              | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | mvt/u        |           |
|                                    | Qtot             | 326,5        | 326,5        | 154,2        | 154,2        | mvt/u        |           |
| snelheid                           | Vlv              | 120          | 120          | 80           | 80           | km/u         |           |
|                                    | Vmv              | 90           | 90           | 80           | 80           | km/u         |           |
|                                    | Vzv              | 90           | 90           | 80           | 80           | km/u         |           |
|                                    | Vmr              | 120          | 120          | 80           | 80           | km/u         |           |
| waarneemhoogte                     | Hw               | 4,5          | 4,5          | 4,5          | 4,5          | m            |           |
| wegdekhoogte                       | Hweg             | 3,0          | 3,0          | 0,0          | 0,0          | m            |           |
| objectfractie                      | fobj             | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | -            |           |
| wegdekverharding                   |                  | ZOAB         | ZOAB         | DAB          | DAB          | -            |           |
| afstand obstakel                   |                  | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          |              |           |
| afstand-kruising                   | a                | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | m            |           |
| bodemfactor                        | b                | 0,84         | 0,71         | 0,93         | 0,86         | -            |           |
| afstand (schuin)                   | r                | 395,0        | 205,0        | 200,1        | 100,1        | m            |           |
| <b>afstand (hor.)</b>              | <b>d</b>         | <b>395,0</b> | <b>205,0</b> | <b>200,0</b> | <b>100,0</b> | <b>m</b>     |           |
|                                    |                  |              |              |              |              |              |           |
| emissie                            | Elv              | 73,63        | 73,63        | 71,65        | 71,65        | dB(A)        |           |
|                                    | Emv              | 65,76        | 65,76        | 66,24        | 66,24        | dB(A)        |           |
|                                    | Ezv              | 70,10        | 70,10        | 66,79        | 66,79        | dB(A)        |           |
|                                    | Emr              | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | dB(A)        |           |
|                                    | Etotaal          | 75,69        | 75,69        | 73,73        | 73,73        | dB(A)        |           |
| correctie                          | Cwegdek          |              |              |              |              | dB(A)        |           |
|                                    | Ckruispunt (vri) | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | dB(A)        |           |
|                                    | Cobstakel        | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |              |           |
|                                    | Creflectie       | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | dB(A)        |           |
|                                    | Ctotaal          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | dB(A)        |           |
| demping                            | Dafstand         | 25,97        | 23,12        | 23,01        | 20,00        | dB(A)        |           |
|                                    | Dlucht           | 2,17         | 1,20         | 1,18         | 0,63         | dB(A)        |           |
|                                    | Dbodem           | 2,17         | 1,83         | 4,35         | 4,00         | dB(A)        |           |
|                                    | Dmeteo           | 2,98         | 2,20         | 2,74         | 1,87         | dB(A)        |           |
|                                    | Dtotaal          | 33,29        | 28,35        | 31,28        | 26,50        | dB(A)        |           |
| zichthoekcorrectie                 |                  | N            | N            | N            | N            | dB(A)        |           |
| LAeq                               |                  | 42,40        | 47,34        | 42,45        | 47,23        | dB(A)        |           |
| LAeq totaal                        |                  |              |              |              |              | dB(A)        |           |
| (sommatie over rijlijnen)          |                  |              |              |              |              |              |           |
| LAeq (voor afronding)              |                  | 42,40        | 47,34        | 42,45        | 47,23        | dB(A)        |           |
| LAeq (na afronding)                |                  | 42           | 47           | 42           | 47           | dB(A)        |           |
| nachtcorrectie                     |                  | 10           | 10           | 10           | 10           | dB(A)        |           |
| af trek artikel 103 Wgh            |                  | 2            | 2            | 2            | 2            | dB(A)        |           |
| <b>etmaalwaarde</b>                |                  | <b>50</b>    | <b>55</b>    | <b>50</b>    | <b>55</b>    | <b>dB(A)</b> |           |



■ .....

**Bijlage 3:    Verslag Inspiraakavond**

.....





■ .....

**Antwoord:** de voorschriften van het bestemmingsplan geven niet specifiek aan voor welke doelgroepen er gebouwd wordt. De mogelijkheden zijn eigenlijk voor iedereen gelijk. Reactie is duidelijk zal worden meegenomen.

Dhr. **Van Duin** vraagt hoeveel keer de WVG verlengd kan worden?

**Antwoord:** op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie gaat kan de WVG met 5 maanden verlengd worden. Deze periode eindigt op het moment dat de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan neemt dan wel dat er in die periode geen besluit genomen is. Mocht de gemeenteraad binnen die periode een positief besluit nemen dan kan het voorkeursrecht verlengd worden tot het moment de gewenste bestemming gerealiseerd is: concreet het voorkeursrecht blijft hier dan permanent op liggen.

Het gebied ten westen van Den Oever is ook opgenomen in het intergemeentelijke structuurplan. Ook hiervoor geldt de termijn van 5 maanden. Mocht het zo zijn dat de gemeente niet in de gelegenheid is dit qua bestemmingsplan te regelen dan kan worden teruggevallen op het intergemeentelijke structuurplan. Op het moment dat de gemeenteraad het structuurplan vaststelt blijft het voorkeursrecht niet permanent maar voor een periode van 2 jaar er op liggen en binnen die 2 jaar moet dan alsnog een bestemmingplan vastgesteld worden.

Mevr. **Van Wijck** merkt op dat op het moment dat zij een van de ruimten op het voormalige mobilisatiecomplex kochten om in te richten als atelier hen is toegezegd dat er absoluut geen bebouwing zou worden gerealiseerd achter hun pand.

**Antwoord:** als gemeente kan nooit garantie worden gegeven op een vrij uitzicht. Behalve de garantie dat de mensen aan de randen van het dorp nooit de garantie op vrij uitzicht kan worden gegeven. Er is een maatschappelijke ontwikkeling, dynamiek, groei. Op enig moment kunnen de randen van dorpen in beeld komen voor uitbreiding. De provincie heeft aangegeven hieraan in het kader van het streekplan aan mee te willen werken: ook hierbij hebben de burgers weer de mogelijkheid om te reageren.

Mevr. **Van Wijck** vraagt uitleg over de bestemming ateliers.

**Antwoord:** op de bestemming ateliers mag ook een andere vorm van maatschappelijke voorziening komen. Bij de ateliers is echter, in tegenstelling tot een andere vorm van maatschappelijke voorziening, ook een bedrijfswoning toegestaan: per bouwvlak mag 1 bedrijfswoning worden gevestigd, en bijvoorbeeld niet bij scholen.

Mevr. **Boer** vraagt in hoeverre de plannen voor een uitbreiding aan de westzijde van Den Oever zijn getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan van de provincie.

**Antwoord:** onderzocht moet nog worden of de plannen de toets van de provincie kunnen doorstaan.

Dhr. **Ruijgrok** merkt op dat in het beeldkwaliteitsplan staat dat aan 5 zaken voldaan moet worden. Op voorhand kun je al zien dat dit nooit zal lukken.

**Antwoord:** de uitwerkingsbevoegdheid is geen verplichting maar mede afhankelijk van het proces Wieringerrandmeer.

Dhr. **Polders** (schriftelijke vraag) vraagt naar een wijziging van sportzaal naar multicultureel centrum met sportfaciliteiten.

**Antwoord:** we nemen dit mee in samenhang met eerdere opmerkingen over de sportaccommodaties.

Dhr. **Meekel** vraagt naar de geluidszonering langs de Havenweg. Als daar bedrijven gebouwd worden wat heeft dit voor gevolgen voor het geluidsniveau, voor bijvoorbeeld de voetbalvelden?

.....

■ .....

**Antwoord:** de zone zoals deze nu op tekening staat is gerelateerd aan de verkeersdruk op de N99 en de A7. Hier verandert weinig. Door gebouwen kan er een afscherming ontstaan voor het gebied daarachter. Daarnaast is het ook zo dat gebouwen en bedrijven hun eigen geluidszone meenemen. Bezien zal moeten worden wat voor consequenties dit met zich meebrengt.

