



Voorschriften

Inhoudsopgave

Inleidende bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Bestemmingsbepalingen	11
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 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
Overige bepalingen	71
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. *bouwwlak:*
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 m² bij rijenwoningen, niet zijnde hoekwoningen;
 - 50 m² bij hoekwoningen c.q. halfvrijstaande woningen;
 - 60 m² bij vrijstaande woningen;met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m² of meer bedraagt, de oppervlakte ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% van een erf bedragen;

■

5. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 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 m²;
 2. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies zoals opslag.

6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - 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 m² 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 m² bij vrijstaande woningen, met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m² of meer bedraagt de oppervlakte ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% van een erf bedragen;
-

5. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 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 m² 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 m², met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m² of meer bedraagt, de oppervlakte ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen 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 m² mag bedragen;
 - de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
 - 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maten;
 - 4. de dakhelling bedraagt niet minder dan de voor de betreffende bouwklasse in het bouwschema aangegeven maat;
 - 5. er mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - 1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 25 m bedragen;

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

3. Nadere eisen

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

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

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

4. Gebruiksvoorschriften

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

5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

6. Strafbepaling

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

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 m² bij rijenwoningen, niet zijnde hoekwoningen;
 - 50 m² bij hoekwoningen c.q. halfvrijstaande woningen;
 - 60 m² bij vrijstaande woningen;met dien verstande dat, indien de oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m² of meer bedraagt de oppervlakte ten hoogste 75 m² mag bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% van een erf bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 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 m² 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 m² 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 voorrangsregeling 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 m² wordt uitgebreid;
- b. gebouwen ten behoeve van archeologisch onderzoek en gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 75 m² 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 m² wordt uitgebreid en voor het bouwen van bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 75 m², mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
 3. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is

.....

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

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

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

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het ophogen van de bodem;
 - het aanleggen, verbreden of het verharden van wegen, paden, banen of 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. Gebruiksbeperking

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 gebruiksbeperking

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 m³ 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 m³ 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

..... .