



Gemeente Heiloo

bestemmingsplan

“Zuidoost”



Vastgesteld
202.301.00

11 juli 2011

TOELICHTING

GEMEENTE HEILOO

Bestemmingsplan 'Zuidoost'

Vastgesteld

Werknummer: 202.301.00

Datum: 11 juli 2011

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Gemeente Heiloo

Deel A: INLEIDING

	datum	Opmerkingen
Concept voorontwerp	27-08-09	1 ^e concept
	09-09-09	2 ^e concept
Voorontwerp	20 april 2010	Voorontwerpbestemmingsplan
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inspraak ▪ Overleg 		
Ontwerp	24 maart 2011	Ontwerpbestemmingsplan
Vaststelling	11 juli 2011	Vaststelling

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

Deel A

1.	INLEIDING	1
1.1.	Plangebied	1
1.2.	Doel	1
1.3.	Vigerende plannen	1
1.4.	Leeswijzer	3

Deel B

2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Ontwikkelingen.....	12
2.3.	Planmethodiek.....	14
2.4.	Toelichting op de planregels	17

Deel C

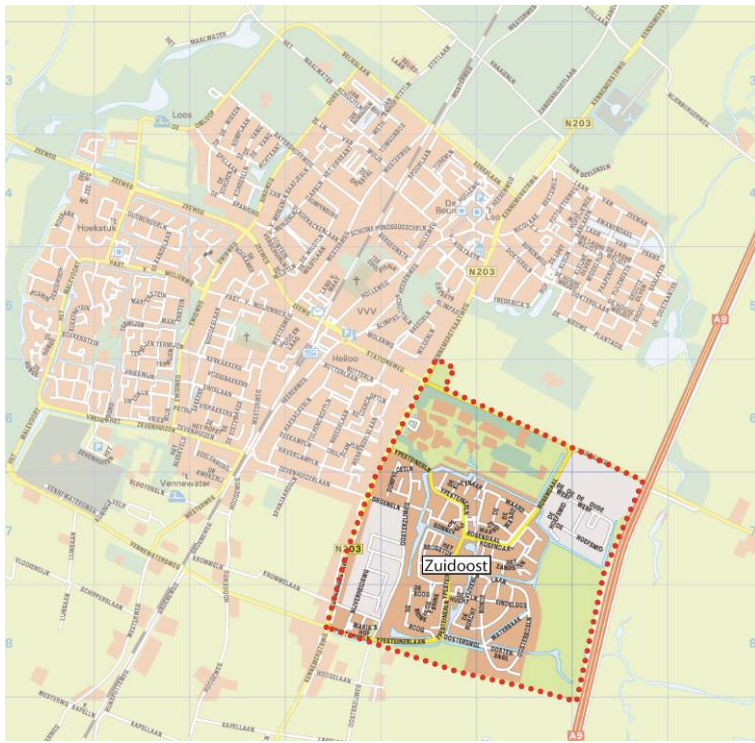
3.	RUIMTELIJKE ORDENING.....	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Conclusie	24
4.1.	Ontstaan en ontwikkeling	25
4.2.	Archeologie	29
4.3.	Historisch-geografische waarden	30
4.4.	Monumentale waarden	30
5.	MILIEU	33
5.1.	Geluid	33
5.2.	Luchtkwaliteit	34
5.3.	Bodemkwaliteit.....	35
5.4.	Externe veiligheid	36
5.5.	Kabels en leidingen	37
5.6.	Bedrijven en milieuzonering	37
6.	WATER	39
6.1.	Kader	39
6.2.	Onderzoek.....	40
6.3.	Conclusie	40

7.	ECOLOGIE	41
7.1.	Kader	41
7.2.	Onderzoek.....	42
7.2.	Onderzoek.....	43
7.3.	Conclusie	44
8.	UITVOERBAARHEID	45
8.1.	Financiële uitvoerbaarheid	45
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

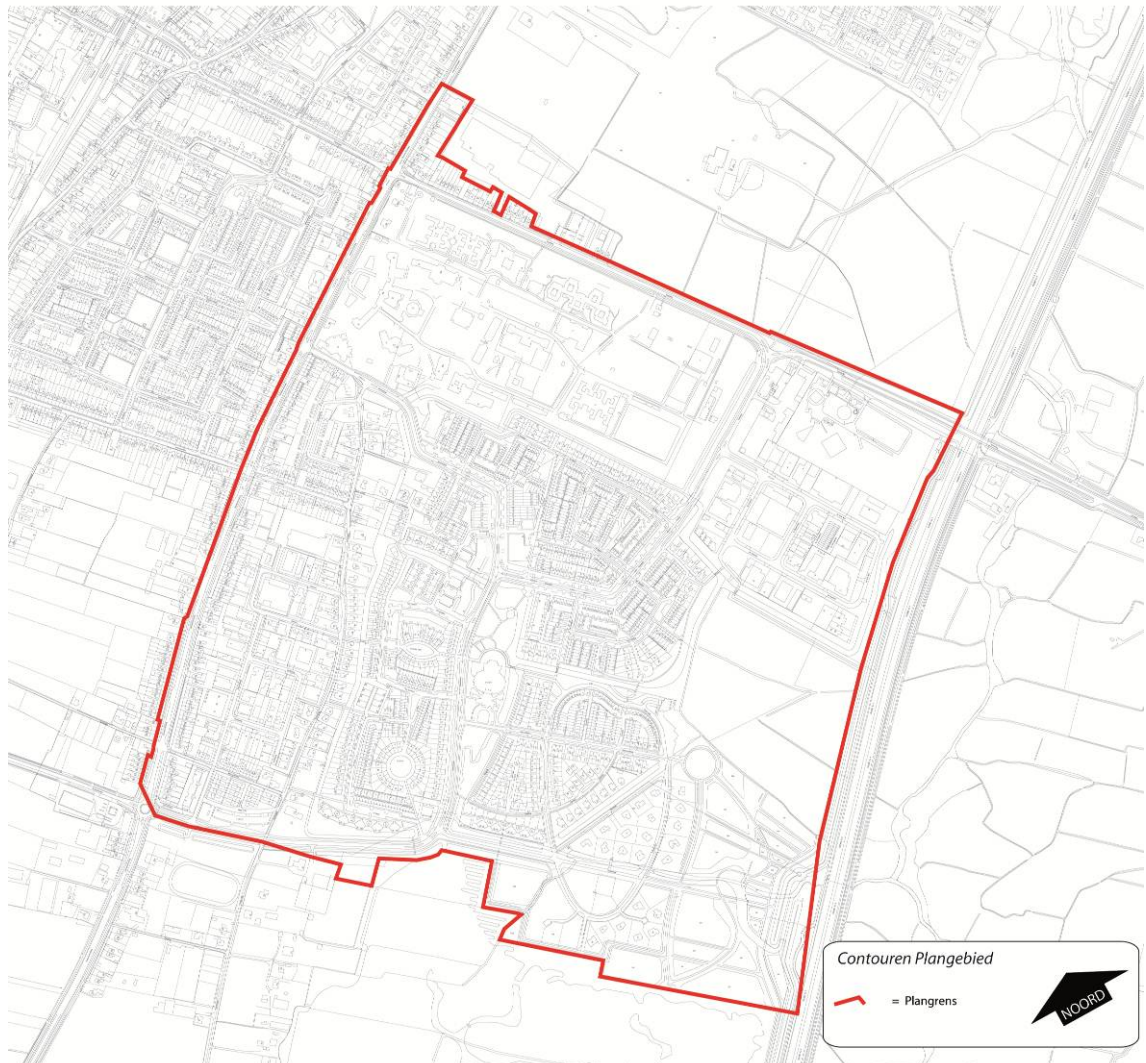
Afzonderlijke bijlagen

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Grontmij Nederland B.V., 15 september 2010
- Archeologisch onderzoek plangebied bedrijventerrein Oosterzij te Heiloo, Grontmij Nederland B.V. d.d. 14 september 2010
- Historisch bodemonderzoek Bedrijventerrein Oosterzij te Heiloo, Grontmij Nederland B.V., d.d. 14 september 2010
- Natuurtoets herontwikkeling Oosterzij te Heiloo, Grontmij Nederland B.V., d.d. 14 september 2010
- Watertoets Oosterzij te Heiloo, Grontmij Nederland B.V., d.d. 14 september 2010
- Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Zuid oost

Deel A: INLEIDING



Afbeelding 1: globale ligging plangebied binnen Heiloo



Afbeelding 2: contouren plangebied

1. INLEIDING

1.1. Plangebied

Het bestemmingsplan Zuidoost heeft betrekking op het zuidelijk deel van de bebouwde kom van Heiloo dat ten oosten van de Kennemerstraatweg ligt. Het gebied wordt als volgt begrensd:

- aan de westzijde door de Kennemerstraatweg;
- aan de noordzijde door de Kanaalweg en de noordzijde van de hieraan liggende percelen;
- aan de oostzijde Rijksweg A9;
- en aan de zuidzijde door de Ypesteinerlaan en de golfbaan;

Deze plangrenzen zijn weergegeven in de afbeeldingen 1 en 2 en zijn bepaald in samenhang met de nieuwe bestemmingsplannen Zuidwest, Noordwest en Middengebied

Het terrein van de Campina-fabriek is buiten het plangebied gehouden. Er zal hier een grootschalige ontwikkeling plaatsvinden waarvan de contouren nog niet concreet genoeg zijn om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Voor het Campinaterrein is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

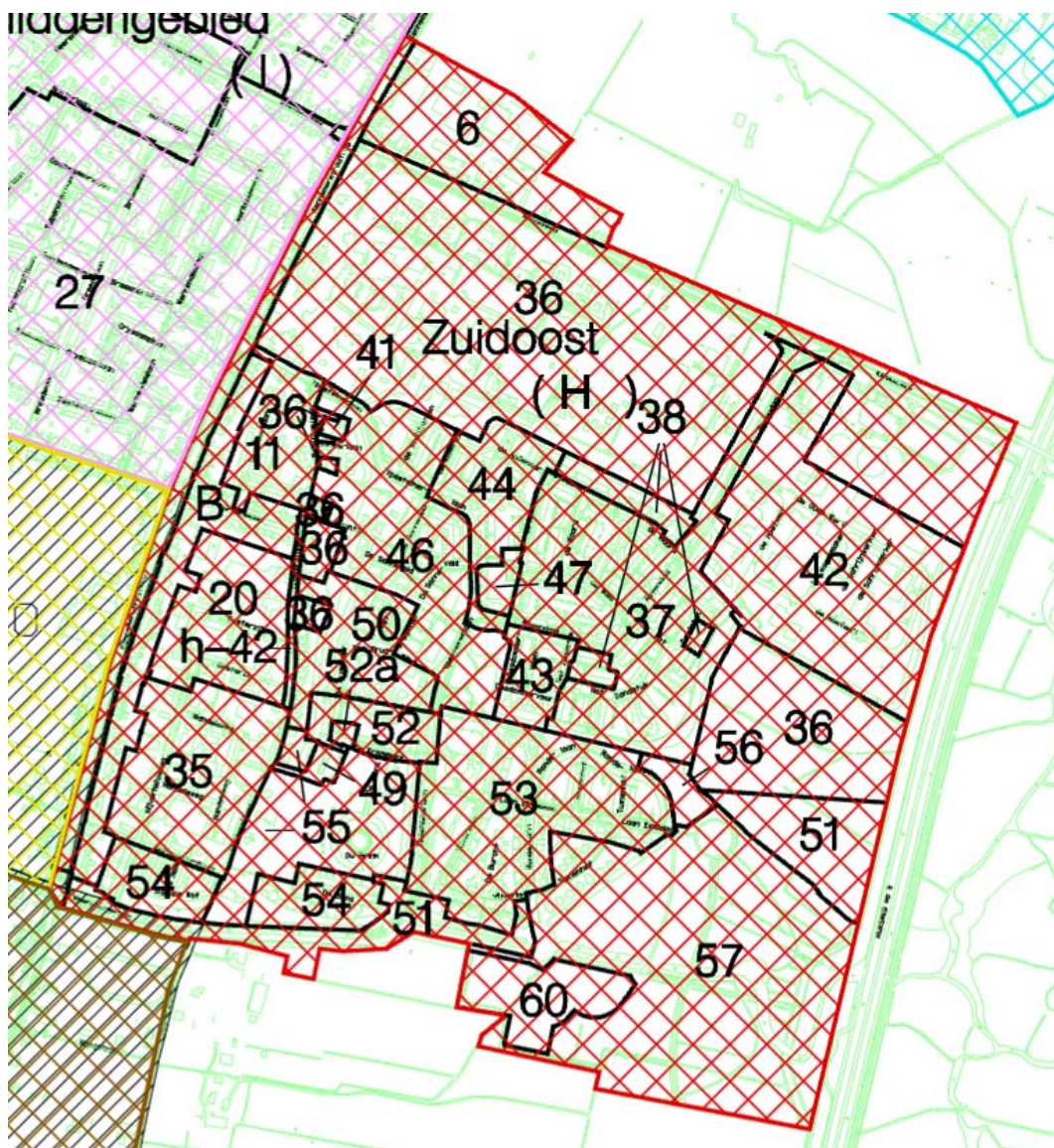
1.2. Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is de actualisatie van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen dat momenteel in het gebied vigeert. Binnen de gemeente Heiloo vindt momenteel een actualisering van het bestemmingsplannenareaal plaats. Doel daarvan is, om te voldoen aan de wettelijke plicht om plannen ouder dan 10 jaar te actualiseren en tegelijkertijd alle in de tussentijd gerealiseerde ontwikkelingen vast te leggen in een actueel juridisch kader. Met het nieuwe bestemmingsplan Zuidoost kan de gemeente Heiloo haar ruimtelijke beleid op basis van actuele informatie op een adequate manier sturen.

1.3. Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Zuidoost vervangt een aantal verouderde bestemmingsplannen in het gebied, dat is weergegeven in onderstaande tabel. Gebleken is, dat de plannen op zich een goede systematiek hanteren, maar dat de plannen door de tijd zijn ingehaald en daardoor niet meer actueel genoeg zijn.

Vigerend plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
7e part. herz. u.i.o. Oost	28-08-1964	20-07-1965
Oosterzij Noord	20-02-1970	09-03-1971
Industrieterrein Oosterzij Noord	24-10-1975	22-07-1976
ZUID	27-08-1981	10-08-1982
Industrieterrein Oosterzij Zuid	27-10-1983	27-10-1983
Zuid Oost I: globaal plan	27-05-1985	01-07-1986
ZO I: 1e uitw.	23-12-1986	24-03-1987
ZO I: 1e part. herz. 1e uitw.	16-06-1987	25-08-1987



Afbeelding 3: overzichtskartaal van planologische regelingen die vervangen worden

Vigerend plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
ZO I: 1e part. herz. Zuid Oost I	PM	PM
ZO I: uitw. bedrijventerrein	11-10-1988	17-01-1989
ZO I: 2e part. herz. 1e uitw.	14-03-1989	25-07-1989
ZO I: 2e uitw. deelplan A	25-03-1989	15-09-1989
ZO I: 2e uitw. deelplan B	31-01-1990	20-03-1990
ZO I: 2e uitw. deelplan C	20-03-1990	08-08-1990
ZO I: 1e part. herz. Bedrijventerrein	24-07-1990	21-08-1990
Woonwagencentrum	07-09-1989	12-03-1990
ZO I: 3e uitw.	18-12-1990	12-02-1991
Zuid Oost II	02-05-1991	10-12-1991
ZO II: 1e uitw.	27-03-1992	12-05-1992
ZO II: 2e uitw.	13-07-1993	05-10-1993
ZO II: 3e uitw.	10-09-1996	11-11-1996
ZO II: 4e uitw.	08-10-1996	22-01-1997
ZO II: 5e uitw.	12-11-1996	12-01-1997
ZO III	06-02-2000	PM