Dhr. **Van Koningsbrugge** vraagt waarom Lago Wirense zo veel mag en de burgers zo weinig?

**Antwoord:** Lago Wirense is geen onderwerp voor deze avond. Vanavond gaat het over het bestemmingsplan Den Oever.

Mevr. **Gassner** (stichting Landschapszorg Wieringen) merkt op dat in de gemeentelijke plannen gesproken wordt over het behoud en versterking van het eiland karakter en de ecologische waarde van het gebied. Hoe kan het zo zijn dat in gebieden die 2 jaar geleden nog in het streekplan qua landschap, ecologie en natuur van grote waarde werden geacht nu door hun relatie met het Wieringerrandmeer worden bebouwd met ten westen van Den Oever 200 woningen en ten noorden van Hippolytushoef 400 woningen.

**Antwoord:** dit is afhankelijk van onderzoeken die nog plaats moeten vinden. Mocht uit die onderzoeken blijken dat hiervoor, op grond van de ecologische waarde van dat gebied, geen mogelijkheden aanwezig zijn dat zal dit gevolgen hebben voor het tot uitvoer brengen van de uitwerkingsbevoegdheid. De grenzen worden nu binnen het bestemmingsplan opgenomen maar de uitvoering zal afhankelijk zijn van de resultaten van de onderzoeken.

Mevr. **Boer** vraagt zich af, nu het westelijk gebied bij Den Oever wordt volgebouwd met woningen, waarom er nog een randmeer gerealiseerd wordt wanneer er toch geen Wieringen meer overblijft?

**Antwoord:** mogelijkheden voor de bouw van 200 woningen worden in het plan opgenomen; het is natuurlijk niet gezegd dat dit ook wordt gerealiseerd.

### **Afsluiting**

Mevr. **Van Kampen** bedankt de aanwezigen voor hun inbreng. De procedures zijn nog niet afgerond. Een ieder krijgt nog volop de gelegenheid om op de plannen te reageren. Zij sluit de avond om 21.20 uur.

.....

■ .....

Voorschriften

.....





## Inhoudsopgave

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleidende bepalingen</b>                                                           | <b>3</b>  |
| Artikel 1 Begripsbepalingen                                                            | 3         |
| Artikel 2 Wijze van meten                                                              | 9         |
| <b>Bestemmingsbepalingen</b>                                                           | <b>11</b> |
| Artikel 3 Woondoeleinden                                                               | 11        |
| Artikel 4 Bijzondere woondoeleinden                                                    | 17        |
| Artikel 5 Tuin                                                                         |           |
| Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden                                                           | 21        |
| Artikel 7 Recreatieve doeleinden                                                       | 28        |
| Artikel 8 Sportdoeleinden                                                              | 32        |
| Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden                                                  | 36        |
| Artikel 10 Gemengde doeleinden                                                         | 38        |
| Artikel 11 Verkeersdoeleinden                                                          | 43        |
| Artikel 12 Verkeers- en verblijfsdoeleinden                                            | 45        |
| Artikel 13 Waterstaatkundige werken                                                    | 48        |
| Artikel 14 Natuur                                                                      | 51        |
| Artikel 15 Water                                                                       | 54        |
| Artikel 16 Uit te werken woongebied, maatschappelijke<br>doeleinden en sportdoeleinden | 58        |
| Artikel 17 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)                                    | 61        |
| Artikel 18 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)                           | 63        |
| Artikel 19 Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)                                    | 67        |
| Artikel 20 Risicozone externe veiligheid (dubbelbestemming)                            | 69        |
| <b>Overige bepalingen</b>                                                              | <b>71</b> |
| Artikel 21 Anti-dubbeltelbepaling                                                      | 71        |
| Artikel 22 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening                             | 72        |
| Artikel 23 Algemene vrijstellingsbevoegdheid                                           | 73        |
| Artikel 24 Algemene wijzigingsbepaling                                                 | 74        |
| Artikel 25 Overgangsbepalingen                                                         | 75        |
| Artikel 26 Slotbepaling                                                                | 77        |

## Bijlagen



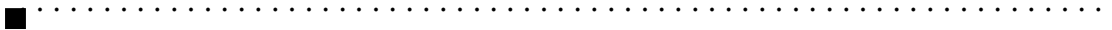
## Inleidende bepalingen

### Artikel 1

#### Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:  
het bestemmingsplan Den Oever van de gemeente Wieringen;
- b. *de plankkaart*:  
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, van het bestemmingsplan Den Oever;
- c. *aanbouw*:  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d. *aan-huis-verbonden beroep*:  
een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- e. *bebouwing*:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. *bedrijfsvloeroppervlakte*:  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- g. *bedrijfsgebouw*:  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- h. *bedrijfswoning/dienstwoning*:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens



huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

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

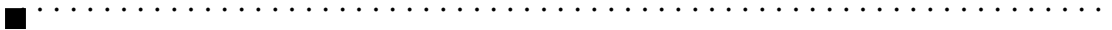


■ .....

- s. *detailhandel:*  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- t. *dienstverlening:*  
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, fitnesscentra, reparatiebedrijfjes voor kleine consumentenartikelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- u. *erf:*  
de oppervlakte van het bouwperceel voor zover 1 m 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. *hoofdgebouw:*  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- z. *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;

.....

- aa. *horecabedrijf, categorie 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;
- bb. *horecabedrijf, categorie 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;
- cc. *horecabedrijf, categorie 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;
- dd. *indelingslijn:*  
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;
- ee. *kampeermiddel:*  
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;
- ff. *kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:*  
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;

gg. *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;

hh. *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;

ii. *overkapping:*

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

jj. *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;

kk. *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;

ll. *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;





- mm. *seksinrichting*:  
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- nn. *tearoom*:  
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;
- oo. *uitbouw*:  
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, wel gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- pp. *voorgevel*:  
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- qq. *woning*:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- rr. *woongebouw*:  
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.

## 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 bouwhoogte van een windmolen:*  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen;
- g. *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 m bedraagt.



## Bestemmingsbepalingen

### 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. bedrijven die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "bedrijf";
- d. schildersbedrijf, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "schildersbedrijf";
- e. detailhandel, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "detailhandel";
- f. horecabedrijf, categorie I, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "horeca 1";
- g. horecabedrijf, categorie II, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "horeca 2";
- h. tearoom, in samenhang met het recreatief vissen op de Waddenzee en het IJsselmeer;
- i. dienstverlening, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "dienstverlening",

met de daarbijbehorende:

- j. tuinen en erven;
- k. groenvoorzieningen, met dien verstande dat voor de inrichting van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met "groen", behoudens ondergeschikte aanpassingen, dient te worden uitgegaan van de bestaande inrichting met groenvoorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- n. water;
- o. 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 woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen;
  3. voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "monument" 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 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 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
    - 40 m<sup>2</sup> bij rijenwoningen, niet zijnde hoekwoningen;
    - 50 m<sup>2</sup> bij hoekwoningen c.q. halfvrijstaande woningen;
    - 60 m<sup>2</sup> bij vrijstaande woningen;met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt, de oppervlakte ten hoogste 75 m<sup>2</sup> 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 m;
  6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  8. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  9. voor dakoverstekken gelden de volgende bepalingen;
    - een dakoverstek aan de voorkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
    - een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 0,5 m 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 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

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

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

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

### **4. 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;
- de woonsituatie,

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

## **5. Gebruiksvoorschriften**

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld onder a wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van woningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een bedrijfsactiviteit, zódanig dat bedrijfsvloeroppervlakte:
    - meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel; of
    - meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  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;
  - de woonsituatie,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.

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 woonsituatie,

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

- gelegenheid voor bed & breakfast en recreatief nachtverblijf moet binnen de bestaande bebouwing worden geboden;
- bed & breakfast en recreatief nachtverblijf moeten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;
- er mag geen sprake zijn van een sterke verkeersaantrekkende werking;
- parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
- de activiteit mag niet leiden tot beperking van de ontplooiingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven.