1.4. Leeswijzer

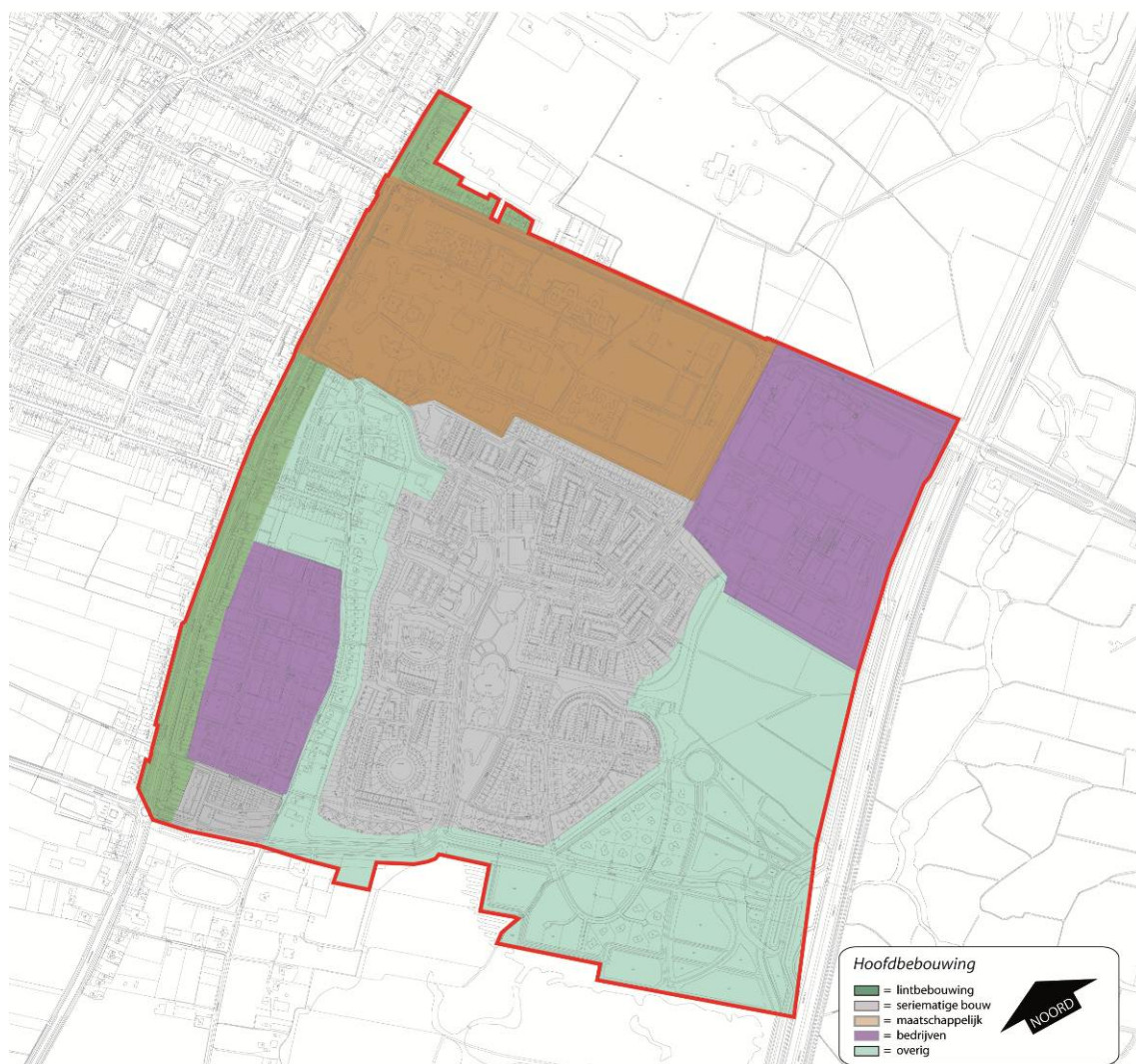
Het bestemmingsplan is vervat in:

- *de verbeelding* waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- *de planregels*, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van inspraak en overleg in de toelichting opgenomen.

Deel B: PLANBESCHRIJVING

*bestemmingsplan 'Zuidoost'
Toelichting
11 Juli 2011*



Afbeelding 4 Hoofdbebouwingsstructuur

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

Algemeen

Op de huidige topografische kaart en de luchtfoto van Noord-Kennemerland is duidelijk te zien dat het landschappelijke systeem van strandwallen en –vlaktes de basis heeft gevormd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Limmen, Heiloo en het westelijke deel van Alkmaar hebben zich ontwikkeld op de strandwal en in de tussen deze stedenrij en de zeeduinen gelegen strandvlakte is nog steeds een vrij open gebied aanwezig.

In de overgangsgebieden tussen strandwal en strandvlakte zijn in de vorige eeuw planmatige woongebieden gerealiseerd. Deze 'nieuwbouwwijken' met een uniform karakter liggen achter de ontsluitingslinten en zijn veelal herkenbaar door de opzet en architectuur van de periode waarin ze gebouwd zijn. Karakteristiek voor deze woongebieden in Heiloo is de groene en ruime opzet van het openbaar gebied.

Heiloo Zuidoost

Het plangebied Zuidoost omvat voor het grootste deel de woonwijk Ypestein die in het laatste decennium van vorige eeuw is gerealiseerd. Centraal gelegen in deze uitbreidingswijk is een groen- en voorzieningszone met een school en winkels. Aan de zuidoostkant, tegen de golfbaan en het natuurgebied langs de A9 is de wijk Oosterbos met ruime boskavels gerealiseerd.

Naast het woongebied omvat het plan de bedrijventerreinen Oosterzij en De Oude Werf. Bedrijventerrein Oosterzij ligt ingeklemd tussen de bebouwing aan de Kennemerstraatweg en de woonwijk Ypestein. Hier is momenteel een herstructureringsproject opgezet. Bedrijventerrein De Oude Werf ligt in het noordoosten van het gebied en is van recentere datum. Op dit terrein is een rioolwaterzuivering gelegen.

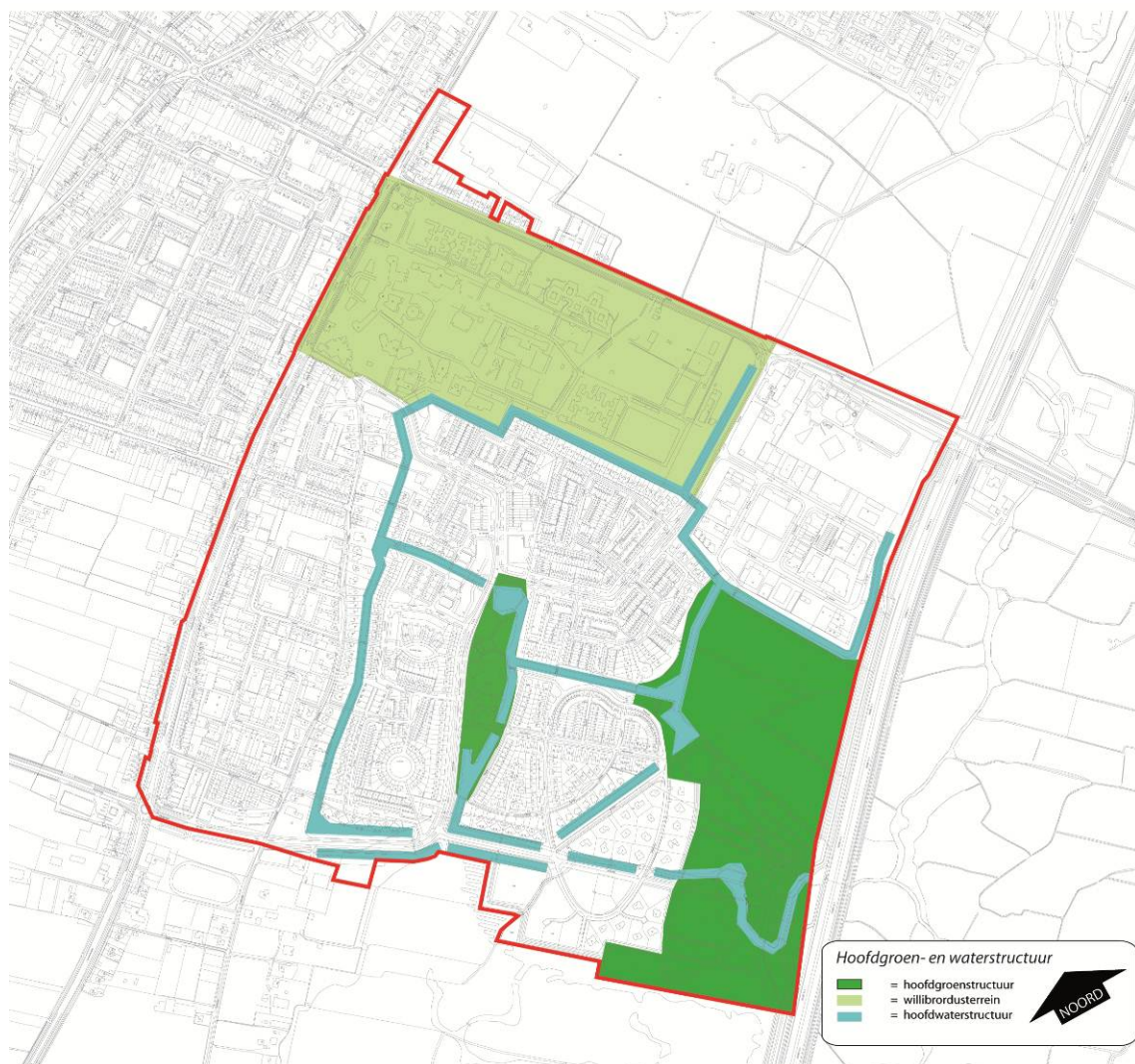
Aan de Kennemerstraatweg ligt een terrein van de GGZ, dat ook bekend staat als Willibrordsterrein. Dit terrein is momenteel in ontwikkeling waarbij een (gedeeltelijke) openstelling samengaat met de realisatie van toevoegende woningbouw op het terrein, waarbij sprake zal zijn van een parkachtige of campusachtige opzet en naast woningbouw in de bestaande monumentale bebouwing sprake is van nieuwbouw.

Afbeelding 4 geeft de hoofdbebouwingsstructuur weer.

Willibrordsterrein

Landschappelijke elementen zijn volop aanwezig op het Willibrordsterrein en zijn zichtbaar in de laanbeplantingen, boomgroepen, opzichzelfstaande bomen, bosachtige plekken en de open plekken of velden. Samen met de dooradering van kleine sloten en enkele waterpartijen en gecombineerd met de omringende watergang, ondersteunen zij de eigenheid van het terrein.

Een typering van 'landgoed' voor het gehele Willibrordsterrein is een logisch gevolg van zijn ontstaansgeschiedenis en de landschappelijke kwaliteiten. De nu nog resterende historische bebouwing heeft nog steeds baat bij het landschappelijke, parkachtige terreinontwerp. De veranderingen en uitbreidingen van recentere datum zijn ingepast in het beplante landschap, of zijn juist in de geest van het oude terrein, ingevoegd door aanplant van bomen en heesters.



Afbeelding 5: hoofdgroenstructuur

Het oorspronkelijke vrije zicht naar en over de strandvlakte is verdwenen. De kapel is en blijft een gebiedsoverschrijdend oriëntatiepunt, maar het zicht naar de kapel is met de ruimtelijke coulissen van beplanting en bebouwing meer gefragmenteerd geraakt en daardoor meer naar binnen gericht.

De karakteristieke monumentale bebouwing aan de Kennemerstraatweg vormt naar het dorp het gezicht van het Willibrordusterrein. De hoge kapeltoren is een markant oriëntatiepunt tot in de verre omgeving.

De laatste jaren wordt het terrein toegankelijker voor de burgers. Veel van de bestaande bebouwing en architectuur kan nog niet op deze nieuwe tendens inspelen. Vooral de bebouwing die geheel gerelateerd is aan zorg, zal ook in de toekomst een zekere afgeschermd cliëntzone kunnen blijven houden. Enkele voormalige kliniekgebouwen zijn inmiddels omgebouwd tot huur en koopappartementen en staan tussen de reguliere GGZ-bebouwing in.

Openbaar groen en water

Kenmerkend binnen Heiloo, en binnen Zuidoost, zijn de groene berm. In de openbare ruimte en rond de woningen is veel groen aanwezig. Binnen de openbare groenstroken is vaak karakteristieke laanbeplanting aanwezig. Het groen en de waterpartij ten oosten van de Ypesteinerlaan, en het natuurgebied tussen de A9 en de meest recente uitbreiding van de wijk Zuidoost maken onderdeel uit van de hoofdgroen- en waterstructuur en zijn belangrijke beeldbepalende elementen. (zie afbeelding 5). De waterstructuur in de wijk loopt rondom de seriematige woningbouw uit de jaren '90 heen en heeft vertakkingen naar het centrale park in de wijk.

Het Willibrordusterrein is te zien als een apart groengebied binnen de het dorp, waar de belangrijke beeldbepalende elementen de bomen en de groene velden zijn.

De eerste bebouwing van Huize Ypestein werd op de flanken van de strandwal gerealiseerd. Veel later heeft de Willibrordusstichting deze locatie overgenomen. De bebouwing werd gesitueerd op de bomenrijke, hoog en droog gelegen strandwal met het uitzicht op de lager gelegen en veel vochtiger open strandvlakte. Later zijn ook gebouwen en boombeplanting op de strandvlakte ontstaan. Het verschil tussen strandwal en strandvlakte is minder geworden.

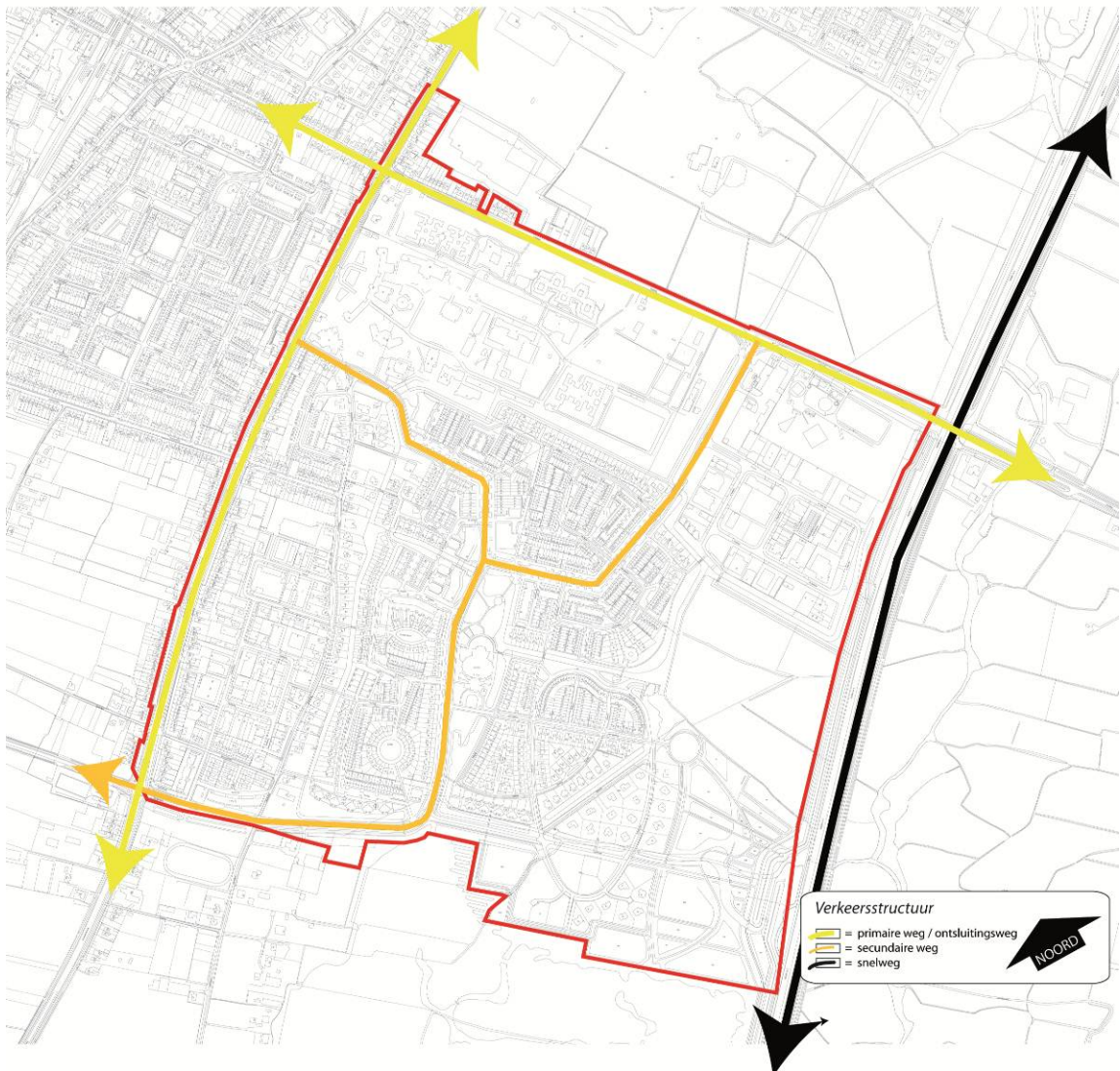
Als er nieuwe bebouwing zal plaatsvinden, zal erop gelet moeten worden dat ten behoeve van de waterhuishouding bij voorkeur geïnfilteerd wordt op de strandwal en er gegraven wordt in de strandvlakte.

Uitgangspunt ter plaatse van de hoofdgroen- en waterstructuur is behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van de hoofdgroenstructuur. De feitelijke inrichting van groengebieden wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar kan op de gebruikelijke wijze door de gemeente worden bepaald.

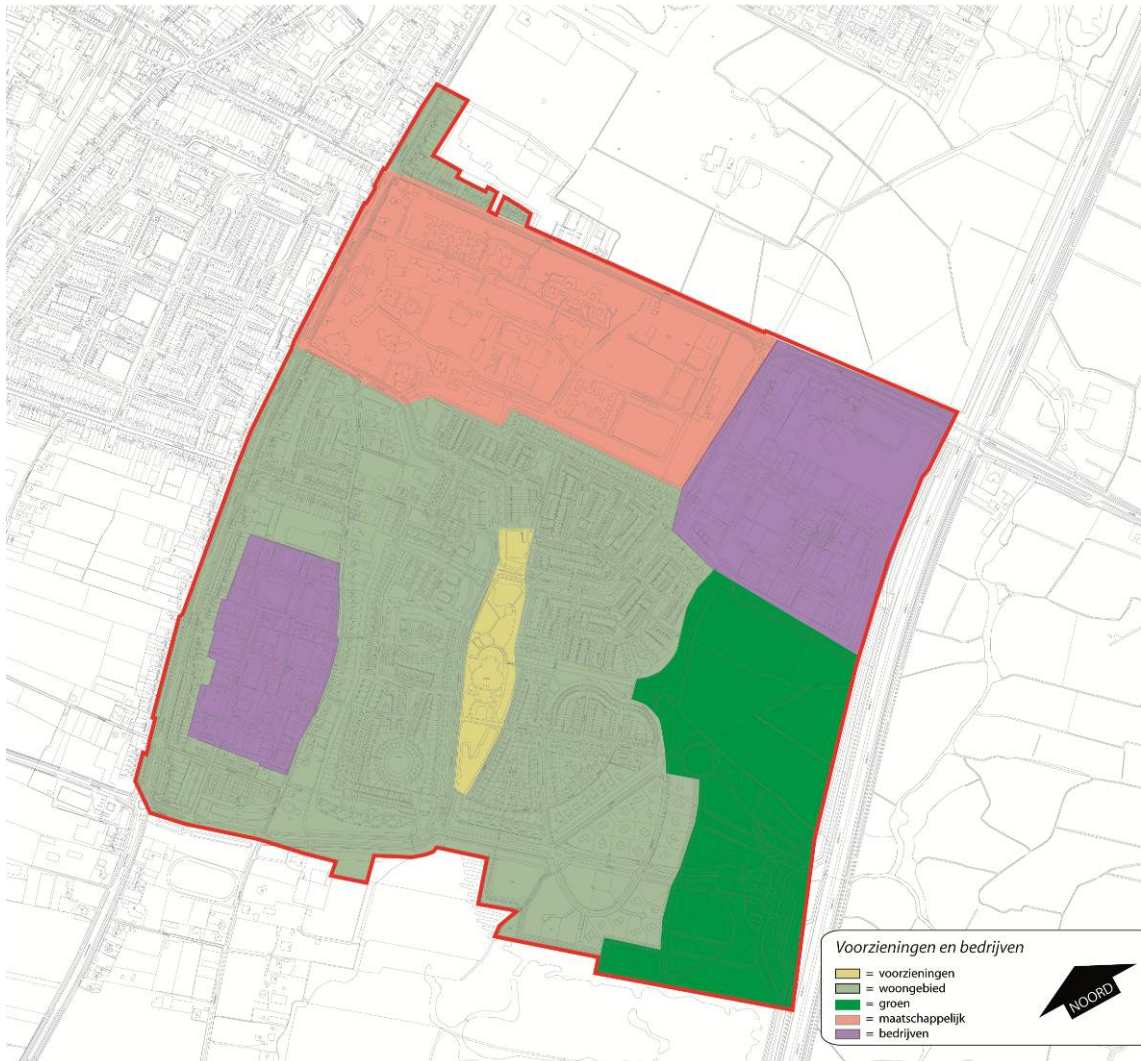
Verkeersstructuur

De belangrijkste verkeersaders in het plangebied zijn de Kennemerstraatweg en de Kanaalweg (primaire routes). Ten oosten van het plangebied loopt de Rijksweg A9 maar deze heeft hier geen afslag. Daarnaast zijn er twee secundaire routes te onderscheiden, dit zijn de Ypesteinerlaan en de Rosendaal. Op afbeelding 6 is de verkeersstructuur binnen het plangebied weergegeven.

De hoofdontsluitingen van het Willibrordusterrein vinden plaats vanaf de vier omringende wegen: Kennemerstraatweg, Kanaalweg, Rosendaal en Ypesteinerlaan. Op deze manier ontstaan vier gebieden, die door langzaamverkeerroutes worden verbonden. Deze opzet waarborgt verkeersveiligheid met name voor de cliënten van GGZ, maar tegelijkertijd ook voor een algehele verkeersluwe kwaliteit van het landgoed of parkgebied.



Afbeelding 6: verkeersstructuur



Afbeelding 7: voorzieningen en bedrijven

Functionele structuur

De linten in het plangebied; Kanaalweg en de Kennemerstraatweg ,vormen de oude structuur van Heiloo. Het achterliggende gebied kent verschillende functies. Op het Willibrordusterrein zijn maatschappelijke functies aanwezig. Er zijn twee bedrijventerreinen aanwezig binnen het plangebied. Bedrijventerrein De Oude Werf is gelegen in het noordoosten van het plangebied langs de A9. Hier is ook een rioolwaterzuivering gelegen. Bedrijventerrein Oosterzij is ingeklemd tussen lintbebouwing aan de Kennemerstraatweg en overige woonbebouwing. Op dit bedrijventerrein zijn ook bedrijfswoningen aanwezig.

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit seriematige woningbouw uit de jaren '90. Centraal gelegen in deze woonwijk is een voorzieningzone gelegen met een school en winkels. De groenzone tussen de woonwijk en de rijksweg A9 in, is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en loopt verder aan de oostzijde van de A9. Afbeelding 7 geeft de voorzieningen en bedrijven in het plangebied weer.

2.2. Ontwikkelingen

Binnen het plangebied vinden op kleine schaal ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Veelal heeft de oude, vigerende situatie gediend als basis voor het nieuwe plan, hoewel ook de inmiddels opgerichte nieuwbouw is ingepast. Bij dit laatste valt te denken aan een enkele nieuwe woning. Dergelijke plannen zijn destijds veelal middels een vrijstelling van het toenmalige bestemmingsplan ex artikel 19 WRO gerealiseerd en behoeven derhalve nu geen nadere afweging. Deze plannen zijn in dit nieuwe bestemmingsplan beschouwd als zijnde een bestaande situatie.

Bedrijventerrein Oosterzij

In de jaren 2004-2007 is een revitaliseringplan opgesteld voor het bedrijventerrein Oosterzij. Het bedrijventerrein was toe ruim 30 jaar oud en raakte qua uitstraling wat sleets. De ligging achter lintbebouwing (voornamelijk woningen) en ontsluiting via een woonbuurt zorgt ervoor dat het terrein niet zichtbaar is van de doorgaande hoofdroutes. Ook de infrastructuur op het terrein zelf voldeed net meer aan de eisen. In samenspraak met het bedrijfsleven is een herinrichtingsplan voor de buitenruimte opgesteld daarnaast zijn minder ver gaande afspraken gemaakt over gebruik en uitstraling van de bedrijfspanden op het terrein en de wenselijkheid van de combinatie van bedrijven met (bedrijfs)woningen.

In het zuidelijk deel van het bedrijventerrein is de infrastructuur inmiddels aangepast. In het noordelijk deel is de aanpak van de openbare buitenruimte nog niet opgepakt. Daar doen zich een aantal ontwikkelingen voor. Dat begon met het vertrek van het bedrijf metaalbedrijf Germefa dat zich op het bedrijventerrein Boekelermeer gevestigd. Op de vrijgekomen gronden is een woonwijkje gerealiseerd dat direct is ontsloten op de Oosterzijweg. Even ten zuiden daarvan zijn de gronden van Nidrac en WNK beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. Anders dan voor het voormalige Germefa-terrein is behoud van bedrijfsruimte uitgangspunt voor de nieuwe invulling. Een combinatie van werken en wonen is mogelijk. Anders dan het Germefa-terrein maken deze gronden duidelijker onderdeel uit van het bedrijventerrein Oosterzij. De primaire ontsluiting van deze gronden is via de Nijverheidsweg over het bedrijventerrein naar de Ypesteinerlaan. Voor voetgangers, fietsers en personenauto's zal de verbinding met de Oosterzijweg blijven bestaan maar voor vrachtverkeer wordt een 'lus' aangelegd zodat die het bedrijventerrein weer in Zuidelijke richting kunnen verlaten.

Om bedrijvigheid op deze ontwikkelingslocatie te behouden, zal een specifieke bestemming op deze gronden moeten worden gelegd. Primair krijgen deze gronden een bestemming 'Bedrijf' waarbij wonen is toegelaten op de eerste en tweede verdieping. Alleen zo kan worden voorkomen dat deze gecombineerde werk-woon panden geheel als woning worden gebruikt. Bij de praktijk-woningen kan de woning zelf wel de bestemming 'Gemengd' krijgen doordat de bedrijfsruimte is aangebouwd. De gronden waarop de aangebouwde bedrijfsruimte staat, wordt wel bestemd voor 'Bedrijf'.

Willibrordsterrein

GGZ Noord-Holland-Noord is voornemens in de komende jaren, wanneer haar cliënten buiten het terrein worden gehuisvest, ontwikkelingen te laten plaatsvinden op het Willibrordsterrein. Die nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden in een te versterken structuur die gebaseerd is op: landschap, geografie en bebouwing.

Wat betreft de landschappelijke elementen bomen en groene velden wordt ingezet op behouden en aanhalen van de bomenlanen tot een aaneengesloten structuur langs bestaande hoofdwegen. Ook het behouden en het versterken van laanstructuur langs de hoofdwegen, evenals de bomenrij langs de as van de kapel, parallel aan het gebouw Cornelius behoeven de nodige aandacht. Wat betreft de groene velden

gaat het vooral om het entreegebied met zijn formaliteit van gazons, vijverpartijen en bomen, het centrale veld met de naar het veld georiënteerde bebouwing en de begraafplaats die behouden zal worden als een besloten groene enclave. Het bestemmingsplan Zuidoost zet dan ook hierop in.

Wat de geografische kwaliteiten betreft zal worden geprobeerd de historie van het terrein zichtbaarder te maken door het bestaande hoogteverschil te versterken: de strandwal wordt droger vorm gegeven en de strandvlakte wordt natter ingericht. Zo wordt er voor de strandwal gedacht aan een openbaar wandel- en bebouwingsgebied aan de noord(west)zijde langs de Kanaalweg, en een aanvulling met boombeplanting aan de zuidzijde, zodat daar een gevarieerder bosparkachtig beeld ontstaat. Op de strandvlakte worden sloten of waterpartijen toegevoegd in samenhang met het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp. Dit levert tegelijkertijd een bijdrage aan de waterhuishouding.

Het toekomstige stedenbouwkundig - en landschapsarchitectonisch beeld wordt een bomenrijk parkland-schap met verspreid staande bebouwing met verschillende functies en verschillen in maat, schaal en architectuur. Het landschap vormt de context voor al deze bebouwing en de bijbehorende infrastructuur.

In de as van de bebouwing en de kapel ligt het centrale multifunctionele veld, de oorspronkelijke locatie van Huize Ypestein. Aan de noord en zuidflank van dit centrale veld vindt een verdichting plaats, gevormd door verspreid staande gebouwen, waarbij de oriëntatie op de kapel mogelijk blijft. De losstaande bebouwing wordt verweven in het groene landschap. Bestaande, oude bomen worden als baken en ten behoeve van de gebouwpositionering gebruikt.

Wat de bestaande gebouwen en eventuele toekomstige bebouwing betreft, zijn er de volgende ontwikkelingen te verwachten:

- Voor het hoofdgebouw met de vleugels Aloysius en Glorieux en de kapel wordt het mogelijk gemaakt om het gebruik ervan te verruimen. Vanwege de monumentale status zullen er buitenpandig geen grootse aanpassingen plaatsvinden. Wel wordt de mogelijkheid geboden om de binnenhof te voorzien van een transparante overkapping. GGZ Noord-Holland-Noord bekijkt nog de mogelijkheden om een deel van het hoofdgebouw te gebruiken voor wonen. Daartoe worden onderzoeken verricht om te bepalen of er en zo ja, voor welk deel van het hoofdgebouw woonruimten mogelijk gemaakt zouden kunnen worden. Ook andere vormen van gebruik zijn denkbaar zoals zorgwoningen voor ouderen en dienstverlenende bedrijven bij voorkeur op het creatieve vlak. De vestiging van een hotel met restaurant en congresfaciliteiten zou prima passen in het hoofdgebouw. Welke vorm van gebruik ook wordt gekozen er zal een zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden tussen de vormen van gebruik in het gebouw zelf en afstemming moeten plaatsvinden met andere functies op het Willibrordus-terrein.
- Het is de bedoeling om de villa's aan de Kennemerstraatweg om te zetten in particuliere woningen. De kwaliteit van de tuinen wordt versterkt en op den duur wordt de relatie met het GGZ-terrein ingepast;
- Het centrale veld tussen het hoofdgebouw en Cornelius vervult de rol van centrale open parkruimte op het Willibrordusterrein en is direct gerelateerd aan de aanliggende Kapel. Het veld vormt de kern van omringende losse bebouwing en kan multifunctioneel gebruikt worden. De mogelijkheid wordt open gehouden om een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Als die gerealiseerd zou worden, moet erop gelet worden dat de entrees ervan zorgvuldig ingepast worden in het landschap;
- Ten zuiden van het hoofdgebouw staat Jozef waarvoor op de locatie in de toekomst gebouwd kan worden ten behoeve van zorgwoningen en wonen. De nieuwe gebouwen worden gesitueerd in een lommerrijke omgeving;
- De vroegere keuken is een van de oude dienstgebouwen op het terrein, die gerespecteerd dienen te worden. Met het toestaan van functies zoals dienstverlening, wonen en horeca, wordt de mogelijkheid geboden dit gebouw te behouden door ontwikkeling;

- De twee dienstgebouwen ten oosten van de voormalige keuken krijgen een bestemming die gemengd gebruik mogelijk maakt en nieuwbouw aan de zuidzijde toestaat met respect voor het volume en karakteristieken van de bestaande dienstgebouwen;
- Het dienstgebouw ten oosten van deze twee dienstgebouwen, aan het water, zal op den duur plaats maken voor nieuwbouw met een eigen vormtaal en volumeopbouw, die rekening houden met de directe omgeving;
- De plek waar nu de kinderboerderij staat, is een belangrijke, potentiële bouwlocatie achter en naast het monument Cornelius. De zicht-as naar de kapel, groenstructuur en bestaande bomen bepalen de bouw mogelijkheden. Als het mogelijk is, vindt het parkeren ondergronds plaats, zo niet dan zullen de parkeerplaatsen zorgvuldig ingepast worden in het landschap;
- Het terreindeel langs de Kanaalweg met voornamelijk gebouwclusters voor GGZ-cliëntenzorg vormt onderdeel van de strandwal waar een meer bomen- of bosrijk landschap karakteristiek is. Oriëntatie van gebouwen is alzijdig in verband met de ligging in het parklandschap. Gebruiksgerelateerde buitenruimten worden in de vorm van binnenhoven ontworpen. Het grote, centrale parkeerterrein wordt op den duur opgeheven. Ontsluiting vindt plaats via een nieuw aan te leggen afslag op de Kanaalweg;
- Ten aanzien van de begraafplaats is de cultuurhistorie ervan het uitgangspunt voor een toekomstige inrichting. De 'calvarieberg' blijft als focuspunt behouden. Er wordt de mogelijkheid geboden om een paviljoen, oranjerie of theehuis te bouwen. Omsluitende groenblijvende beplantingen met ringsloot behouden en versterken het geheel;
- De locaties bij de kas en de vroegere varkensstal worden als onafhankelijke gebieden ontwikkeld. De zijde langs de Rosendaal vormt onderdeel van een nieuw te realiseren bescheiden gezicht of entreegebied aan deze kant van het Willibrordusterrein. Bijzondere elementen zijn de plantenkas en mogelijk een nieuwe locatie voor de kinderboerderij met beperkte horeca. Er wordt rekening gehouden met het open weidelandschap aan de noordzijde, met het bosperceel van het landgoed Ter Coulster. Watergangen langs Rosendaal kunnen uitgebreid worden om de ligging van het gebied in de natte strandvlakte te accentueren. Vormgeving van nieuwbouw houdt rekening met de oriëntatie naar de Kanaalweg;
- Amantius en het huidige voetbalveld worden als deelloccaties integraal of in opvolgende samenhang ontwikkeld. De bestaande laan met een (nieuwe)parkachtige setting en beplante waterzijde vormen het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied tot een woonbestemming met als thema 'wonen in een parklandschap'. Bij voorkeur worden de parkeervoorzieningen onder de gebouwen gerealiseerd. De watergang tussen het Willibrordusterrein en de woonwijk kan geïntegreerd onderdeel worden van een nieuw stedenbouwkundig, landschapsarchitectonisch ontwerp en waterpartijen kunnen uitgebreid worden om de ligging van het gebied in de natte strandvlakte te accentueren.
- De hoofdontsluiting zal vanaf Rosendaal zijn, waarbij een rotonde ter hoogte van De Oude Werf als oplossing tot de mogelijkheden behoort. Deze zijde van het Willibrordusterrein vormt onderdeel van een nieuw te realiseren gezicht of entreegebied. Een bescheiden accent voor een bouwmassa is hier mogelijk.