## **7. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 5 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;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

de bestemming wijzigen in de bestemming woondoeleinden, tuin en verkeers- en verblijfsdoeleinden uitsluitend voor zover

.....



de gronden op de plankaart zijn aangeduid met  
"wijzigingsbevoegdheid 5", met dien verstande dat:

- het aantal woningen niet meer dan 25 mag bedragen;
- de goothoogte maximaal 5,5 m mag bedragen en de  
bouwhoogte maximaal 8 m;
- de dakhelling van woningen minimaal 30° bedraagt;
- gebouwd dient te worden binnen het op de plankaart  
aangegeven bouwvlak;
- ten behoeve van de woningen binnen het gebied  
waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, voldoende  
parkeerplaatsen worden geschapen;
- bij graafwerkzaamheden begeleiding plaatsvindt door  
een archeoloog van een hiertoe gecertificeerd  
archeologisch bedrijf;
- de aanbevelingen in paragraaf 4.3 van de toelichting ten  
aanzien van het onderwerp ecologie in acht worden  
genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de  
Flora en faunawet in verband met het voorkomen van  
vleermuizen zijn verleend.

- 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

### Bijzondere woondoeleinden

#### 1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met verzorging en/of verpleging,

met de daarbijbehorende:

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

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

#### 2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen per bestemmingsvlak buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - a. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
    - b. de oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen per bouwvlak bedragen;
  - 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;
  - 6. er mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.

- 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 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevel van het gebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

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

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

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

### **4. Gebruiksvoorschriften**

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

### **5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

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

### **6. Strafbepaling**

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

■ .....

## Artikel 5

## Tuin

### 1. Bestemmingsomschrijving

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

Deze gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningsvrije en lichtvergunningplichtige 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 m 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 m.
- 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 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m 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 4, 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 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

■ .....

## Artikel 6

## Bedrijfsdoeleinden

### 1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
  1. nettenboeten dan wel bedrijven die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "opslag";
  2. bedrijven die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2;
  3. en voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met:
    - "I" ten behoeve van bedrijven als genoemd in categorie 1, 2 en 3 (grootste afstand 50 m) van de bij deze voorschriften behorende in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven;
    - "II" ten behoeve van bedrijven als genoemd in categorie 1, 2 en 3 van de bij deze voorschriften behorende in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven;
  4. bestaande bedrijven;

en tevens voor:

- b. bedrijfswoningen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- d. molen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "molen";
- e. horecabedrijf, categorie I, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "horeca I",

met de daarbij behorende:

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

■ .....  
In de bestemming zijn niet begrepen:

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

## **2. Bouwvoorschriften**

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en hoofdgebouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
1. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  2. 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 "bedrijfswoningen 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 m 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 m<sup>2</sup> bij vrijstaande woningen, met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt de oppervlakte ten hoogste 75 m<sup>2</sup> 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 m;
  6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  8. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  9. voor dakoverstekken gelden de volgende bepalingen;
    - een dakoverstek aan de voorkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
    - een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 0,5 m 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 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

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

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

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;



- .....
- de woonsituatie,  
vrijstelling verlenen van:
    - a. het bepaalde in lid 2, sub a onder 2 voor een maximale bouwhoogte van 12 m in de zone tussen de Havenweg en de N99;
    - b. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 5 voor het bouwen van bedrijfswoningen, uitsluitend zover de gronden zijn aangeduid met "bedrijfswoningen toegestaan" en met dien verstande dat:
      - 1. aangetoond moet worden dat een bedrijfswoning in verband met de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
      - 2. de bedrijfswoning milieutechnisch inpasbaar is;
      - 3. de vrijstelling slechts wordt toegepast indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer minder dan 50 dB(A) bedraagt, dan wel een hogere waarde in overeenstemming met een door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan 50 dB(A) bedraagt;
      - 4. de bedrijfswoningen in het gebied tussen Oosterkruisweg en Havenweg gericht dienen te zijn op de Oosterkruisweg;
      - 5. er geen inpandige bedrijfswoningen mogen worden gebouwd;
    - c. 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;
  - de woonsituatie,

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

## **7. Strafbepaling**

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

## **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 woonsituatie,
- de bestemming wijzigen in de bestemming woondoeleinden, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid 1", met dien verstande dat:
- het aantal woningen niet meer dan 30 mag bedragen, inclusief het aantal woningen in het aangrenzende, binnen het op de plankaart met "wijzigingsbevoegdheid 1" binnen de bestemming sportdoeleinden aangeduide gebied;
  - de woningen gebouwd dienen te worden in 1 of 2 bouwlagen met kap;
  - ontsluiting plaatsvindt vanaf de Robbenoordstraat en de Vlieterstraat;
  - de ontsluiting van het dorpshuis en kinderdagverblijf in stand blijft, inclusief de parkeermogelijkheden aan de Robbenoordstraat;
  - de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer minder dan 50 dB(A) bedraagt, dan wel een hogere waarde in overeenstemming met een door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing, indien de geluidsbelasting ten

■ .....

- gevolge van het wegverkeer meer dan 50 dB(A) bedraagt;
- de aanbevelingen in paragraaf 4.3 van de toelichting ten aanzien van het onderwerp ecologie in acht worden genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de Flora en faunawet in verband met het voorkomen van vleermuizen zijn verleend;
- vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overleg is gepleegd met de waterbeherende instantie over de noodzakelijke waterberging en de situering daarvan;
- de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit onderzoek is gebleken dat rekening is gehouden met het bepaalde in het Besluit luchtkwaliteit;
- voor het overige de bepalingen uit artikel 3 overeenkomstig van toepassing zijn.

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 woonsituatie,

de bestemming wijzigen in de bestemming woondoeleinden, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid 2", met dien verstande dat:

- het aantal woningen niet meer dan 15 mag bedragen;
- de woningen gebouwd dienen te worden in 1 of 2 bouwlagen met kap;
- ontsluiting plaatsvindt vanaf de Zwinstraat;
- de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer minder dan 50 dB(A) bedraagt, dan wel een hogere waarde in overeenstemming met een door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan 50 dB(A) bedraagt;
- de aanbevelingen in paragraaf 4.3 van de toelichting ten aanzien van het onderwerp ecologie in acht worden genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de Flora en faunawet in verband met het voorkomen van vleermuizen zijn verleend;
- vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overleg is gepleegd met de waterbeherende instantie over de noodzakelijke waterberging en de situering daarvan;

.....

■ .....

- de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit onderzoek is gebleken dat rekening is gehouden met het bepaalde in het Besluit luchtkwaliteit;
  - bij graafwerkzaamheden begeleiding plaatsvindt door een archeoloog van een hiertoe gecertificeerd archeologisch bedrijf.
  - voor het overige de bepalingen uit artikel 3 overeenkomstig van toepassing zijn.
- c. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a en b is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

.....

## **Artikel 7**

## **Recreatieve doeleinden**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. plaatsen ten behoeve van kampeermiddelen, stacaravans en trekkershutten, met dien verstande dat het gezamenlijk aantal kampeer- en stacaravanplaatsen niet meer dan 69 mag bedragen en het aantal trekkershutten niet meer dan 2;
- b. gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen, onderhoud en sanitair;
- c. dienstwoningen;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij dienstwoningen,

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen, met dien verstande dat de gronden op de plankaart aangeduid met "groen" dienen te worden ingericht als afschermd groenstrook;
- f. speelvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. water;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **2. Bouwvoorschriften**

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen, onderhoud en sanitair en hoofdgebouwen van dienstwoningen 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. het aantal dienstwoningen mag niet meer dan 1 bedragen.
- b. Voor het bouwen van stacaravans geldt dat de oppervlakte niet meer dan 48 m<sup>2</sup> mag bedragen.

■ .....

- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt, de oppervlakte ten hoogste 75 m<sup>2</sup> 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 m;
  6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
  8. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  9. voor dakoverstekken gelden de volgende bepalingen;
    - een dakoverstek aan de voorkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
    - een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 0,5 m bedragen.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

.....

### **3. Nadere eisen**

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

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

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

### **4. Gebruiksvoorschriften**

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld onder a wordt in ieder geval gerekend:
  - het gebruik van kampeermiddelen en stacaravans voor permanente bewoning.