2.3. Planmethodiek

Het nieuwe bestemmingsplan is in beginsel gebaseerd op de vertrouwde systematiek van de vigerende bestemmingsplannen. Door het actualiseren van de verbeelding en planregels en door het bieden van flexibele regelingen voor woninguitbreidingen en erfbebouwing, ontstaat een bestemmingsplan dat voldoet aan de wensen van deze tijd van zowel de burger als de gemeente.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet. Uitgangspunt voor de nieuwe bestemmingsregeling is dat zoveel mogelijk zal worden aangesloten op bestaande

rechten, tenzij de geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden in de huidige omstandigheden ongewenst zijn. Daarnaast is de bestaande hoofdbebouwingsstructuur (zie afbeelding 4) leidend. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vier gebieden: wonen, maatschappelijk, bedrijven en overig. Ieder gebied heeft eigen standaardregels voor wat betreft de bebouwingsregels.

Linten

De bebouwing in de lintzones krijgt de bestemming 'Gemengd'. Naast wonen vinden hier detailhandels-, bedrijfsmatige en dienstverlenende activiteiten plaats. De woningen hebben hier, conform de vigerende plannen, een bouwstrook met een standaarddiepte van 10 danwel 12 meter gekregen. Wanneer de diepte van een hoofdgebouw groter is, is dit specifiek geregeld.

In de vigerende bestemmingsplannen is veelal een goothoogte van minimaal 3 en maximaal 6 meter geregeld. In onderhavig bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in twee hoogtecategorieën: bebouwing met een goothoogte van maximaal 3,5 en een bouwhoogte van maximaal 9 meter, en bebouwing met een goothoogte van maximaal 6 en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Deze hoogtes zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven en zijn gebaseerd op de huidige situatie. Ter plaatse van dakopbouwen is een aanduiding opgenomen.

Seriematige bouw

In de woongebieden worden de bouwvlakken strak rond de bouwblokken getrokken met in achtneming van de vigerende regeling betreffende de diepte van het blok. Vanwege de grote(re) diversiteit in bebouwing in deze jaren '90 wijk is de categorisering van woninghoogtes losgelaten en is feitelijk sprake van maatwerk waarbij per woningtype of rij is bepaald welke hoogte gehanteerd wordt.

Afwijkende woonbebouwing

In een aantal (bijzondere) gevallen is sprake van maatwerk. Het gaat hier om woningen niet behorende tot een lint en niet in serie gebouwd, bijvoorbeeld de woningen op het Willibrordusterrein.

Bedrijven

Uitgangspunt voor de bedrijventerreinen is een heldere en eenvoudige opzet, waarmee de functionele invulling van het terrein niet onnodig wordt beperkt. De bedrijfsgronden hebben een groot bouwvlak dat gebaseerd is op de aanwezige voorgevellijnen. Onbebouwde gronden achter die gemeenschappelijke rooilijn mogen volledig bebouwd worden tot een hoogte van 10 meter, tenzij op de kaart anders is aangegeven. Voorwaarde voor deze maximale bebouwing is dat de bedrijven voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein realiseren en voldoen aan de eisen van het geldende bouwbesluit en bouwverordening. Voorts mag de afwatering van het plangebied niet worden verstoord. De gronden die binnen de bestemming, maar buiten het bebouwingsvlak vallen, zijn bedoeld voor erven, parkeren en groenvoorzieningen en dienen onbebouwd te blijven. Alle bebouwing dient binnen het aangegeven bebouwingsvlak te worden gesitueerd. Ten behoeve van parkeren worden parkeernormen opgenomen. Standaard zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. Bij hogere categorieën is dit op de kaart aangegeven. Ook de locaties waar woningen en/of bedrijfswoningen worden toegelaten zijn op de kaart aangegeven.

Maatschappelijk

Bij complexen en objecten (scholen, kerken, maatschappelijke voorzieningen) is binnen een bouwvlak de feitelijke hoogte op de verbeelding aangegeven.

In het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals het GGZ-terrein, basisscholen de Meander en de Paulusschool (aan de Hucht 2 en 6), kinderdagverblijven Kits Oonlie (aan De Hoefsmid 9 en De Hucht 4-6) en Ollie B. Bommel (aan Kanaalweg 1).

Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

Afwijkingen

Aanwezige uitbreidingsmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen worden in principe gerespecteerd. Afwijkende situaties, die in de bestaande situatie aanwezig zijn, zijn in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig bestemd. De panden met een afwijking hebben daartoe een aanduiding gekregen, waarmee de feitelijke situatie wordt vastgelegd, maar waarbij, bij vervangende nieuwbouw, voldaan moet worden aan de algemene bouwklasse voor het gebied.

Erfbebouwing

Het beleid omtrent erfbebouwingsmogelijkheden sluit op hoofdlijnen aan bij de mogelijkheden die de vigerende plannen bieden. Dat wil zeggen dat de bouwstroken en bouwvlakken c.q. bouwblokken (met hun standaarddieptes) worden gehandhaafd zoals deze in de vigerende plannen aanwezig zijn. De systematiek die in Zuidoost is gebruikt, luidt als volgt: de bestemmingen worden bij iedere hoekwoning op een consequente manier ingevuld. De voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen wordt doorgetrokken en bepaalt samen met de zijgevellijn van de woning de grens tussen de bestemming "Wonen" en "Tuin". Waar in de bestaande situatie incidentele bebouwing buiten deze grens is gelegen, is de grens opgetrokken tot een hoogte waarop de incidentele bebouwing er binnen valt. Zo ontstaat een helder beeld. Afwijkende situaties, die in de bestaande situatie aanwezig zijn, zijn in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als zodanig.

2.4. Toelichting op de planregels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt worden in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel 'Wijze van meten' bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' (1 t/m 3) zijn óver de andere bestemmingen heen gelegd. Deze dubbelbestemming regelt een bijzonder belang dat eerst afgewogen dient te worden alvorens de ondergelegen bestemming mag worden gerealiseerd. Concreet betekent dit voor de bestemming 'Waarde - Archeologie' dat het belang van het eventueel aantreffen van archeologische waarden in de grond, voorop wordt gesteld. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Tevens is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de karakteristieke 'laanbeplanting' op het Willibrordusterrein. Om die karakteristiek te beschermen is eveneens een regeling opgenomen.

In het hoofdstuk 'Algemene Regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Het gaat hier om de volgende regels:

- **Anti-dubbelregel:**
Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.
- **Algemene gebruiksregels**
Hoewel in de Wet ruimtelijke ordening al is bepaald dat strijdig gebruik verboden is, is in het bestemmingsplan toch een artikel 'Algemene gebruiksregels' opgenomen. Hierin wordt een aantal voorbeelden gegeven van gevallen die worden aangemerkt als strijdig gebruik.
- **Algemene aanduidingsregels:**
In dit artikel is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de karakteristieke 'laanbeplanting' op het Willibrordusterrein. Om die karakteristiek te beschermen is eveneens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Met zo'n vergunningstelsel kan worden voorkomen dat bomen zonder vergunning gekapt worden, (wortels van) bomen beschadigd raken bij werkzaamheden of verhardingen kunnen worden aangelegd die negatieve gevolgen hebben voor de groei van de boom.
- **Algemene afwijkingsregels:**
In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken alsmede een regeling die de bouw van openbare nutsgebouwtjes en antennemasten mogelijk maakt.
- **Algemene wijzigingsregels:**
In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen en het artikel 'Algemene afwijkingsregels', een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft de oprichting van wat grotere nutsvoorzieningen, een enigszins andere situering en/of begrenzing van in het plan opgenomen grenzen en de mogelijkheid voor het (gedeeltelijk) laten vervallen van de dubbel-


bestemming 'Waarde - Archeologie'. De ontwikkelingen op het Willibrordusterrein zijn opgenomen in de algemene wijzigingsregels omdat ze in enkele gevallen over meerdere bestemmingen vallen.


- **Algemene procedureregels:**

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregel of bij het stellen van nadere eisen. Bij afwijkingen en nadere eisen is de periode van ter inzage legging gesteld op twee weken.

In het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

**Verklaring :**

 Bestaand stedelijk gebied

 Uitsluitingsgebieden

 Zoekgebieden

Aanduidingen

 Ontwikkelingsgebied voor Woonlandschappen

Afbeelding 8: uitsnede ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord inclusief ligging plangebied

3. RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd.

De nota stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofdoel is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en waarborging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Deze bundelingstrategie die het Rijk voorstaat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt veelal de bestaande situatie vastgelegd. De enkele ontwikkelingen die plaats hebben gevonden, passen binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

Zicht op Mooi Nederland

De minister van VROM heeft in november 2008 de structuurvisie voor de snelwegomgeving Zicht op mooi Nederland aan de Tweede Kamer aangeboden. Hierin zijn negen Nationale Snelwegpanorama's aangegeven. Doel van de structuurvisie is om de ruimtelijke kwaliteit van de snelwegomgeving te verbeteren en herkenbare en kenmerkende landschapskwaliteiten in de snelwegomgeving veilig te stellen. Het rijk zal de doorwerking van de visie in het beleid van decentrale overheden stimuleren en faciliteren en wanneer nodig reguleren. Via juridisch-planologische doorwerking tot in de bestemmingsplannen wil het rijk zeker stellen dat de kernkwaliteiten in deze gebieden en de zichtbaarheid hiervan vanaf de snelweg behouden blijven.

De oostrand van de dorpskern van Heiloo vormen de westgrenzen van het Nationaal Snelwegpanorama Noord-Kennemerland, dat ligt tussen de stedelijke gebieden van Alkmaar-Heiloo en Beverwijk-Uitgeest. Het snelwegpanorama draagt de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de oude duinen met strandwallen en -vlaktes op de overgang naar het polder en droogmakerijen landschap oostelijk van de A9. Het snelwegpanorama biedt zicht op open veenweiden met oude kreken in de strandvlakte en op kerken op de strandwallen. Het plangebied van het bestemmingsplan Zuidoost grenst direct aan het snelwegpanorama. De noord- en oostrand van het plangebied zijn gekenmerkt als 'dorpse bebouwing in groen'. Er worden met het bestemmingsplan Zuidoost geen ontwikkelingen voorzien die van negatieve invloed kunnen zijn op het snelwegpanorama.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

*bestemmingsplan 'Zuidoost'
Toelichting
11 Juli 2011*

Provinciale structuurvisie

De structuurvisie "Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" is op 16 februari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 21 juni vastgesteld door Provinciale Staten. De structuurvisie legt het ruimtelijk beleid voor de provincie vast tot 2040. Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (oktober 2004) is door de Provincie Noord-Holland opgesteld vooruitlopend op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met het bijbehorende motto van die wet "lokaal wat kan, centraal wat moet". De sturingsfilosofie uit het streekplan Noord-Holland Noord van vrijheid-kwaliteit-samenwerking en de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en inzichten zijn opgenomen in de structuurvisie. Het plangebied is grotendeels gelegen in de op de structuurvisiekaart aangegeven Bestaand Bebouwd Gebied.

Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de dorpen ook plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten.

Het bestemmingplan is overwegend conserverend. Er worden behoudens de ontwikkeling op bedrijventerrein Oosterzij en de herontwikkeling van het Willibrordsterrein woon-werkunits geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nieuwbouw wordt toegestaan binnen het gebied Bestaand Bebouwd Gebied. Het bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

In de regio Noord-Kennemerland zijn tot 2032 ruim 15.000 nieuwe woningen nodig. In Heiloo is de plancapaciteit ruim 2000 woningen. In Heiloo ontstaat de komende jaren een sterk groeiende vraag naar woningen met zorgmogelijkheden.

In dit bestemmingsplan worden, behoudens de ontwikkelingen op het Willibrordsterrein en bedrijventerrein Oosterzij, geen nieuwe (bedrijfs-) woningen mogelijk gemaakt. De woningen die in het bosgebied in het zuidoosten kunnen worden gebouwd zijn reeds mogelijk binnen de vigerende regeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Heiloo 2005 -2015

Met de Strategische Visie uit oktober 2005 beoogt de gemeente Heiloo structuur en richting te geven aan onder andere het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. De missie die daarbij nagestreefd wordt, is dat Heiloo een zelfstandige gemeente blijft, met de kernwoorden groen, kwaliteit, betrouwbaarheid en vraaggericht.

Speerpunten binnen het ruimtelijk beleid zijn onder andere:

1. Realisering van woningbouw conform de vraag van doelgroepen ;
2. Hoogbouw wordt onder bepaalde, strikte voorwaarden niet uitgesloten;
3. Bij woningaanpassing en nieuwbouw wordt ingespeeld op de hoge kwaliteitseisen, die de woonconsumenten stellen en daarbij wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van nieuwe technologieën (duurzaam, energiezuinig en milieubewust bouwen);
4. Het aanbieden van een combinatie van wonen, zorg en welzijn.

*bestemmingsplan 'Zuidoost'
Toelichting
11 Juli 2011*

Het beleid uit de Strategische Visie is waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan Zuidoost van Heiloo.

Woonvisie Heiloo 2007 - 2012

De vastgestelde Woonvisie Heiloo geeft een overzicht van het regionale en gemeentelijke beleid omtrent volkshuisvesting en de zorgcomponent. De belangrijkste thema's zijn het huisvesten van starters, jonge gezinnen en, gezien de vergrijzing van de bevolking, senioren. Volgend op de Strategische Visie en het collegeprogramma zijn ook de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en de woningbouwproductie speerpunten van beleid.

De grootste opgave op het gebied van volkshuisvesting is de aankomende vergrijzing. Er moet rekening gehouden worden met een extra en specifieke vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Ook in het kader van de extramuralisering moet geïnvesteerd worden op het gebied van wonen en zorg.

Welstandsnota Heiloo

De gemeentelijke Welstandsnota (november 2002) heeft als één van de uitgangspunten gediend voor onderhavige bestemmingsregeling. De welstandsnota geeft welstandsbeleid per deelgebied en objectgerichte welstand aan. Naar verwachting wordt een nieuwe welstandsnota op 9 mei vastgesteld.

Welstandsbeleid per deelgebied

Binnen het plangebied Zuidoost zijn vier deelgebieden te onderscheiden:

Bedrijventerrein (regulier welstandsniveau)

- Industrierrein Oosterzij
- De Oude Werf

Historische complexen (bijzonder welstandsniveau)

- Willibrordsterrein

Woongebieden (regulier welstandsniveau):

- Zuidoost: handhaven van het aanwezige basisniveau, verwantschap met huidige patroon, kleur en materiaalgebruik nastreven.

Historische linten (bijzonder welstandsniveau):

- Kennemerstraatweg: behoud & herstel van het gevarieerde lintkarakter;
- overige historische linten: behoud & herstel van het kleinschalige en gevarieerde lintkarakter.



Afbeelding 9: Heiloër punthuizen

Objectgerichte welstand

Wat betreft objectgerichte welstand stelt de welstandsnota onder meer dat het karakter van de typische Heilöer punthuizen (vrijstaand, met zadeldak loodrecht op de straat en een erker op de begane grond) behouden moet blijven en waar mogelijk hersteld dient te worden. In Zuidoost komen veel Heilöer punthuizen voor, met name in de linten. Afbeelding 9 geeft voorbeelden van deze Heilöer punthuizen in Zuidoost.

De welstandsnota vervult, ten opzichte van het bestemmingsplan, een zelfstandige functie. Het bestemmingsplan geeft aan wat er aan bebouwing en gebruik is toegestaan; de welstandsnota stelt eisen aan de vormgeving daarvan. De objectgerichte criteria voor monumenten en karakteristieke panden stelt dat ingrepen aan deze gebouwen gericht moeten zijn op het behouden en versterken van het karakter van de gebouwen in hoofdlijnen.

Nota Cultuurhistorische Waarden Heiloo

De gemeente streeft naar een integraal gemeentelijk beleid met aandacht voor cultuurhistorische waarden, wat zowel intern als extern uitgedragen wordt. Op verbeeldingen van bestemmingsplannen dienen bijzondere archeologische gebieden te worden opgenomen. Niet-officiële gebieden dienen zoveel mogelijk behoud te worden voor aantasting.

Parkeerbeleidsplan Gemeente Heiloo

In de gemeente Heiloo is een parkeerbeleidsplan van kracht. In dit bestemmingsplan zijn onderstaande speerpunten uit het parkeerbeleidsplan in ogenschouw genomen:

- de gemeente Heiloo voert een sturend parkeerbeleid, waarbij parkeernormen worden opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- bij nieuwbouw, herbouw of uitbreidingsplannen dienen de normen voor 'overige voorzieningen' uit het ASVV (1996) te worden gehanteerd.

Detailhandelstructuurvisie 2004, Gemeente Heiloo

Heiloo heeft twee belangrijke gebieden waar winkelvoorzieningen geconcentreerd zijn, 't Loo en de Stationsomgeving. In de woonwijken zijn kleinere voorzieningen aanwezig. In Zuidoost bevindt zich in de centrale groen- en voorzieningstrook een supermarkt. Het betreft een wijkvoorziening die complementair is aan de hoofdvoorzieningen in het dorp.