### **5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

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

### **6. Strafbepaling**

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

### **7. 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 woonsituatie,  
de bestemming wijzigen in de bestemming woondoeleinden,  
uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aan-  
geduid met "wijzigingsbevoegdheid 3", met dien verstande dat:
- het aantal woningen niet meer dan 40 mag bedragen,  
inclusief het aantal woningen in het aangrenzende,  
binnen het op de plankaart met "wijzigingsbevoegdheid  
3" binnen de bestemming verkeers- en  
verblijfsdoeleinden aangeduide gebied en inclusief het  
aantal bestaande woningen in het gebied;
- de woningen gebouwd dienen te worden in 1 of 2  
bouwlagen met kap;
- ontsluiting plaatsvindt vanaf de Zuidwalstraat en/of de  
Amsteldiepstraat;
- bestaande opgaande beplanting zoveel mogelijk  
gehandhaafd blijft;
- langzaam verkeersverbindingen in het gebied worden  
gekoppeld aan die in zuidelijk gelegen woonbuurt (Hoge  
Gest);
- de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien  
uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de  
geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer minder  
dan 50 dB(A) bedraagt, dan wel een hogere waarde in  
overeenstemming met een door Gedeputeerde Staten  
verleende ontheffing, indien de geluidsbelasting ten  
gevolge van het wegverkeer meer dan 50 dB(A)  
bedraagt;
- de aanbevelingen in paragraaf 4.3 van de toelichting ten  
aanzien van het onderwerp ecologie in acht worden  
genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de  
Flora en faunawet in verband met het voorkomen van  
vleermuizen zijn verleend;
- vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overleg is  
gepleegd met de waterbeherende instantie over de  
noodzakelijke waterberging en de situering daarvan;
- de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien  
uit onderzoek is gebleken dat rekening is gehouden met  
het bepaalde in het Besluit luchtkwaliteit;
- voor het overige de bepalingen uit artikel 3  
overeenkomstig van toepassing 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 8

### Sportdoeleinden

#### 1. Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbijbehorende:

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

#### 2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen per bestemmingsvlak buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    - de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
  - 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;
  - 4. de dakhelling bedraagt niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat;
  - 5. er mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
  - 1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 25 m bedragen;

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

### **3. Nadere eisen**

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

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

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

### **4. Gebruiksvoorschriften**

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

### **5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

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

### **6. Strafbepaling**

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

### **7. 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 woonsituatie,

de bestemming wijzigen in de bestemming woondoeleinden, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid 1", met dien verstande dat:

- het aantal woningen niet meer dan 30 mag bedragen, inclusief het aantal woningen in het aangrenzende, binnen het op de plankaart met "wijzigingsbevoegdheid 1" binnen de bestemming woondoeleinden aangeduide gebied;
- de woningen gebouwd dienen te worden in 1 of 2 bouwlagen met kap;
- ontsluiting plaatsvindt vanaf de Robbenoordstraat en de Vlieterstraat;
- de ontsluiting van het dorpshuis en peuterspeelzaal in stand blijft, inclusief de parkeermogelijkheden aan de Robbenoordstraat;
- de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer minder dan 50 dB(A) bedraagt, dan wel een hogere waarde in overeenstemming met een door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan 50 dB(A) bedraagt;
- de aanbevelingen in paragraaf 4.3 van de toelichting ten aanzien van het onderwerp ecologie in acht worden genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de Flora en faunawet in verband met het voorkomen van vleermuizen zijn verleend;
- vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overleg is gepleegd met de waterbeherende instantie over de noodzakelijke waterberging en de situering daarvan;
- de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit onderzoek is gebleken dat rekening is gehouden met het bepaalde in het Besluit luchtkwaliteit;
- voor het overige de bepalingen uit artikel 3 overeenkomstig van toepassing zijn.

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 woonsituatie,

de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van een sporthal, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn

aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid 4", met dien verstande dat :

1. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
  2. het sportgebouw op minimaal 50 m uit de bestemming "woondoeleinden" dient te worden gebouwd;
  3. de aanbevelingen in paragraaf 4.3 van de toelichting ten aanzien van het onderwerp ecologie in acht worden genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de Flora en faunawet in verband met het voorkomen van vleermuizen zijn verleend;
- c. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld onder a en b is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

■ .....  
**Artikel 9**

**Maatschappelijke doeleinden**

**1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. ateliers voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "atelier",

met de daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. 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. 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. voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "atelier" mag per bouwvlak ten hoogste één dienstwoning worden gerealiseerd; voor het overige zijn dienstwoningen niet toegestaan.
- 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 m bedragen;
  - 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

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

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

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

### **4. Gebruiksvoorschriften**

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

### **5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

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

### **6. Strafbepaling**

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

## Artikel 10

## Gemengde doeleinden

### 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "gemengde doeleinden" 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;
- c. 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. detailhandel, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "detailhandel";
  3. horecabedrijf, categorie I, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "horeca 1";
  4. horecabedrijf, categorie II, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "horeca 2";
  5. dienstverlening, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "dienstverlening",

met de daarbijbehorende:

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

In de bestemming zijn seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

### 2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
  1. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen;

3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;
  4. de dakhelling bedraagt niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 m 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:
    - 40 m<sup>2</sup> bij rijenwoningen, niet zijnde hoekwoningen;
    - 50 m<sup>2</sup> bij hoekwoningen c.q. halfvrijstaande woningen;
    - 60 m<sup>2</sup> bij vrijstaande woningen;met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt de oppervlakte ten hoogste 75 m<sup>2</sup> 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 m;
  6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  8. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  9. voor dakoverstekken gelden de volgende bepalingen;
    - een dakoverstek aan de voorkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
    - een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 0,5 m 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 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevel van het (hoofd)gebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

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

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

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

### **4. 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;
- de woonsituatie,

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 in 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;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de sociale veiligheid;
  - de verkeersveiligheid;
  - de woonsituatie,
- vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 voor de vestiging van detailhandel en dienstverlenende bedrijven op de gronden anders dan op de plankaart aangeduid met "detailhandel" en "dienstverlening", uitsluitend voor zover de gronden zijn gelegen aan de Beursdijk, Voorstraat en/of Havenstraat.
- 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 woonsituatie,
- 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.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de sociale veiligheid;
  - de verkeersveiligheid;
  - de woonsituatie,
- vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de realisatie van voorzieningen voor bed & breakfast en recreatief nachtverblijf in combinatie met de woonfunctie, onder de volgende voorwaarden:

- .....
- gelegenheid voor bed & breakfast en recreatief nachtverblijf moet binnen de bestaande bebouwing worden geboden;
  - bed & breakfast en recreatief nachtverblijf moeten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;
  - er mag geen sprake zijn van een sterke verkeersaantrekkende werking;
  - parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
  - de activiteit mag niet leiden tot beperking van de ontplooiingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven.

## **7. Strafbepaling**

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

■ .....

## Artikel 11

### Verkeersdoeleinden

#### 1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer,

met daarbij behorende:

- c. gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water.

#### 2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.
- 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 bedragen dan 3 m.

#### 3. Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de sociale veiligheid;
- .....

- .....
- de verkeersveiligheid;
  - de woonsituatie,
- nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

#### **4. Gebruiksvoorschriften**

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

#### **5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

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

#### **6. Strafbepaling**

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

■ .....

## Artikel 12

### 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, met dien verstande dat voor de gronden op de plankaart aangeduid met "groen", behoudens ondergeschikte aanpassingen, dient te worden uitgegaan van het behoud van de 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 goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten, met dien verstande dat de bouwhoogte van garageboxen maximaal 3,5 m 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 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

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

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

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

### **4. Gebruiksvoorschriften**

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

### **5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

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

### **6. Strafbepaling**

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

### **7. 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 woonsituatie,

de bestemming wijzigen in de bestemming woondoeleinden, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid 3", met dien verstande dat:

■ .....