3.5 Conclusie

De beleidsthema's, zoals bovenstaand beschreven, op verschillende schaalniveaus, zijn - voor zover mogelijk en van toepassing – vertaald in het juridisch kader van dit bestemmingsplan.

4. CULTUURHISTORIE

4.1. Ontstaan en ontwikkeling

Algemeen

In de prehistorie waren strandwallen - waarop ook Heiloo gelegen is - goede plekken om te wonen en te jagen. Het is dus niet onlogisch dat op verschillende plekken op de strandwal en op de overgang naar de strandvlakten nog regelmatig sporen van prehistorische bewoning wordt aangetroffen. Archeologen hebben in ieder geval vondsten gedaan uit de Brons- en Midden-IJzertijd nabij de Krommelaan en de Holleweg. Ook bij de Vlooiendijk en de Oosterzijweg zijn sporen uit die periode gevonden.

Heiloo is van oorsprong een klein dorp dat rond het jaar 700 is ontstaan rondom de voorganger van het Witte Kerkje. De lager gelegen natte gronden ten westen en ten oosten van Heiloo werden tussen de tiende en twaalfde eeuw ontgonnen, waardoor het mogelijk werd akkerbouw en veeteelt uit te oefenen. Zo is er tot ongeveer 1900 sprake geweest van een rustig dorp op een hoger gelegen rug met een economie die vooral op de agrarische sector dreef.

Op het hoogste punt van de strandwal was als belangrijkste verbinding de Hoogeweg ontstaan, binnen de bebouwde kom Heerenweg genoemd. Maar ook de Holleweg en de Middenweg waren verbindende structuren. Met de bestrating van de Middenweg in de negentiende eeuw werd deze omgevormd tot de belangrijkste verbindingsweg in Kennemerland tussen Haarlem en Alkmaar en wordt dan ook sindsdien Kennemerstraatweg genoemd.

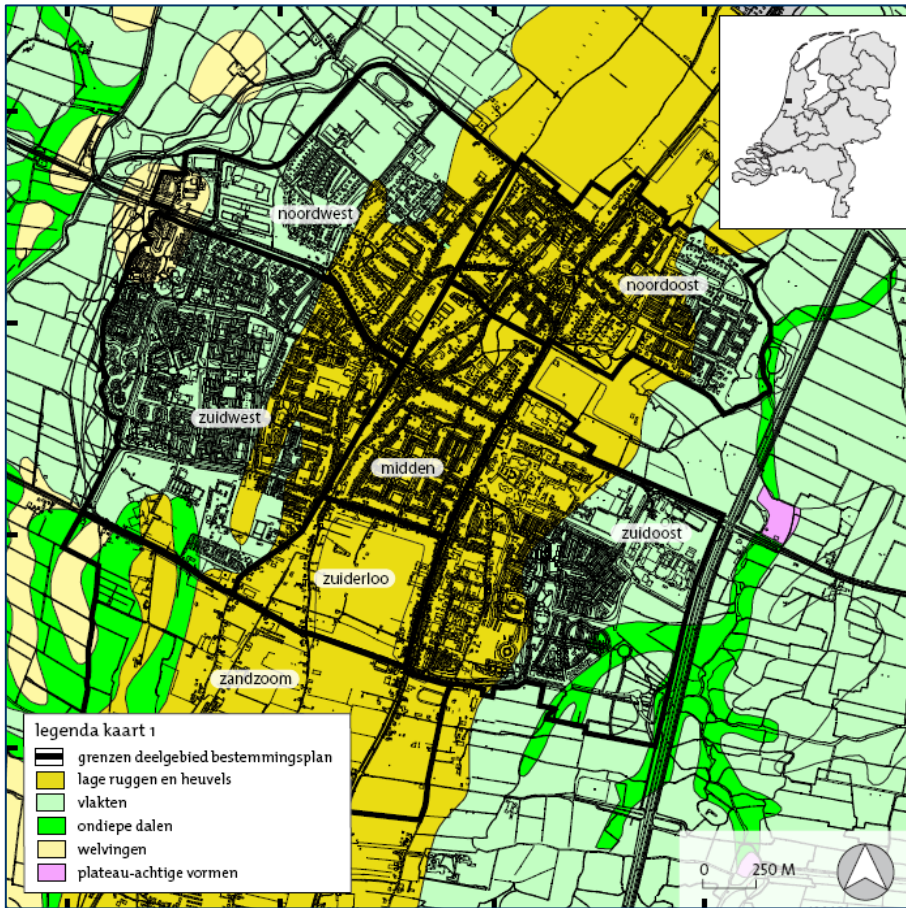
Door begreppeling, bemaling en de inpolderingen verbeterde het grasland in de strandvlakten, wat leidde tot een grotere hooiproductie. Door de behoefte aan meer hooiopslag ontstond in de zeventiende eeuw de Noord-Hollandse stolpboerderij. Op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte werden de grotere stolpboerderijen gebouwd. Door de stolpboerderijen met elkaar te verbinden ontstonden zo de Westeweg en de Oosterzijweg.

De ontwikkeling die Heiloo vóór 1900 doormaakte, heeft een aantal landschapselementen voortgebracht, dat de basis heeft gevormd voor hoe het dorp en de directe omgeving er nu uitzien. In 1867 werd Alkmaar door middel van een spoorlijn met Amsterdam verbonden. De spoorlijn werd voor een groot deel op de strandwal aangelegd. Omdat het station - dat in 1879 geopend werd - ook van belang was voor de tuinbouw ten zuiden van het dorp, werd het station iets ten zuiden van de dorpskern gesitueerd, nabij de kruising met de Breedelaan, de huidige Stationsweg.

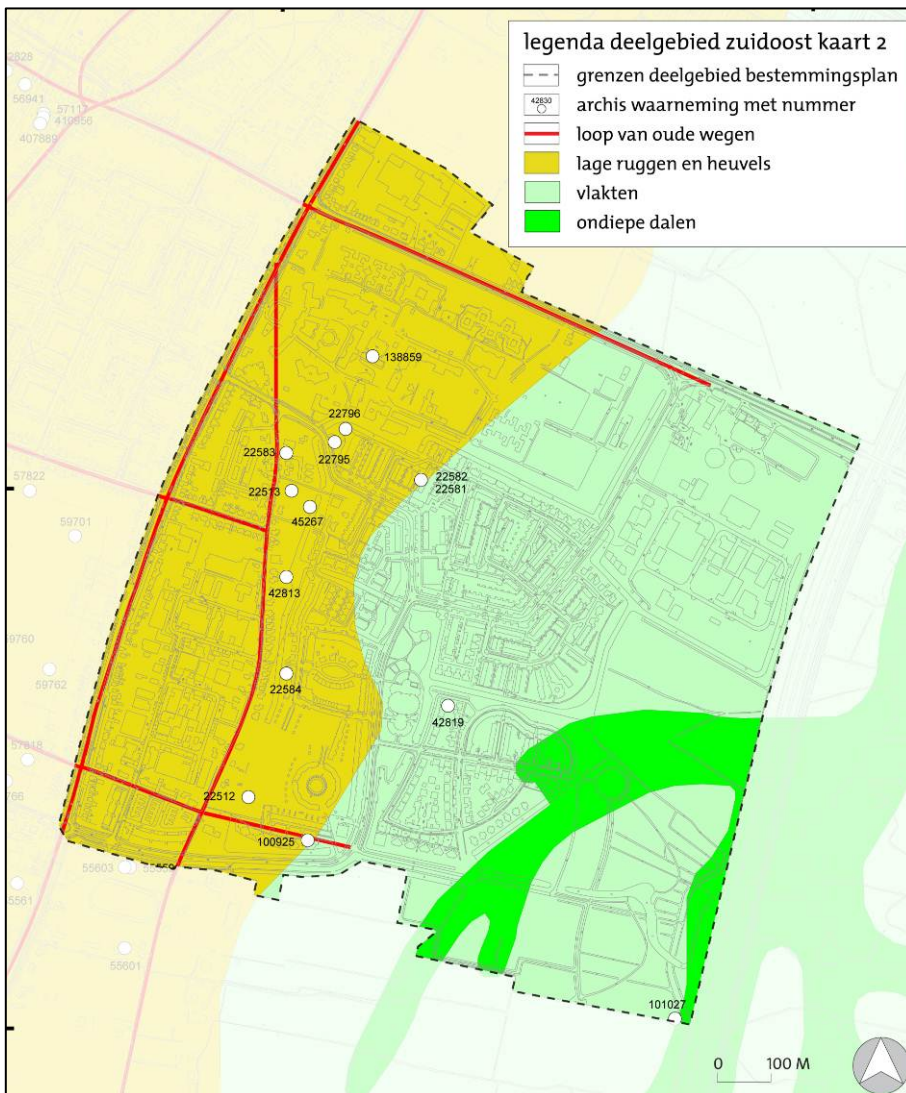
Door de bouw van het station ontstond er ook meer bebouwing ten zuiden van de dorpskern. Toen het in de negentiende eeuw ook weer mogelijk was om katholieke kerken te bouwen, werd de Willibrordskerk met pastorie gebouwd. Daaromheen ontstond het katholieke buurtschap Overigelaan.

In 1896 werd parallel aan de Kennemerstraatweg een stoomtramverbinding aangelegd tussen Alkmaar en Haarlem. De aanleg van een directe verbinding tussen de tram en het station leidde tot de aanleg en het bouwen van de representatieve Stationsweg vanaf ongeveer 1890. Zowel de spoorlijn als de tram zijn belangrijk gebleken voor het uitgroeien van Heiloo in de twintigste eeuw tot forenzenplaats.

Pas na 1900 is de basisstructuur van Heiloo steeds meer ingevuld met bebouwing. Aanvankelijk gebeurde dit langs de bestaande wegen, waarbij alle doorgaande linten tot aan de Tweede Wereldoorlog langzaam werden volgebouwd. Tegelijkertijd werd men onder invloed van de Woningwet van 1901 zich bewust van het feit dat het nodig was om planmatig uit te breiden.



Afbeelding 10: ligging plangebied ten opzichte van de geomorfologie in het gebied.



Afbeelding 11: detailoverzicht bodemkundige kaart aangevuld met het (pre-) historische wegennet en Archismeldingen

Zuidoost

In 1927 werd door de broeders van Onze Lieve Vrouw van Lourdes uit Dongen het voormalige landgoed Ypestein gekocht met de bedoeling om er een 'gesticht voor Roomsch-Katholieke mannelijke krankzinnigen' op te richten. De bouw van de inrichting werd tussen 1928 en 1940 gefaseerd uitgevoerd in een traditionalistische vormgeving. Daarbij was sprake van acht paviljoens, elk met een heel eigen vormgeving. Met zijn imposante hoofdgebouw en symmetrisch aangelegde voortuin, inclusief de daarachter gelegen kapel met koperbeslagen koepel, is het Willibrordusterrein zeer herkenbaar en beeldbepalend in Heiloo. Op initiatief van de huidige eigenaar GGZ Noord-Holland Noord werd in 1999 het gebouw Vincentius gesloopt. Hierna werden op het middenterrein de fundamenteën van de slotgracht van het vroegere kasteel Ypestein aangetroffen. Deze fundamenteën zijn zichtbaar gemaakt in het open middenterrein.

Kleine industriegebieden werden gepland in de jaren vijftig buiten de toenmalige bebouwde kom. De fabriek van Campina aan de Kanaalweg is, net als het bedrijventerrein aan de Oosterzijweg, ontstaan in het midden van de jaren vijftig.

Halverwege de jaren tachtig werden de eerste plannen voor Ypestein gemaakt. In het oudste gedeelte van de wijk is er nog sprake van de woonerfgedachte, maar in het zuidelijker deel uit de jaren negentig is er weer sprake van gewone straten. De variatie werd toen meer gezocht in de architectuurvormen, alsmede in woontypologieën en stedenbouwkundige vormen (gebogen vormen, ellipsvormen en cirkels). In Oosterbos zijn kavels uitgegeven voor solitaire bebouwing te midden van een bosaanplant uit de jaren negentig.

Bijzondere elementen

De Kennemerstraatweg is in de Vroege Middeleeuwen ontstaan. Net als andere doorgaande wegen over de oude strandwallen is de Kennemerstraatweg kenmerkend voor Kennemerland. Ook al zijn dergelijke wegen niet meer in hun oorspronkelijk staat, ze zijn over het algemeen nog goed herkenbaar.

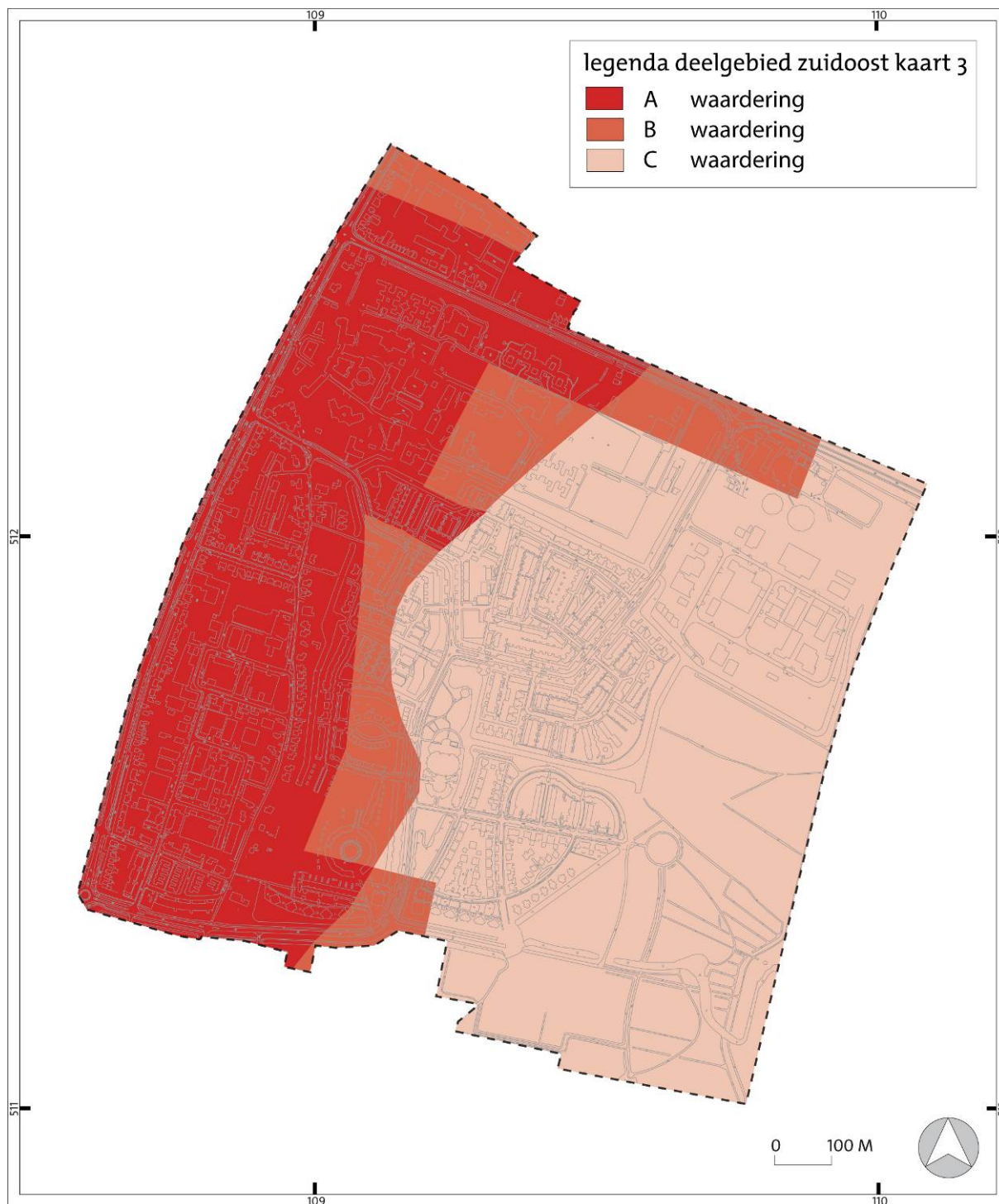
Op het terrein van de St. Willibrordusstichting bevinden zich de resten van kasteel Ypestein. De resten van dit kasteel zijn verwerkt in een inrichtingsplan.

Het hoofdgebouw van de St. Willibrordusstichting is in twee fasen gebouwd. Beide zijvleugels (Glorieux en Aloysius) en de tussenliggende poortgebouwen dateren van 1932. Het middendeel met de achterliggende kapel is tussen 1938 en 1940 toegevoegd. Het hoofdgebouw heeft zijn oorspronkelijke functie steeds behouden: in het midden de staffuncties en in de vleugels de patiëntenhuisvesting.