- het aantal woningen niet meer dan 40 mag bedragen, inclusief het aantal bestaande en nieuwe woningen in het aangrenzende, binnen het op de plankaart met "wijzigingsbevoegdheid 3" binnen de bestemming recreatieve doeleinden aangeduide gebied;
  - de woningen gebouwd dienen te worden in 1 of 2 bouwlagen met kap;
  - ontsluiting plaatsvindt vanaf de Zuidwalstraat en/of de Amsteldiepstraat;
  - bestaande opgaande beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd blijft;
  - langzaam verkeersverbindingen in het gebied worden gekoppeld aan die in zuidelijk gelegen woonbuurt (Hoge Gest);
  - de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer minder dan 50 dB(A) bedraagt, dan wel een hogere waarde in overeenstemming met een door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan 50 dB(A) bedraagt;
  - de aanbevelingen in paragraaf 4.3 van de toelichting ten aanzien van het onderwerp ecologie in acht worden genomen en eventuele ontheffingen in het kader van de Flora en faunawet in verband met het voorkomen van vleermuizen zijn verleend;
  - vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overleg is gepleegd met de waterbeherende instantie over de noodzakelijke waterberging en de situering daarvan;
  - de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit onderzoek is gebleken dat rekening is gehouden met het bepaalde in het Besluit luchtkwaliteit;
  - voor het overige de bepalingen uit artikel 3 overeenkomstig van toepassing 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 13**

**Waterstaatkundige werken**

**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "waterstaatkundige werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterkering,

en in mindere mate voor:

- b. een haven ten behoeve van aanleggelegenheden voor de scheepvaart en laad- en losvoorzieningen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "haven toegestaan";
- c. een haven ten behoeve van aanleggelegenheden voor visserijscheepvaart en beperkte mate voor overige schepen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "visserijhaven toegestaan";
- d. een militaire verdedigingswerk van historische waarde, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "stelling Den Oever";
- e. bouwwerken en werken ten behoeve van de waterstaat, waaronder kaden en bruggen;
- f. wegen en verhardingen,

met de daarbijbehorende:

- g. gebouwen ten behoeve van:
    - 1. een havenkantoor;
    - 2. een boekings- en kaartverkoopkantoor;
    - 3. sanitaire voorzieningen,uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "haven toegestaan";
  - h. gebouwen ten behoeve van een militair verdedigingswerk van historische waarde uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "stelling Den Oever";
  - i. gebouwen ten behoeve van een lichtopstand, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "lichtopstand";
  - j. gebouwen ten behoeve van een peilgebouw, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "peilgebouw";
  - k. gebouwen ten behoeve van uitwaterende sluizen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "uitwaterende sluizen";
- .....

- .....
- l. gebouwen ten behoeve van sluizen, anders dan sub k, en gemalen;
  - m. een windmolen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "windmolen";
  - n. een vogelobservatiepost;
  - o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **2. Bouwvoorschriften**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de gezamenlijk oppervlakte van de in lid 1, sub g genoemde gebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. de bouwhoogte van de in lid 1, sub g genoemde gebouwen mag niet meer dan 8 m bedragen;
  - 3. de goot- en bouwhoogte van de in lid 1, sub h tot en met k genoemde gebouwen dient de bestaande goot- en bouwhoogte te bedragen;
  - 4. de dakhelling van de in lid 1, sub h tot en met k genoemde gebouwen dient de bestaande dakhelling te bedragen;
  - 5. de bouwhoogte van de in lid 1, sub l genoemde gebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
  - 1. er mag niet meer dan 1 windmolen worden gebouwd;
  - 2. de ashoogte van de windmolen mag niet meer dan 43 m bedragen;
  - 3. de diameter van de windmolenmast mag niet meer dan 4 m bedragen;
  - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 10 m bedragen.

## **3. Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het bebouwingsbeeld;
  - de sociale veiligheid;
- .....

- .....
- de verkeersveiligheid;
  - de milieusituatie,
- nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

#### **4. Gebruiksvoorschriften**

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld onder a wordt in ieder geval gerekend:
  - het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met "kampeermiddelen toegestaan", met dien verstande dat ten hoogste 4 kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

#### **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**

### **Natuur**

#### **1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aan de gronden eigen natuurlijke en landschappelijke waarden,

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. paden;
- d. wateren.

#### **2. Bouwvoorschriften**

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
  - de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.

#### **3. Nadere eisen**

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

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

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

#### **4. Gebruiksvoorschriften**

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

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

## **5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

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

## **6. 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 en afgraven en/of egaliseren van gronden en waterbodems;
  - het dempen, graven, verdiepen en verbreden van watergangen of geulen;
  - het aanleggen of verhogen van kaden en dijken;
  - verwijderen en aanbrengen van dammen en overlaten;
  - het aanbrengen van walbeschoeiingen;
  - het aanbrengen of verwijderen van houtgewas;
  - het ingrijpend wijzigen van het plantendek;
  - het aanleggen van wegen en paden.
- b. De onder a bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - de aan de gronden eigen natuurlijke en landschappelijke waarden.
- c. 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;
- noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of het water;
- worden uitgevoerd ten behoeve van de voorzetting van het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaande gebruik van de grond of het water.

## **7. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 4 en lid 6, lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

.....

■ .....  
**Artikel 15**

**Water**

**1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. water;
- b. een haven ten behoeve van aanleggelegenheden voor de scheepvaart en laad- en losvoorzieningen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "haven toegestaan";
- c. een haven ten behoeve van aanleggelegenheden voor visserijscheepvaart en beperkte mate voor overige schepen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "visserijhaven toegestaan";
- d. aanmeergelegenheden en dukdalven ten behoeve van de doorvaart door bruggen en sluizen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "aanleggelegenheid ten behoeve van de doorvaart toegestaan",

met de daarbijbehorende:

- e. één reparatiedok, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "reparatiedok toegestaan";
- f. gebouwen ten dienste aan de scheepsreparatie, zoals een werk- en/of opslagplaats en/of kantoor;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**2. Bouwvoorschriften**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden op de gronden op de plankaart aangeduid met "reparatiedok toegestaan";
  - 2. de gezamenlijk oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan 350 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
  - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van hijsinstallaties mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden op de plankaart aangeduid met "reparatiedok toegestaan";

- .....
2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van hijsinstallaties mag niet meer dan 50 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een reparatiedok mag niet meer dan 20 m bedragen;
  4. de bouwhoogte van steigers en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie,

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:

- het bebouwingsbeeld,

vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub b, onder 2 tot een bouwhoogte van niet meer dan 70 m.

### **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:
    - het gebruik van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met "visserijhaven toegestaan" als aanlegvoorziening voor schepen anders dan ten behoeve van de visserijscheepvaart, tenzij het een tijdelijk verblijf van deze schepen betreft;
    - het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.
- .....



## **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 plaats vindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het bebouwingsbeeld;
  - de sociale veiligheid;
  - de verkeersveiligheid;
  - de milieusituatie,
- het plan wijzigen in die zin dat:
1. de aanduiding "reparatiedok toegestaan" op de plankaart wordt aangebracht binnen de gronden op de plankaart aangeduid met "haven toegestaan", met dien verstande dat:
    - a. binnen de bestemming niet meer dan 1 reparatiedok is toegestaan;
    - b. de aanduiding "reparatiedok toegestaan" op de bestaande locatie van de plankaart wordt verwijderd;
    - c. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de indeling van de haven;
  2. de aanduiding "reparatiedok toegestaan" van de plankaart wordt verwijderd;
  3. de aanduiding "visserijhaven toegestaan" wordt gewijzigd in de aanduiding "haven toegestaan", met dien verstande dat:
    - a. de uitbreiding uitsluitend mogelijk is indien de haven van Den Oever in het kader van de capaciteitsvergroting voor het aantal ligplaatsen in de westelijke Waddenzee, een aantal recreatieplaatsen krijgt toegewezen;

■ .....

- b. het totaal aantal ligplaatsen binnen de bestemmingen "waterstaatkundige werken" en de bestemming "water" niet meer dan 400 mag bedragen.
- 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 16

### Uit te werken woongebied, maatschappelijke doeleinden en sportdoeleinden

#### 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Uit te werken woongebied, maatschappelijke en sportdoeleinden" 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;
- c. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- d. sportvoorzieningen met daarbij inbegrepen sportgebouwen en (additionele) voorzieningen als was- en kleedruimten, kantine, bergings- en stallingsruimten en verenigingsgebouwen,

met de daarbijbehorende

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

In de bestemming zijn seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

#### 2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

1. de woningbouw in het gebied krijgt primair een functie voor de opvang van de woningvraag vanuit Den Oever;
2. het aantal woningen bedraagt maximaal 100, waarbij afstemming plaatsvindt met de woningbouw elders in Den Oever en die ten noorden van Hippolytushoef;
3. de woningen worden zodanig landschappelijk ingepast, dat de zichtrelaties naar Oosterland zo veel mogelijk intact blijven;
4. bij de inrichting van het gebied worden bestaande landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische waarden worden zo veel mogelijk gerespecteerd;
5. de aanbevelingen in paragraaf 4.3 van de toelichting ten aanzien van het onderwerp ecologie worden in acht genomen; er vindt nader onderzoek plaats naar het voorkomen van

vleermuizen en, als daarvoor aanleiding is, dient hiervoor ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd;

6. over de ecologische effecten voor aangrenzende gebieden en eventuele compenserende en mitigerende maatregelen vindt nader overleg plaats met de provincie Noord-Holland;
7. voorafgaand aan de inrichting van het gebied vindt nader waarderend archeologisch onderzoek plaats; bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met mogelijk aangetroffen archeologische waarden;
8. de woningen worden overwegend gebouwd in 1 of 2 bouwlagen met kap;
9. per straatzijde of bebouwingscluster moet sprake zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door het aantal aaneen gebouwde woningen, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling per straatzijde of cluster;
10. de woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden;
11. met het oog op de beoogde kwaliteit van bebouwing, de erven en openbare ruimte wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
12. de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Gesterweg, met nevenontsluitingen vanaf de Molgerweg en Oosterkruisweg;
13. er dient een veilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers, in aansluiting op voet- en fietsroutes elders in Den Oever, te worden gerealiseerd;
14. voor de berging en infiltratie van hemelwater moet binnen de bestemmingsgrenzen een oppervlak worden gereserveerd dat minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak dat direct loost op het oppervlaktewater.

### **3. Voorlopig bouwverbod**

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts gebouwd worden, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:

■ .....

- Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van de terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

#### **4. Uitwerkingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

.....

■ .....

## Artikel 17

### 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;
- b. uitwaterende sluizen voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "uitwaterende sluizen",

met de daarbijbehorende:

- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de in lid 4 opgenomen voorrangregeling van toepassing.

#### 2. Bouwvoorschriften

- a. In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid met "uitwaterende sluizen".
- c. De bouwhoogte van de gebouwen op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met "uitwaterende sluizen" bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
  - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van uitwaterende sluizen, mag niet meer dan 10 m 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 lid 2 sub b 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 a en lid 2 sub c 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.

### **4. Voorrangsregeling**

Voor zover de op de plankaart aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samen vallen, gelden;

- a. In de eerste plaats de bepalingen uit artikel 17 (waterstaatsdoeleinden);
- b. In de tweede plaats de bepalingen uit artikel 18 (archeologisch waardevol gebied).

**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor “archeologisch waardevol gebied” 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. Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de in lid 5 opgenomen voorrangsregeling van toepassing.

**2. Bouwvoorschriften**

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

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 75 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. gebouwen ten behoeve van archeologisch onderzoek en gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 75 m<sup>2</sup> ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

**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 75 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en voor het bouwen van bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 75 m<sup>2</sup>, mits:
  1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
  3. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is



■ .....  
aangetoond dat de archeologische waarden door de  
bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- een verplichting tot het doen van opgravingen; of
- een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het ophogen van de bodem;
  - het aanleggen, verbreden of het verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  - het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
  - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
  - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diep-ploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft op een grotere diepte dan 30 cm 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 vrijstelling 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. Voorrangsregeling**

Voor zover de op de plankaart aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samen vallen, gelden;

- a. In de eerste plaats de bepalingen uit artikel 17 (waterstaatsdoeleinden);
- b. In de tweede plaats de bepalingen uit artikel 18 (archeologisch waardevol gebied).

## **6. 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.

## **7. 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.

**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor “molenbeschermingszone” aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

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

**2. Bouwvoorschriften**

In afwijking van het bepaalde in de bouwvoorschriften bij de andere in het plan opgenomen bestemmingen geldt dat slechts gebouwd mag worden indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.

**3. Aanlegvergunning**

- 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 aanbrengen van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.
- c. Een vergunning als bedoeld onder a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen 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.

■ .....

#### **4.     Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 3, 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. Doeleindenomschrijving**

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.

#### **2. Bebouwingsbepalingen**

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

#### **3. Gebruiksbeplating**

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

#### **4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating**

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.

#### **6. Wijzigingsbevoegdheden**

- 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. In dat geval hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om het bouwvlak op de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden uit te breiden, in samenhang met de stedenbouwkundige inrichting van de aangrenzende gronden.

- 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.

.....

■ .....

**Overige bepalingen**

**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.  
Brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. ruimte tussen bouwwerken;
- d. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. 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 woonsituatie,

vrijstelling verlenen van:

- a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van 25 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

■ .....  
**Artikel 24**

**Algemene wijzigingsbepaling**

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m;
  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. 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.

**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 Den Oever,  
gemeente Wieringen".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ....

..., voorzitter

..., griffier

29 november 2006

.....

■ ..... .

## Bijlagen

..... .







## **Bijlage 1:   Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

### **Kledingmakerij**

(maat)kledingmakerij en 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 ontwerpbureaus**

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





■ .....

**Bijlage 2:    Staat van Bedrijven**

.....