De aan Onze Lieve Vrouw van Lourdes gewijde kapel is als onderdeel van de stichting gelijktijdig gebouwd met het middendeel van het hoofdgebouw, waarmee het bouwkundig gezien één geheel vormt. De kapel is met zijn opvallende koepel een sterk beeldbepalend element in de omgeving. Het ontwerp toont invloeden van de Delftse School.

Het Paulusgebouw werd als een van de eerste gerealiseerd. Het in 1930 geopende gebouw was bestemd voor psychopaten. In verband met de toenmalige wettelijke voorschriften was het gebouw afgescheiden van de rest van het terrein en had het een aparte ingang aan de zuidzijde van het complex.

Het ziekenhuis paviljoen Sint Cornelius is in 1934 als onderdeel van de St. Willibrordusstichting achter het middenterrein gebouwd. Het paviljoen is net als alle andere monumentale gebouwen op het terrein een ontwerp van het Haagse architectenbureau Thunnissen en Hendricks. Het gebouw is aan de buitenzijde nog vrijwel in originele staat.



Afbeelding 12: archeologische verwachting

Het voorterrein van de St. Willibrordusstichting draagt in belangrijke mate bij aan de bijzondere uitstraling van het gehele complex. Het voorterrein wordt vooral bepaald door de symmetrische tuinaanleg en de op een brede dam staande, bakstenen hekpijlers. Het voorterrein kent een monumentale, bij de architectuur van het hoofdgebouw aansluitende tuinaanleg. Aan weerszijden van de twee toegangswegen liggen drie grote trapeziumvormige vijverpartijen.

Bij de directeurswoning van de St. Willibrordusstichting, genaamd 'Klein Ypestein', zijn ook de stijlkenmerken herkenbaar van het architectenbureau Thunnissen en Hendricks: grote dakoversteken, het metselverband en de terracottasteentjes in de gevel en de algemene detaillering.

De in 1937 gebouwde dokterswoning staat links van het hoofdgebouw. De vormgeving sluit aan bij de andere gebouwen van de stichting. Ze laat dezelfde traditionalistische stijlelementen zien, zoals forse dakoverstek, een gootlijst op klossen, het metselverband en de gebruikte baksteen. Bijzonder aan de buitenzijde zijn de entreepartij en de halfronde erker aan de zuidgevel.

4.2. Archeologie

Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij als uitgangspunt geldt: 'de verstoorder betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke) omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Beoordeling plangebied

Voor het deelgebied zijn drie kaarten gemaakt. Kaart 1 (afbeelding 10) laat zien waar het plangebied zich bevindt ten opzichte van de geomorfologie in het gebied. Kaart 2 (afbeelding 11) geeft een detailoverzicht van de bodemkundige kaart aangevuld met het (pre-) historische wegennet en Archismeldingen (archeologische vondstmeldingen). Kaart 3 (afbeelding 12) geeft op basis van de Cultuurhistorische Waarden Kaart (CHW) van de provincie, de gegevens van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (via www.kich.nl en Archis) en de beleidsnota archeologie van de gemeente Heiloo een archeologische verwachting met de daarbij behorende acties.

In de navolgende tekst worden de waarderings van kaart 3 toegelicht.

- A. Deelgebieden met een zeer hoge archeologische verwachting (vanaf 50 m² vergunningsplichtig)
- B. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting op hoge delen (vanaf 75 m² vergunningsplichtig)
- C. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting in lage delen (vanaf 100 m² vergunningsplichtig)

In Zuidoost komen de waarderings A, B en C voor. Dit komt omdat het deelgebied zich gedeeltelijk op de hoge delen en gedeeltelijk op de lage delen van het landschap bevindt. De aanwezigheid van historische wegen zorgt voor een gedeeltelijke A-waardering. De locatie van de bekende Archismeldingen bevestigt het vermoeden dat deze wegen in het verleden een focus van verschillende activiteiten waren, en dat deze wegen oude voorlopers hebben. De C-waardering voor het oostelijk deel wordt gehandhaafd ondanks de Archismelding. Dit omdat deze Archismelding alleen losse vondsten omvat.

Om de (mogelijke) waarden in de grond te beschermen, is voor de verschillende deelgebieden de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" (1 t/m 3) opgenomen, waarbij een aanvullend vergunningstelsel geldt.

Archeologisch onderzoek Oosterzij

Door Grontmij is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkelingen op bedrijventerrein Oosterzij. Het onderzoek is weergegeven in het rapport "Archeologisch onderzoek plangebied bedrijventerrein Oosterzij te Heiloo, projectnummer 294913, 14 september 2010". Het rapport is in de bijlage opgenomen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied vervolgonderzoek aanbevolen. Dit onderzoek zal conform het beleid van de gemeente Heiloo in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven dienen te worden uitgevoerd. Het verkennend onderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan de bodemverstorende werkzaamheden.

4.3. Historisch-geografische waarden

Historische waarden in en in de nabijheid van het plangebied zijn beperkt tot de Kennemerstraatweg. Dit lint is in de Vroege Middeleeuwen ontstaan en is als één van de doorgaande wegen over de oude strandwallen kenmerkend voor Kennemerland. Ook al zijn dergelijke wegen niet meer hun oorspronkelijk staat, ze zijn over het algemeen nog goed herkenbaar.

Het Willibrordusterrein is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart als een historisch stedenbouwkundige structuur van zeer hoge waarde.

Behoud en versterking van dit historisch-geografische element staat in onderhavig bestemmingsplan voorop.

4.4. Monumentale waarden

Kader

Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

Beoordeling plangebied

Op het Willibrordusterrein zijn enkele (Rijks-)monumenten aanwezig.

Het hoofdgebouw is in twee fasen gebouwd als onderdeel van het complex 'Sint Willibrordus'. De beide zijvleugels - de linker is genoemd naar S.M. Glorieux, de stichter van de congregatie van de broeders van O.L.V. van Lourdes, de rechter draagt de naam Sint Aloysius - en de tussenliggende poortgebouwen dateren uit 1932. Het middendeel met de achterliggende kapel is later tussengevoegd. In februari 1938 vond

de aanbesteding hiervan plaats en in maart 1940 was deze fase en daarmee het gehele complex voltooid. Rechts van het hoofdgebouw is de voormalige directeurswoning "Klein Ypestein" met hekwerk gelegen. De woning is gebouwd in 1929 als onderdeel van het complex 'Sint Willibrordus' in opdracht van de Sint Willibrordusstichting ten behoeve van de huisvesting van de geneesheer-directeur. Aan de Kennemerstraatweg, links van het hoofdgebouw is een voormalige dokterswoning uit 1937 gelegen. Op de hoek van de Kennemerstraatweg en de Ypesteinerlaan ligt is een tweede voormalige dokterswoning met hekwerk, gebouwd in 1931

Om doublures met het landelijke Monumentenregister te voorkomen, is een specifieke beschermende regeling in het bestemmingsplan niet gewenst. De monumenten zijn dan ook niet op de verbeelding aangegeven met een aanduiding. Wel zijn de grenzen van de bestemmingen en bouwvlakken strak toegepast, opdat er geen mogelijkheden geboden worden voor ongewenste bouwsels die het monumentale karakter kunnen verstoren.

5. MILIEU

5.1. Geluid

Kader

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Daarin is opgenomen dat voor geluidgevoelige functies, zoals scholen en woningen, bij nieuwe ontwikkelingen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden om de geluidbelasting te bepalen.

De wet omschrijft dat langs (spoor)wegen, met uitzondering van woonerven en 30 km/u wegen, geluidzones zijn gelegen. Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB voor spoorweglawaai en 48 dB voor wegverkeerslawaai.

Onderzoek

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Alle ontwikkelingen die in het plan zijn meegenomen hebben een eigen ruimtelijke procedure doorlopen waarbij onderzoek is verricht.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst dient wel te allen tijde de akoestische situatie te worden afgewogen en eventueel te worden onderzocht. Om een inzicht te bieden in de akoestische situatie ter plaatse van het plangebied is, ondermeer in onderhavig bestemmingsplan, onderzoek¹ gedaan naar de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten. Hieronder wordt van dit onderzoek een samenvatting weergegeven. Voor de berekeningsresultaten en uitgebreide afweging wordt verwezen naar het onderzoek zelf.

De geluidsbelasting op de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen is berekend en getoetst aan de voorkeursgrenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn opgenomen. Bij de beoordeling van de geluidbelasting is aansluiting gezocht bij de algemeen aanvaarde opvattingen over een goed akoestisch leefklimaat. Uitgangspunt voor de berekening is de referentievariant van het Verkeerplan Heiloo (vastgesteld 10 mei 2010).

Daarnaast is ook gekeken naar de gevolgen van de basisvariant. Bij de basisvariant zijn alleen de wegen met relevante afwijkingen ten opzichte van de referentie onderzocht (naar verhouding een duidelijke toename, of afname van de verkeersintensiteit).

1. geluid wegverkeer

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer is berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De indicatieve afstanden van de as van de weg tot aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai variëren van 30 tot 90 meter. De geluidbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing varieert van 50 dB tot 63 dB.

Bij de wegvakken waar een snelheid van 50 km/u is toegestaan is overeenkomstig artikel 101g van de Wet geluidhinder een aftrek toegepast van 5 dB. Bij de wegen waar een snelheid is toegestaan van 30 km/u is geen aftrek toegepast.

De akoestische leefkwaliteit in het plangebied kan worden afgeleid van de geluidbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing. Deze kwaliteit kan worden beoordeeld als redelijk (48-53 dB), matig (53-58 dB), zeer matig (58-63 dB) en onvoldoende (63-68 dB).

Bij de wegen waar een snelheid geldt van 30 km/u, is geen rekening gehouden met eventuele gunstige

¹ Milieudienst Regio Alkmaar, *Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplannen Midden, Noordoost en Zuidoost Heiloo*, kenmerk MRA HE08GELU MNOZO, 14 maart 2008

toekomstige akoestische ontwikkelingen bij het wegverkeer (zoals stillere banden en motoren).

Vanwege de geluidswallen langs Rijksweg A9 ondervindt het gebied geen hinder door het wegverkeer van deze weg. De A9 is dan ook buiten beschouwing gelaten.

2. geluid spoorweg

De geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg is berekend conform de rekenmethode uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (Rmv 2006, bijlage IV). De indicatieve afstanden vanaf het hart van de spoorbaan tot aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB variëren tussen 110 tot 200 meter. De afstand vanaf het hart van de spoorbaan tot de bebouwing binnen het bestemmingsplan Zuidoost is groter dan 600 meter. Het aspect spoorlawaai wordt beschouwing gelaten.

Akoestisch onderzoek Oosterzij

Door Grontmij is een akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai) uitgevoerd voor de ontwikkelingen op bedrijventerrein Oosterzij. Het onderzoek is weergegeven in het rapport "Bouwplan Oosterzij te Heiloo, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, projectnummer 294913, 15 september 2010". Het rapport is in de bijlage opgenomen.

Aangezien overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, is verder akoestisch onderzoek naar maatregelen niet noodzakelijk. Er zijn daarom geen akoestische belemmeringen ten aanzien van de uitvoering van het bouwplan.

Conclusie

De akoestische leefkwaliteit als gevolg van wegverkeer kan in Zuidoost worden beoordeeld als redelijk, matig en zeer matig. De matige tot zeer matige leefkwaliteit op al deze wegen, betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen bij de motivatie daarvan uitgebreid stil zal moeten worden gestaan bij mogelijke maatregelen om te komen tot een aanvaardbaar leefkwaliteit. In zijn algemeenheid geldt, dat de motivatie uitgebreider zal moeten zijn naar mate de geluidbelasting hoger is.

De akoestische leefkwaliteit als gevolg van de Rijksweg A9 en het spoorverkeer is buiten beschouwing gelaten.

5.2. Luchtkwaliteit

Kader

In de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) worden normen gesteld voor verschillende lucht verontreinigende stoffen. Hierbij wordt een stelsel gehanteerd van grenswaarden, plandrempels en alarmprempels. In 2010 zijn alle plandrempels en de grenswaarden gelijk.

De gemeente dient bij het uitvoeren van haar bevoegdheden de grenswaarden in acht te nemen. In nieuwe situaties dient te worden nagegaan of het aannemelijk is dat uitoefening zal leiden tot toename van de luchtverontreiniging of van het aantal mensen dat daaraan wordt blootgesteld. In bestaande situaties moeten maatregelen worden getroffen om de overschrijding of dreigende overschrijding van een grenswaarde zo spoedig te beëindigen, of zoveel mogelijk te voorkomen. De problematiek bij wegverkeer spitst zich toe op fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide(NO₂).

Onderzoek

In het kader van onder meer onderhavig bestemmingsplan is onderzoek² gedaan naar de luchtkwaliteit. Hieronder wordt van dit onderzoek een samenvatting weergegeven. Voor de berekeningsresultaten en uitgebreide afweging wordt verwezen naar het onderzoek zelf.

Om een goed beeld te krijgen van de luchtkwaliteit is in het plangebied een aantal wegen geselecteerd op basis van een combinatie van verkeersintensiteit, verkeerssamenstelling, bomenfactor en afstand tot de as van de weg. Dit zijn de meest bepalende omstandigheden voor luchtverontreiniging. Langs deze wegen is daardoor de luchtverontreiniging het hoogst. In de andere gebieden zal de luchtverontreiniging altijd lager zijn. Voor deze relevante wegen zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rekenprogramma CAR II, versie 6.1.1.

Er zijn drie momenten berekend:

- de huidige situatie (onderzocht is 2008)
- het jaar 2010 (vanaf dat moment gelden de strengste normen)
- het jaar 2020 (de planperiode ligt voorbij 2010, er is daarom een doorkijk gemaakt naar 2020)

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voldoet. Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden uit Bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Het onderzoek is uitgevoerd ten tijde van de interim periode. Inmiddels is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. De normen zijn hierdoor in ieder geval niet anders te interpreteren.

5.3. Bodemkwaliteit

Kader

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordeningen dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.

Bodemonderzoek

Door Grontmij is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkelingen op bedrijventerrein Oosterzij. Het onderzoek is weergegeven in de notitie "Historisch bodemonderzoek Bedrijventerrein Oosterzij te Heiloo, referentienr. 318120, kenmerk PN 294913, 14 september 2010". Het rapport is in de bijlage opgenomen.

Op basis van de geraadpleegde bronnen wordt geconcludeerd dat de meeste (verdachte) deellooties binnen het plangebied in 2005 of 2009 reeds zijn onderzocht. In deze onderzoeken zijn slechts lichte verontreinigingen aangetoond. De in het historisch bodemonderzoek aangetroffen verdachte activiteiten zijn in 2005 of 2009 onderzocht. Dit geldt niet voor de wegen binnen het plangebied.

² Milieudienst Regio Alkmaar, *Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplannen Midden, Noordoost en Zuidoost Heiloo*, kenmerk MRA HE08GELU MNOZO, 14 maart 2008

In het historisch bodemonderzoek zijn geen verdachte activiteiten gevonden die tot noemenswaardige bodemverontreinigingen hebben geleid.

Ter plaatse van de locaties Nijverheidsweg 1, Oosterzij 7, Oosterzij 12 (a,b,c) en de wegen binnen het Industrierrein Oosterzij is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan een eventuele aanvraag van een bouwvergunning dient op deze locaties een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (strategie onverdacht) te worden uitgevoerd. Indien de bestaande wegen (perceel 3041) worden ontwikkeld, dient hier ook een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit historisch bodemonderzoek kan daarvoor als basis worden gebruikt.

Verder bevat de notitie de volgende aanbevelingen:

- Een bodemonderzoek is doorgaans maximaal vijf jaar geldig. Dit zou betekenen dat in het kader van de ontwikkeling van het plangebied en voor de aanvraag van een bouwvergunning het onderzoek van juni 2005 (Oosterzij 8) dient te worden geactualiseerd conform de eisen van de NEN 5740. Geadviseerd wordt om hierover in overleg te treden met het bevoegd gezag de gemeente Heiloo/ de Milieudienst Regio Alkmaar.
- In 2009 is op de locaties Oosterzij 9, 11, 13 een oriënterend onderzoek uitgevoerd. Voor de aanvraag van een bouwvergunning voldoet dit onderzoek in principe niet aan de eisen van de NEN 5740. Geadviseerd wordt om in overleg te treden met het bevoegd gezag de gemeente Heiloo/ de Milieudienst Regio Alkmaar over de te volgen onderzoeksstrategie.
- Voor de percelen die vallen onder de wet milieubeheer en hun bedrijfsactiviteiten beëindigen, zal er waarschijnlijk eindsituatieonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Mogelijk zal in het kader van de bouwvergunning hiervan gebruik kunnen worden gemaakt.

Conclusie

Bij individuele ruimtelijke ontwikkelingen binnen onderhavig plangebied dient te worden aangetoond - middels een onderzoek - dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing.

5.4. Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi); het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRVgs). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Binnen de 10^{-6} contour, welke wettelijk als harde norm fungeert, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. In het besluit en de circulaire is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze plicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is nagegaan welke externe veiligheidsaspecten aan de orde zijn. Volgens de provinciale risicokaart zijn in de gemeente Heiloo de volgende activiteiten aanwezig, die risico's met zich meebrengen:

- de A9 (op circa 250 meter vanaf de dichtstbij gelegen woningen);
- de zuivelfabriek Campina aan de Kanaalweg.

Door de ruime afstand tot aan de A9 zijn eventuele risico's of invloeden die van deze route uitgaan, niet relevant. Aangezien de vestiging van Campina in het najaar van 2008 haar deuren heeft gesloten, en er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten meer zullen plaatshebben op deze locatie, is er geen risicocontour in dit bestemmingsplan. Voor het Campinaterrein is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Uit andere bronnen is geen informatie bekend van risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Ook zijn er geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig binnen of nabij het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen externe veiligheidsaspecten bekend die van belang zijn voor Zuidoost. Het aspect Externe Veiligheid geeft derhalve geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.5. Kabels en leidingen

In het plangebied liggen enkele planologisch relevante ondergrondse leidingen en kabels. Het betreft de volgende leidingen:

- oude effluentleiding van de RWZI Heiloo
- nieuwe (deels dubbele) effluentleiding van de RWZI Heiloo
- afvalwatertransportleiding Akersloot

De leidingen zijn (incl. beschermingszones) in het bestemmingsplan opgenomen in de regels en op de verbeelding aangegeven.

5.6. Bedrijven en milieuzonering

Bij realisatie van gevoelige functies, zoals woningen, is het van belang inzichtelijk te maken of er bedrijven zijn in de omgeving die een milieucontour hebben die van invloed is op de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse. Of andersom, dat de bouw van een nieuwe woning omliggende bedrijven belemmert doordat diens milieucontour wordt ingeperkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 2007.

De rioolwaterzuivering aan de Kanaalweg heeft op basis van de richtlijnen een indicatieve milieucontour (geur) van 200 meter vanuit de rand van het perceel. In werkelijkheid betreft het twee geurcirkels van respectievelijk 210 meter (bepalend voor aaneengesloten bebouwing) en 150 meter (bepalend voor verspreid liggende bebouwing). Binnen deze zone zijn geen woningen gelegen of nieuwe woningen mogelijk.

Er zijn in het plangebied behoudens de rioolwaterzuivering geen bedrijven aanwezig die een relevante milieucontour hebben. De vestiging van Campina is sinds het najaar van 2008 gesloten en is derhalve niet relevant. Voor het Campinaterrein is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan 'Zuidoost' maakt eveneens geen nieuwe bedrijfsbestemmingen mogelijk.

6. WATER

6.1. Kader

Inleiding

In het Nationaal Bestuursakkoord Water uit 2003 is samen met provincies, waterschappen en gemeenten het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van 'droge voeten'. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het bestuursakkoord is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg en overeenstemming met de waterbeheerder en de opname van een waterparagraaf. De voorliggende paragraaf is de in het kader van de wet verplichte waterparagraaf.

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is aangegeven dat bij verstedelijking optimaal moet worden aangesloten op het watersysteem. Door bij ruimtelijke plannen rekening te houden met waterbeleid kunnen provincies en gemeenten bij de inrichting van stedelijke gebieden nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater voorkomen. Dit is als verplichting opgenomen in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (watertoets). De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is, met betrekking tot de waterkwantiteit:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;

Leidraad met betrekking tot de waterkwaliteit:

- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

6.2. Onderzoek

In het plangebied is in de bestaande situatie een aantal oppervlaktewaterpartijen aanwezig. Deze waterpartijen worden in het plan als zodanig bestemd.

Daar het bestemmingsplan consoliderend van aard is, zullen er geen effecten op de waterhuishouding van het plan uitgaan. Bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst is het wel van belang om de waterhuishouding nader af te wegen. De waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hanteert in stedelijk gebied in principe het beleid om bij nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Bovendien dient waar mogelijk afkoppeling van verhard oppervlak plaats te vinden.

Watertoets Oosterzij te Heiloo

Door Grontmij is een watertoets uitgevoerd voor de ontwikkelingen op bedrijventerrein Oosterzij. De watertoets is vervat in het rapport "Watertoets Oosterzij te Heiloo, projectnummer 294913, 14 september 2010". Het rapport is in de bijlage opgenomen.

De conclusies van de watertoets luiden als volgt:

- Het plangebied is gelegen in de Oosterzijpolder in peilgebied 04170-07 met zomerpeil -1,40m NAP en hoger, en winterpeil -1,50 m NAP en hoger.
- Er is geen toename van verhard oppervlak in het plangebied door de ontwikkelingen. Hierdoor is geen compensatie in de vorm van waterberging vereist.
- In het plangebied wordt bij voorkeur een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.
- De afname van afvalwaterproductie betreft 6,2 m³/h. Door afkoppelen van hemelwater wordt de druk op de riolering verlaagd en neemt de beschikbare gemaalcapaciteit toe. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de afvoer van DWA niet tot problemen zal leiden. Wel is het van belang na te gaan of de waterlopen (greppels ten oosten van het plangebied) dan wel bestaande hemelwaterriolering voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen afvoeren.

6.3. Conclusie

Omdat het plan geen nieuwe bebouwing of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, zal er geen invloed op de waterhuishouding worden uitgeoefend. De aanwezige waterpartijen blijven gehandhaafd en worden als zodanig bestemd.

Bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Oosterzij is geen sprake van een toename van verharding en geen watercompensatie noodzakelijk. Bij de ontwikkelingen op het GGZ-terrein zal in het kader van de wijzigingsbevoegdheid gekeken worden naar de waterhuishouding.

Wanneer in de toekomst nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, is het van belang de waterhuishouding nader af te wegen en de plannen te conformeren aan het beleid van de waterbeheerder.

7. ECOLOGIE

7.1. Kader

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden, waarmee de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen voor Nederland nader zijn uitgewerkt. Deze wet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De wet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de wet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de goedkeuring van een bestemmingsplan dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

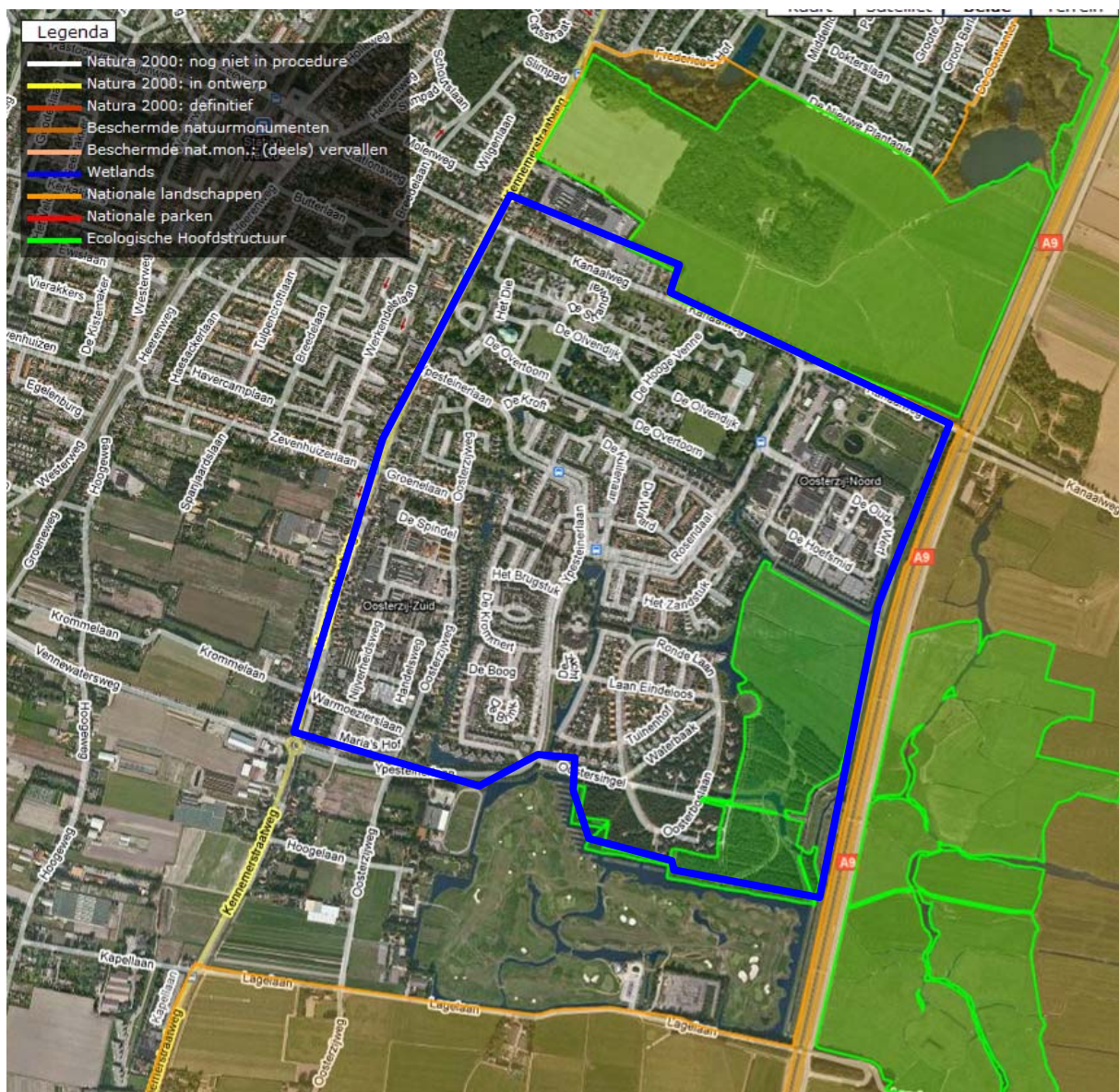
Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer behoeft te worden aangevraagd in geval van ruimtelijke ontwikkeling. Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat beschermde dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op Bijlage IV van de habitatrichtlijn staan en een aantal andere aangewezen soorten, alsmede alle inheemse (broed)vogels waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

Rode Lijst

Ondanks passieve bescherming via de Flora- en faunawet of gebiedsbescherming via de Natuurbeschermingswet, hebben verschillende planten en dieren in ons land moeite met overleven. Voor een aantal van deze soorten zijn actieve maatregelen gewenst om ze te behouden.

Op 5 november 2004 zijn nieuwe Rode lijsten voor bedreigde dier- en plantensoorten vastgesteld. Op de Rode lijsten staan alleen soorten die zich in Nederland voortplanten.

Rode lijsten hebben een signaleringfunctie en geen juridische status. Plaatsing op de lijst betekent daarom niet automatisch dat de soort beschermd is. Daarvoor is opname van de soort onder de Flora- en faunawet nodig. De Rode lijsten helpen daarbij.



Afbeelding 13: uitsnede gebiedendatabase ministerie van LNV

7.2. Onderzoek

Beschrijving huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft voor een groot gedeelte de bebouwde kom van Heiloo. De groenstroken aan de noord- en oostzijde van het gebied behoren feitelijk tot het buitengebied.

Binnen het bebouwd gebied is veel (openbaar) groen en een aantal waterpartijen aanwezig. Binnen de groenstroken langs rijbanen is vaak laanbeplanting aanwezig.

Het buitengebied aan de noord- en oostzijde van het plangebied is van grote waarde. Het gebied behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur en (gedeeltelijk tot) het natuurgebied Laag Holland (zie afbeelding 13). Laag Holland is in het voorjaar van 2004 door het Kabinet aangewezen als Nationaal Landschap. Hoewel sommige gedeeltes van het gebied, - met name de gedeeltes die tegen de woonwijken van Heiloo aanliggen - zijn begroeid met hoogopgaande beplanting en volgroeide bomen, is het karakteriserende kenmerk van het Nationaal Landschap de openheid. Duizenden jaren geleden is men hier begonnen met het ontginnen van het onherbergzame moeras. Bewoners groeven sloten om het gebied te ontwateren en geschikt te maken voor de landbouw. Als gevolg daarvan daalde de bodem: het veen in de bodem droogde en zakte in. Op den duur daalde de bodem tot beneden zeeniveau en werd het nodig dijken te bouwen. Door de hoge waterstand en dijkdoorbraken ontstonden stukken land die alleen nog maar per boot bereikbaar waren. Er vormden zich ook meren, waarvan er later een aantal werden drooggemalen.

Het gebied gelegen direct aan het plangebied Zuidoost bestaat uit veenweidepolders (weide op laagveen). Het gebied is belangrijk voor weide- en moerasvogels, en voor de overwintering van verschillende beschermde vogelsoorten³.

De begrenzing van het Nationaal Landschap komt nagenoeg overeen met de contouren van de Ecologische Hoofdstructuur, EHS (zie eveneens afbeelding 13). De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid.

De ecologische hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden zijn natuurterreinen, landgoederen, bossen, grote wateren en waardevolle agrarische cultuurlandschappen die minimaal 250 hectare groot zijn. Het gebied gelegen direct rondom Zuidoost behoort tot een kerngebied.

Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000-gebieden). Het bebouwd gebied zal, gezien het stedelijke karakter, waarschijnlijk een lage ecologische waarde hebben. Het grootste deel van het plangebied is bebouwd of anderszins verhard. Toch valt het voorkomen van enkele (strikt) beschermde soorten op voorhand niet uit te sluiten. Juist (strikt) beschermde soorten (bijvoorbeeld Huismus) vinden een habitat in bestaand stedelijk gebied; binnen kleine bosjes, grasvlakten of parkjes.

In het plangebied komen verder in de bomen, ondergroei en mogelijk ook de bebouwing waarschijnlijk verschillende soorten algemene broedvogels en vleermuizen voor. Alle inheemse vogels en vleermuizen zijn strikt beschermd door de Flora- en Faunawet. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels en met de aanwezigheid van vleermuizen. Het overtreden van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet door ingrijpende en/of versturende werkzaamheden moet worden voorkomen.

³ Ontleend aan de website www.laagholland.nl

Geplande ruimtelijke ontwikkeling en invloed op flora en fauna

Het plan maakt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk op het Willibrordsterrein. Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van de bestaande hoofd- groen- en waterstructuur en de daarbij behorende ecologische waarden. De nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur en het Nationaal Landschap zullen niet worden geschonden. De karakteristieke groene laanbeplanting is in dit plan gewaarborgd.

Wanneer in de toekomst ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor de ecologische waarden ter plaatse te worden beoordeeld.

Natuurtoets Oosterzij te Heiloo

Door Grontmij is een natuurtoets uitgevoerd voor de ontwikkelingen op bedrijventerrein Oosterzij. De natuurtoets is weergegeven in het rapport "Natuurtoets herontwikkeling Oosterzij Heiloo, projectnummer 294913, 14 september 2010". Het rapport is in de bijlage opgenomen.

De conclusie van de toets is dat in het kader van de natuurbeschermingswet en EHS geen verdere procedures in gang gezet hoeven te worden. Wel dient nader onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen. Hiervoor is de volgende aanbeveling opgenomen:

"Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen (vaste verblijfplaatsen). Een dergelijk vleermuisonderzoek zal conform het vleermuisprotocol worden uitgevoerd. Dit houdt in dat in de planning rekening moet worden gehouden met een onderzoeksperiode van april - september en indien winterverblijfplaatsen aanwezig zijn met een onderzoeksperiode van april 2010- februari 2011."

7.3. Conclusie

In het kader van dit consoliderende bestemmingsplan is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van locaties waar in de toekomst eventueel ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden, dienen de gevolgen voor de aanwezige ecologische waarden te worden beoordeeld.

Voor de ontwikkeling op het bedrijventerrein Oosterzij dient nader onderzoek naar vleermuizen te worden verricht.

8. UITVOERBAARHEID

8.1. Financiële uitvoerbaarheid

Gezien de conserverende aard van het plan zijn er voor de gemeente slechts procedurele kosten aan de realisatie van dit nieuwe bestemmingsplan verbonden. Deze kosten zijn gedekt in een gemeentelijke begroting. Het bestemmingsplan wordt daarmee financieel voldoende uitvoerbaar geacht.

Voor de gebieden waarop een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen geldt dat er pas bij het opstellen van een wijzigingsplan bekeken zal worden of er sprake moet zijn van een exploitatieplan of –overeenkomst. Daarover kan en hoeft in het bestemmingsplan nu niets te worden opgenomen worden aangezien de inhoud van de wijzigingsplannen nog niet bekend is.

Daar waar er sprake is van projecten of van ontwikkeling door derden komen kosten voor rekening van de initiatiefnemer en zal per geval bekeken of er sprake zal zijn van een exploitatieplan of –overeenkomst.

Ontwikkeling Oosterzij

De procedure voor het exploitatieplan loopt gelijk op met die van het bestemmingsplan. De gemeente streeft er naar met de ontwikkelaar van de WNK en Nidrac-gronden (bedrijventerrein Oosterzij) een anterieure overeenkomst te sluiten voor het gehele plangebied 'De Lus'. Er is inmiddels een samenwerkingsovereenkomst met Industrierrein Oosterzij C.V. gesloten. Deze overeenkomst kan worden gezien als een intentieovereenkomst.