# Staat van Bedrijven

grootste afstand 100 meter, categorie 3

| SBI-code      | OMSCHRIJVING                                                      | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | Afst. | Cat. |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|-------|------|
| 01            | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                    |      |      |        |        |       |      |
| 014           | Dienstverlening t.b.v. de landbouw                                | 30   | 10   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 0141.1        | hoveniersbedrijven                                                | 10   | 10   | 10     | 10     | 10    | 1    |
| 02            | BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW                         |      |      |        |        |       |      |
| 020           | Bosbouwbedrijven                                                  | 10   | 10   | 50     | 0      | 50    | 3    |
| 15            | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                     |      |      |        |        |       |      |
| 151           | Slachterijen en overige vleesverwerking:                          |      |      |        |        |       |      |
| 151           | - slachterijen en pluimveeslachterijen                            | 100  | 0    | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 151           | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken                          | 100  | 0    | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 151           | - loonslachterijen                                                | 50   | 0    | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 1532, 1533    | Groente- en fruitconservenfabrieken:                              |      |      |        |        |       |      |
| 1532, 1533    | - jam                                                             | 50   | 10   | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 1532, 1533    | - groente algemeen                                                | 100  | 10   | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 1551          | Zuivelprodukten fabrieken:                                        |      |      |        |        |       |      |
| 1551          | - melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j                       | 50   | 0    | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 1552          | Consumptie-ijsfabrieken                                           | 50   | 0    | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 1581          | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:                       |      |      |        |        |       |      |
| 1581          | - v.c. < 2500 kg meel/week                                        | 30   | 10   | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 1581          | - Brood- en beschuiffabrieken                                     | 100  | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 1582          | Banket, biscuit- en koekfabrieken                                 | 100  | 10   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 1584          | Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:     |      |      |        |        |       |      |
| 1584          | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden                       | 100  | 30   | 50     | 30     | 100   | 3    |
| 1585          | Deegwarenfabrieken                                                | 50   | 30   | 10     | 10     | 50    | 3    |
| 1586          | Koffiebranderijen en theepakkerijen:                              |      |      |        |        |       |      |
| 1586          | - theepakkerijen                                                  | 100  | 10   | 30     | 10     | 100   | 3    |
| 1589.2        | Soep- en soeparomafabrieken:                                      |      |      |        |        |       |      |
| 1589.2        | - zonder poederdrogen                                             | 100  | 10   | 50     | 10     | 100   | 3    |
| 1593 t/m 1595 | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                | 10   | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 1598          | Mineraalwater- en frisdrankfabrieken                              | 10   | 0    | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 17            | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                         |      |      |        |        |       |      |
| 171           | Bewerken en spinnen van textielvezels                             | 10   | 50   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 172           | Weven van textiel:                                                |      |      |        |        |       |      |
| 172           | - aantal weefgetouwen < 50                                        | 10   | 10   | 100    | 0      | 100   | 3    |
| 173           | Textielveredelingsbedrijven                                       | 50   | 0    | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 174, 175      | Vervaardiging van textielwaren                                    | 10   | 0    | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 176, 177      | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen       | 0    | 10   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 18            | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT            |      |      |        |        |       |      |
| 181           | Vervaardiging kleding van leer                                    | 30   | 0    | 50     | 0      | 50    | 3    |
| 182           | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)         | 10   | 10   | 30     | 30     | 30    | 2    |
| 183           | Bereiden en vernen van bont; vervaardiging van artikelen van bont | 50   | 10   | 10     | 10     | 50    | 3    |
| 19            | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)              |      |      |        |        |       |      |
| 192           | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)                  | 50   | 10   | 30     | 10     | 50    | 3    |
| 193           | Schoenenfabrieken                                                 | 50   | 10   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 20            | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. |      |      |        |        |       |      |
| 2010.1        | Houtzagerijen                                                     | 0    | 50   | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 2010.2        | - met zoutoplossingen                                             | 10   | 30   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 2010.2        | Houtconserveringsbedrijven:                                       |      |      |        |        |       |      |
| 202           | Fineer- en plaatmaterialenfabrieken                               | 100  | 30   | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 203, 204      | Timmerwerfbedrijven                                               | 0    | 30   | 100    | 0      | 100   | 3    |
| 205           | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfbedrijven                          | 10   | 30   | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 21            | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN        |      |      |        |        |       |      |
| 2112          | Papier- en kartonfabrieken:                                       |      |      |        |        |       |      |
| 2112          | - p.c. < 3 t/u                                                    | 50   | 50   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 212           | Papier- en kartonwarenfabrieken                                   | 30   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2121.2        | Golfkartonfabrieken:                                              |      |      |        |        |       |      |
| 2121.2        | - p.c. < 3 t/u                                                    | 30   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 22            | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA      |      |      |        |        |       |      |

| SBI-code   | OMSCHRIJVING                                                          | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | Afst. | Cat. |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|-------|------|
| 221        | Uitgeverijen (kantoren)                                               | 0    | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 2221       | Drukkerijen van dagbladen                                             | 30   | 0    | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 2222       | Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)                        | 30   | 0    | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 2222.6     | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                             | 10   | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 2223       | Grafische afwerking                                                   | 10   | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 2223       | Binderijen                                                            | 30   | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 2224       | Grafische reproductie en zetten                                       | 30   | 0    | 10     | 10     | 30    | 2    |
| 2225       | Overige grafische activiteiten                                        | 30   | 0    | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 223        | Reproductiebedrijven opgenomen media                                  | 10   | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 23         | AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.;<br>BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN   |      |      |        |        |       |      |
| 2320.2     | Smeeroliën- en vettenfabrieken                                        | 50   | 0    | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 24         | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE<br>PRODUKTEN                              |      |      |        |        |       |      |
| 2442       | Farmaceutische produktenfabrieken:                                    |      |      |        |        |       |      |
| 2442       | - formulering en afvullen geneesmiddelen                              | 50   | 10   | 50     | 50     | 50    | 3    |
| 2442       | - verbandmiddelenfabrieken                                            | 10   | 10   | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 2462       | Lijm- en plakmiddelenfabrieken:                                       |      |      |        |        |       |      |
| 2462       | - zonder dierlijke grondstoffen                                       | 100  | 10   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2464       | Fotochemische produktenfabrieken                                      | 50   | 10   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2466       | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken                               | 50   | 10   | 50     | 50     | 50    | 3    |
| 25         | VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN<br>RUBBER EN KUNSTSTOF                |      |      |        |        |       |      |
| 2512       | Loopvlakvernieuwingsbedrijven:                                        |      |      |        |        |       |      |
| 2512       | - vloeropp. < 100 m2                                                  | 50   | 10   | 30     | 30     | 50    | 3    |
| 2513       | Rubber-artikelenfabrieken                                             | 100  | 10   | 50     | 50     | 100   | 3    |
| 26         | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK,<br>CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN |      |      |        |        |       |      |
| 261        | Glasfabrieken:                                                        |      |      |        |        |       |      |
| 261        | - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j                             | 30   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2615       | Glasbewerkingsbedrijven                                               | 10   | 50   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 262, 263   | Aardewerkfabrieken:                                                   |      |      |        |        |       |      |
| 262, 263   | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                           | 10   | 50   | 30     | 10     | 50    | 3    |
| 262, 263   | - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW                          | 30   | 100  | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2661.2     | Kalkzandsteenfabrieken:                                               |      |      |        |        |       |      |
| 2661.2     | - p.c. < 100.000 t/j                                                  | 10   | 100  | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2662       | Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken                                  | 50   | 100  | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2663, 2664 | Betonmortelcentrales:                                                 |      |      |        |        |       |      |
| 2663, 2664 | - p.c. < 100 t/u                                                      | 10   | 100  | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 2665, 2666 | Vervaardiging van produkten van beton,<br>(vezel)cement en gips:      |      |      |        |        |       |      |
| 2665, 2666 | - p.c. < 100 t/d                                                      | 10   | 100  | 100    | 100    | 100   | 3    |
| 267        | Natuursteenbewerkingsbedrijven:                                       |      |      |        |        |       |      |
| 267        | - zonder breken, zeven en drogen                                      | 0    | 30   | 100    | 0      | 100   | 3    |
| 2681       | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                   | 10   | 50   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 2682       | Minerale produktenfabrieken n.e.g.                                    | 50   | 100  | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 28         | VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL<br>(EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)    |      |      |        |        |       |      |
| 281        | Constructiewerkplaatsen:                                              |      |      |        |        |       |      |
| 281        | - gesloten gebouw                                                     | 30   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 284        | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.                      | 50   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2851       | Metaaloppervlaktebehandelingsbe-drijven:                              |      |      |        |        |       |      |
| 2851       | - algemeen                                                            | 50   | 50   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2851       | - scoperen (opspuiten van zink)                                       | 50   | 50   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2851       | - thermisch verzinken                                                 | 100  | 50   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2851       | - thermisch vertinnen                                                 | 100  | 50   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2851       | - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen,<br>polijsten)          | 30   | 50   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2851       | - anodiseren, eloxeren                                                | 50   | 10   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2851       | - chemische oppervlaktebehandeling                                    | 50   | 10   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 2851       | - emaileren                                                           | 100  | 50   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2851       | - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken,<br>verkoperen ed) | 30   | 30   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2851       | - metaalharderen                                                      | 30   | 50   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2851       | - lakspuiten en moffelen                                              | 100  | 30   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 2852       | Overige metaalbewerkende industrie                                    | 10   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 287        | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.                                   | 30   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 29         | VERVAARDIGING VAN MACHINES EN<br>APPARATEN                            |      |      |        |        |       |      |
| 29         | Machine- en apparatenfabrieken:                                       |      |      |        |        |       |      |
| 29         | - p.o. < 2.000 m2                                                     | 30   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 30         | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN<br>COMPUTERS                     |      |      |        |        |       |      |
| 30         | Kantoormachines- en computerfabrieken                                 | 30   | 10   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 31         | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.<br>MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.  |      |      |        |        |       |      |

| SBI-code      | OMSCHRIJVING                                                       | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | Afst. | Cat. |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|-------|------|
| 314           | Accumulatoren- en batterijenfabrieken                              | 100  | 30   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 316           | Elektrotechnische industrie n.e.g.                                 | 30   | 10   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 32            | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH. |      |      |        |        |       |      |
| 321 t/m 323   | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.        | 30   | 0    | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 3210          | Fabrieken voor gedrukte bedrading                                  | 50   | 10   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 33            | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN   |      |      |        |        |       |      |
| 33            | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. | 30   | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 34            | VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS               |      |      |        |        |       |      |
| 343           | Auto-onderdelenfabrieken                                           | 30   | 10   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 35            | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)  |      |      |        |        |       |      |
| 351           | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:                                |      |      |        |        |       |      |
| 351           | - houten schepen                                                   | 30   | 50   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 351           | - kunststof schepen                                                | 100  | 50   | 100    | 50     | 100   | 3    |
| 352           | Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:                                |      |      |        |        |       |      |
| 352           | - algemeen                                                         | 50   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 354           | Rijwiel- en motorrijwielafabrieken                                 | 30   | 10   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 355           | Transportmiddelenindustrie n.e.g.                                  | 30   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 36            | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.               |      |      |        |        |       |      |
| 361           | Meubelfabrieken                                                    | 50   | 50   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 362           | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                | 30   | 10   | 10     | 10     | 30    | 2    |
| 363           | Muziekinstrumentenfabrieken                                        | 30   | 10   | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 364           | Sportartikelenfabrieken                                            | 30   | 10   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 365           | Speelgoedartikelenfabrieken                                        | 30   | 10   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 366           | Vervaardiging van overige goederen n.e.g.                          | 30   | 10   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 45            | BOUWNIJVERHEID                                                     |      |      |        |        |       |      |
| 45            | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                 | 10   | 30   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 50            | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS  |      |      |        |        |       |      |
| 501, 502, 504 | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven   | 10   | 0    | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 5020.4        | Autoplaatwerkerijen                                                | 10   | 30   | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 5020.4        | Autobekleiderijen                                                  | 10   | 10   | 10     | 10     | 10    | 1    |
| 5020.4        | Autospuitinrichtingen                                              | 50   | 30   | 30     | 30     | 50    | 3    |
| 5020.5        | Autowasserijen                                                     | 10   | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 503, 504      | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en – accessoires           | 0    | 0    | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 505           | Benzineservicestations:                                            |      |      |        |        |       |      |
| 505           | - met LPG                                                          | 30   | 0    | 30     | 100    | 100   | 3    |
| 505           | - zonder LPG                                                       | 30   | 0    | 30     | 30     | 30    | 2    |
| 51            | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                  |      |      |        |        |       |      |
| 511           | Handelsbemiddeling (kantoren)                                      | 0    | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 5121          | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders                           | 30   | 30   | 30     | 30     | 30    | 2    |
| 5122          | Grth in bloemen en planten                                         | 10   | 10   | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 5123          | Grth in levende dieren                                             | 50   | 10   | 100    | 0      | 100   | 3    |
| 5124          | Grth in huiden, vellen en leder                                    | 50   | 0    | 30     | 0      | 50    | 3    |
| 5125, 5131    | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen      | 30   | 30   | 30     | 30     | 30    | 2    |
| 5132, 5133    | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën    | 10   | 0    | 30     | 30     | 30    | 2    |
| 5134          | Grth in dranken                                                    | 0    | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 5135          | Grth in tabaksprodukten                                            | 10   | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 5136          | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                            | 10   | 10   | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 5137          | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                          | 30   | 10   | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 5138, 5139    | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                         | 10   | 10   | 30     | 30     | 30    | 2    |
| 514           | Grth in overige consumentenartikelen                               | 10   | 10   | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 5151.1        | Grth in vaste brandstoffen:                                        |      |      |        |        |       |      |
| 5151.1        | - klein, lokaal verzorgingsgebied                                  | 10   | 100  | 50     | 30     | 100   | 3    |
| 5151.3        | Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)                   | 100  | 0    | 30     | 50     | 100   | 3    |
| 5152.2 / 3    | Grth in metalen en -halfabrikaten                                  | 0    | 10   | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 5153          | Grth in hout en bouwmaterialen                                     | 0    | 10   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 5154          | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur             | 0    | 0    | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 5155.1        | Grth in chemische produkten                                        | 50   | 10   | 30     | 100    | 100   | 3    |
| 5156          | Grth in overige intermediaire goederen                             | 10   | 10   | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 5157          | Autosloperijen                                                     | 10   | 30   | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 5157.2 / 3    | Overige groothandel in afval en schroot                            | 10   | 30   | 100    | 10     | 100   | 3    |
| 5162          | Grth in machines en apparaten                                      | 0    | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 517           | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage,                          | 0    | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |

| SBI-code | OMSCHRIJVING                                                      | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | Afst. | Cat. |
|----------|-------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|-------|------|
|          | vakbenodigdheden e.d.                                             |      |      |        |        |       |      |
| 52       | REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                                    |      |      |        |        |       |      |
| 527      | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)     | 10   | 0    | 10     | 10     | 10    | 1    |
| 60       | VERVOER OVER LAND                                                 |      |      |        |        |       |      |
| 6022     | Taxibedrijven, taxistandplaatsen                                  | 0    | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 6023     | Touringcarbedrijven                                               | 10   | 0    | 100    | 0      | 100   | 3    |
| 6024     | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)            | 0    | 0    | 100    | 30     | 100   | 3    |
| 63       | DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                               |      |      |        |        |       |      |
| 6312     | Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen                             | 30   | 10   | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 64       | POST EN TELECOMMUNICATIE                                          |      |      |        |        |       |      |
| 641      | Post- en koeriersdiensten                                         | 0    | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |
| 642      | Telecommunicatiebedrijven                                         | 0    | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 71       | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN |      |      |        |        |       |      |
| 711      | Personenautoverhuurbedrijven                                      | 10   | 0    | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 712      | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)    | 10   | 0    | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 713      | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                      | 10   | 0    | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 714      | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                    | 10   | 10   | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 72       | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                         |      |      |        |        |       |      |
| 72       | Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.            | 0    | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 73       | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                       |      |      |        |        |       |      |
| 731      | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk                | 30   | 10   | 30     | 30     | 30    | 2    |
| 732      | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                | 0    | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 74       | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                 |      |      |        |        |       |      |
| 74       | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                       | 0    | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 747      | Reinigingsbedrijven voor gebouwen                                 | 50   | 10   | 30     | 50     | 50    | 3    |
| 7481.3   | Foto- en filmontwikkelcentrales                                   | 10   | 0    | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 7484.4   | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                               | 0    | 0    | 10     | 0      | 10    | 1    |
| 75       | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN                               |      |      |        |        |       |      |
| 7525     | Brandweerkazernes                                                 | 0    | 0    | 50     | 0      | 50    | 3    |
| 90       | MILIEUDIENSTVERLENING                                             |      |      |        |        |       |      |
| 9000.2   | Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.                       | 50   | 30   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 9000.2   | Gemeentewerven (afval-inzameldepots)                              | 30   | 50   | 50     | 10     | 50    | 3    |
| 9000.3   | Afvalverwerkingsbedrijven:                                        |      |      |        |        |       |      |
| 9000.3   | - kabelbranderijen                                                | 100  | 50   | 30     | 10     | 100   | 3    |
| 9000.3   | - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)                  | 50   | 10   | 30     | 10     | 50    | 3    |
| 9000.3   | - oplosmiddel terugwinning                                        | 100  | 0    | 10     | 30     | 100   | 3    |
| 9000.3   | - verwerking fotochemisch en galvano-afval                        | 10   | 10   | 30     | 10     | 30    | 2    |
| 93       | OVERIGE DIENSTVERLENING                                           |      |      |        |        |       |      |
| 9301.1   | Wasserijen en strijkinrichtingen                                  | 30   | 0    | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 9301.1   | Tapjtreinigingsbedrijven                                          | 30   | 0    | 50     | 30     | 50    | 3    |
| 9301.2   | Chemische wasserijen en ververijen                                | 30   | 0    | 30     | 30     | 30    | 2    |
| 9301.3   | Wasverzendinrichtingen                                            | 0    | 0    | 30     | 0      | 30    | 2    |