Voor de gronden die de ontwikkelaar in bezit heeft, is ook al een concept realisatieovereenkomst opgesteld. Uitgangspunt is dat deze anterieure overeenkomst is bekrachtigd op het moment dat het bestemmingsplan 'Zuidoost' wordt vastgesteld. Of dat ook lukt ten aanzien van de gronden die de ontwikkelaar nog moet verwerven, is niet zeker. Om die reden zal voor die te ontwikkelen gronden nu een exploitatieplan in procedure moeten worden gebracht.

Indien voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidoost' een anterieure overeenkomst is gesloten voor het gehele plangebied 'De Lus' dan hoeft de gemeenteraad het exploitatieplan niet vast te stellen. Mocht dat niet lukken dan zal de gemeenteraad een exploitatieplan moeten vaststellen voor dat deel dat niet in de anterieure overeenkomst is opgenomen (verplichting volgt uit de Wro). Het blijft dan wel mogelijk later alsnog een (posterieure) overeenkomst te sluiten.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan een aantal overleginstanties. De resultaten van dit overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn samengevat en beantwoord en weergegeven in de nota inspraak en overleg. Naar aanleiding van de overlegreacties is een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd. De nota inspraak en overleg is opgenomen in de bijlage.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, zodat een ieder in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie in te dienen. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en weergegeven in de nota inspraak en overleg. Naar aanleiding van de inspraakreacties is een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd. De nota inspraak en overleg is opgenomen in de bijlage.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. De nota met beantwoording van zienswijzen is bijgevoegd.

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Gemengd	14
Artikel 5	Groen - 1	18
Artikel 6	Groen - 2	19
Artikel 7	Kantoor	20
Artikel 8	Maatschappelijk	22
Artikel 9	Natuur	24
Artikel 10	Tuin	25
Artikel 11	Verkeer	26
Artikel 12	Water	28
Artikel 13	Wonen	29
Artikel 14	Leiding - Hoogspanningsverbinding	33
Artikel 15	Leiding - Water	36
Artikel 16	Waarde - Archeologie - 1	39
Artikel 17	Waarde - Archeologie - 2	41
Artikel 18	Waarde - Archeologie - 3	43
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	45
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	47
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	49
Artikel 24	Algemene procedureregels	51
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 25	Overgangsrecht	52
Artikel 26	Slotregel	53
Bijlage		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuidoost van de gemeente Heiloo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0399.Zuidoost-VST1 met bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat uitgeoefend wordt in een praktijkruimte, (para-) medische beroepen, kantoor, atelier, kapsalon, schoonheidssalon of hondentrimsalon en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies, welke in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 achtererf:

het gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrrens;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.11 bestaand:

het moment ten tijde van de inwerkingtreding van de bestemming;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bedrijfswoning

een woning die behoort bij een bedrijfspand of -unit op hetzelfde perceel en bewoond wordt door de hoofdgebruiker van dit bedrijfspand of deze -unit;

1.15 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, schuren, hobbykasjes en huisdierverschillen;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 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;

1.24 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 en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.29 horecabedrijf:

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen lichte, middelzware en zware horeca:

- a. lichte horeca (categorie 1): afhaalcentrum, dagzaak, koffie-/theehuis;
- b. middelzware horeca (categorie 2): cafés, bars, avondgelegenheden, hotel, restaurant, cafetaria;
- c. zware horeca (categorie 3): nachtgelegenheden, dancing, discotheek;

De voormelde vormen van horeca zijn als volgt te specificeren:

1. hotel: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. dagzaak: een bedrijf dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis, koffieshop en/of ijssalon;
4. afhaalcentrum: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren en niet op de nuttiging ervan ter plaatse;
5. koffie-/theehuis: een bedrijf gericht op het ter plaatse rechtstreeks aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, alsmede de verkoop van niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van niet-alcoholische dranken;
6. cafetaria: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van kleine etenswaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur, maar vroeger dan 02.00 uur ligt;
7. cafés, bars, avondgelegenheden: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur, maar vroeger dan 02.00 uur ligt;
8. nachtgelegenheden: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 02.00 uur ligt;
9. dancing/discotheek: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van dranken

voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 02.00 uur pleegt te liggen;

10. congres- en/of zalencentrum: een bedrijf gericht op het verhuren van zalen ten behoeve van congressen, seminars, bruiloften en partijen of daarmee gelijk te stellen activiteiten.

1.30 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.31 kantoor

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen'

1.32 kwekerij

een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;

1.33 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.34 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.35 peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

1.36 perifere detailhandel:

detailhandel met een brutovloeroppervlak van ten minste 500 m² die plaatsvindt buiten de reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen, waaronder: detail in brand- explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC - goederen (auto's, boten, caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting, waaronder meubels;

1.37 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;

1.38 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.39 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.40 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;

1.41 stacaravan:

een caravan die dient als recreatiewoonverblijf en die als gebouw is aan te merken;

1.42 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.43 voor-, zij- en achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voor-, zij- respectievelijk achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.44 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.45 zijerf:

het gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrens, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;

1.46 zorgwoning:

een gebouw of een zelfstandig deel van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de planregels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.2 Toegelaten overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers, balkons en overstekende daken mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer ten minste 2 m dient te bedragen. Voor een portaal of ingangspartij mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die genoemd zijn in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel de bestaande bedrijven;

en ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'bedrijf tot en met categorie 3': voor bedrijven die genoemd zijn in categorie 1 tot en met 3 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning;
- d. 'garage' voor bergingen en garageboxen
- e. 'nutsvoorziening' voor een nutsvoorziening;
- f. 'waterzuiveringsinstallatie' voor een rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- g. 'detailhandel perifeer' voor perifere detailhandelsvestigingen;
- h. 'specifieke vorm van bedrijf - wonen 1' mede voor wonen, dienstverlening en kantoren;
- i. 'specifieke vorm van bedrijf - wonen 2' mede voor wonen, dienstverlening en kantoren;
- j. 'kantoor' voor kantoor;

met daaraan ondergeschikt:

- k. verkeer en verblijf;
- l. groenvoorzieningen; water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- m. openbare nutsvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen.

Onder de bedrijfsactiviteiten zijn productiegebonden detailhandel en kantoren uitsluitend begrepen, voor zover dit ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie.

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

- de uitoefening plaatsvindt binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wonen 2'
- de vloeroppervlakte ten hoogste 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
- 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 behouden blijft.

In de bestemming zijn seksinrichtingen, risicovolle inrichtingen en inrichtingen bedoeld in artikel 40 in combinatie met artikel 1 van de Wet geluidhinder niet begrepen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte;
 3. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tot ten hoogste één bedrijfswoning per perceel en per bedrijfspan of -unit, waarbij voor afzonderlijke bedrijfswoningen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter;
 4. Voor het bouwen van garages en bergingen binnen de aanduiding 'garage' geldt, geldt dat
 - de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan de aangegeven maatvoering 'maximum bebouwingspercentage';
 5. in afwijking van het gestelde onder 1. mogen balkons het bouwvlak met maximaal 1,5 meter overschreiden;
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt; met dien verstande dat hoogte van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste
 1. 1 m bedraagt voor de voorgegevelrooilijn;
 2. 2 m bedraagt voor het overige.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en mits het bijbehorende bedrijf een minimale oppervlakte heeft van 250 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wonen 1' is wonen uitsluitend toegestaan voor:
 1. 100% van de eerste verdieping
 2. 100% van de tweede verdieping.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wonen 2' is wonen uitsluitend toegestaan voor:
 1. 50% van de eerste verdieping;
 2. 100% van de tweede verdieping.

3.4 Nadere eisen

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

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

3.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 onder a. en toestaan dat bedrijfsactiviteiten worden toegelaten die niet genoemd zijn als milieucategorie 1 of 2; mits die bedrijfsactiviteiten naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten welke wel zijn genoemd;
- b. van het bepaalde in lid 3.2 onder a. punt 1. en toestaan dat gebouwen buiten de bouwvlakken worden gebouwd, mits:
 1. de totale oppervlakte aan erfbebouwing per perceel niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het perceel tot een maximum van 50 m²;
 2. de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; tot een maximum van 4 m;
 3. de bouwhoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 6 m;
 4. de bebouwing achter de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dienstverlening;

en ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'bedrijf' tevens voor een bedrijf;
- d. 'specifieke vorm van bedrijf - textielreinigingsbedrijf' voor een textielreinigingsbedrijf;
- e. 'bedrijf tot en met categorie 3': voor bedrijven die genoemd zijn in categorie 1 tot en met 3 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. 'detailhandel' tevens voor detailhandel;
- g. 'wonen' is een extra woning toegestaan;
- h. 'horeca' tevens voor horecabedrijven die genoemd zijn in categorie 1 van artikel 1.29
- i. 'specifieke vorm van gemengd - horeca' voor een restaurant, hotel, congres- en zalencentrum zoals bedoeld in artikel 1.29;
- j. 'kantoor' tevens voor een kantoor;
- k. 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke doeleinden;
- l. 'onderdoorgang' tevens voor onderdoorgangen;

met daaraan ondergeschikt:

- m. verkeer en verblijf;
- n. groenvoorzieningen; water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- o. openbare nutsvoorzieningen;
- p. parkeervoorzieningen;

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

- de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- de vloeroppervlakte ten hoogste 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft, met een maximum van 50 m²;
- dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast.

Detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.

In de bestemming zijn seksinrichtingen, risicovolle inrichtingen en inrichtingen bedoeld in artikel 40 in combinatie met artikel 1 van de Wet geluidhinder niet begrepen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, dienstverlening, detailhandel, horeca en kantoren gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, danwel het aantal zoals aangegeven door de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden';
 3. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens met uitzondering van de aaneengebouwde woningen bedraagt ten minste 3 m, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen de bestaande afstand indien deze minder is;
 4. in aanvulling op het gestelde onder punt 3. geldt dat bij uitbreiding van hoofdgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens; deze afstand geldt niet voor de woningscheidende muur van aaneengebouwde woningen;
 5. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn; zoals aangegeven middels de aanduiding 'afwijkende hoogte';
 6. in aanvulling op het gestelde onder punt 5. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende hoogte', de bestaande hoofdgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte dan de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte, mogen worden uitgebreid met de afwijkende goot- en/of bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een goot- en bouwhoogte van maximaal de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte;
 7. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, of ten minste het in een bouwvlak aangegeven aantal graden, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen het bestaande in aanvulling op het gestelde onder punt 7. geldt dat bestaande hoofdgebouwen met een aantal graden indien dit minder is dan 30° of meer dan 60°;
 8. kleinere dakhelling dan 30° of bestaande hoofdgebouwen moet een grotere dakhelling dan 60° mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- b. voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt ten hoogste 50% van een zijerf en ten hoogste 50% van een achtererf; met dien verstande dat:
 - bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m² bedraagt;
 - bij percelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m² bedraagt;
 - bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
 2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is;
 3. in aanvulling op het gestelde onder punt 2. geldt dat bij uitbreiding van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
 4. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 3,5 m, gerekend vanaf de achterste bouwgrens, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen de bestaande diepte indien deze groter is;
 5. in aanvulling op het gestelde onder punt 4. geldt dat bij vervangende nieuwbouw de diepte van aan- en uitbouwen de afwijkende diepte mag bedragen; bij uitbreiding van aan- en uitbouwen dient sprake te zijn van een diepte achter de achtergevelrooilijn van ten hoogste 3,5 m gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
 6. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is

- van een kap;
7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,25 m, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is;
 8. in aanvulling op het gestelde onder punt 7. geldt dat bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een hogere bouwhoogte dan 3,25 m mogen worden uitgebreid met de afwijkende bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een bouwhoogte van ten hoogste 3,25 m;
 9. bijgebouwen worden op ten minste 1 m van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande bijgebouwen de bestaande afstand indien deze minder is;
 10. in aanvulling op het gestelde onder punt 9. geldt dat bij uitbreiding van bijgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 1 m tussen het bijgebouw en enig ander gebouw op het erf;
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4.3 Nadere eisen

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden,
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b. de diepte van hoofdgebouwen;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van een pand in de zin dat bij (gedeeltelijke) verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden,

- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

met een omgevingsvergunning afwijken van :

- het bepaalde in lid 4.2 onder a. punt 1. voor het bouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de ontheffing voor aaneengebouwde woningen uitsluitend kan worden verleend voor zover dit voor een gehele straatzijde of cluster gebeurt, tot een bouwblokdiepte van ten hoogste 11 m; voor vrijstaande woningen kan de ontheffing uitsluitend worden verleend voor de vergroting van de bouwblokdiepte tot ten hoogste 11 m;
- het bepaalde in lid 4.2 onder a. punt 3. en 4. voor het bouwen binnen 3 m van de zijdelingse perceelsgrens;
- het bepaalde in lid 4.2 onder a. punt 5. en 6. voor een goothoogte van ten hoogste 6 m en een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- het bepaalde in lid 4.2 onder a. punt 7. en 8. voor een kleinere dakhelling dan 30° of groter dan 60° of een platte afdekking, uitsluitend voor zover de stedenbouwkundige en architectonische samenhang daarom vraagt;
- het bepaalde in lid 4.2 onder b. punt 2. en 3. en toestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minder dan 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
- het bepaalde in lid 4.2 onder b. punt 6 en 7 en toestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een kap mogen worden afgedekt uitsluitend voor zover deze aan- en uitbouwen op zijerven tussen de voor- en achtergevelrooilijn zijn gesitueerd. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3,25 m en 5,5 m.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd onder milieucategorie 1 in de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de gezamenlijk oppervlakte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m²;
- het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van een verruiming van de maximale oppervlakte die mag worden benut voor een aan-huis-verbonden beroep, tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de gezamenlijk oppervlakte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m².

Artikel 5 Groen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. openbare nutsvoorzieningen en gemalen;
- e. perceelsontsluitingswegen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

5.2 Bouwregels

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen. Hiervoor geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 6 meter bedraagt en van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 2 meter.

5.3 Nadere eisen

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

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

Artikel 6 Groen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. perceelontsluitingswegen.

en ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'parkeergarage' voor parkeervoorzieningen onder peil voor auto's en fietsen alsmede voor bergingen en magazijnen.

6.2 Bouwregels

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen. Hiervoor geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.
- b. In afwijking van het gestelde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - paviljoen' een paviljoen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 500 m² waarvan ten hoogste 300 m² bebouwd mag worden.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 6 meter bedraagt en van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 2 meter.

6.3 Nadere eisen

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

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

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- b. verkeer en verblijf;
- c. groenvoorzieningen; water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in een bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste
 1. 1 m bedraagt voor de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m bedraagt voor het overige.

7.3 Nadere eisen

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a. ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen buiten de bouwvlakken, mits:

- a. de totale erfbebouwing per perceel niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het perceel; tot een maximum van 50 m²;
- b. de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; tot een maximum van 4 m;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6 m;
- d. de bouwmogelijkheid leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy) of een vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbare situatie.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. zorgwoningen;

en ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'wonen' tevens voor wonen;
- d. 'park' tevens voor een kinderboerderij;
- e. 'verenigingsleven' voor een motorvereniging;
- f. 'specifieke vorm van maatschappelijk - kwekerij' voor een kwekerij met productie-gebonden detailhandel;

met daaraan ondergeschikt:

- g. verkeer en verblijf;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de bouwvlakken mogen worden bebouwd conform de aangegeven maatvoering 'maximum bebouwingspercentage'; indien voor een bouwvlak geen maatvoering is opgenomen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;
 3. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze hoger zijn;
 4. voor zover binnen een bouwvlak geen hoogte is bepaald mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 10 m; dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze hoger zijn;
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste
 1. 1 m bedraagt voor de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m bedraagt voor het overige.

8.3 Nadere eisen

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a. ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen buiten de bouwvlakken, mits:

- a. de totale erfbebouwing per perceel niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het perceel; tot een maximum van 50 m²;
- b. de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; tot een maximum van 4 m;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6 m;
- d. de bouwmogelijkheid leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy) of een vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbare situatie.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bosgebied;
- b. landschapsbouw;
- c. natuurontwikkeling;
- d. intensieve en extensieve recreatie;
- e. toeganspaden en langzaamverkeersroutes;
- f. water.

9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. er mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van het onderhoud van het bos, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² en een maximale bouwhoogte van 4 m, waarbij de afstand tot de bestemmingen Tuin en Wonen ten minste 20 m bedraagt;
 2. er mag maximaal één gebouw worden gebouwd ten behoeve van natuureducatie, met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter, waarbij de afstand tot de bestemmingen Tuin en Wonen ten minste kleiner is dan 70 m bedraagt;
 3. er mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en gemalen. Hiervoor geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 6 m bedraagt en van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 2 m.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen binnen de bestemmingen Wonen, Gemengd en Maatschappelijk en de voor de in het plan nader aangeduide functies en parkeervoorzieningen;

10.2 Bouwregels

- a. Met uitzondering van erkers (tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 m, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt) en ingangspartijen (tot een breedte van ten hoogste 1/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1,5 m, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt), mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat een erker en een ingangspartij niet in combinatie met elkaar aan eenzelfde gevel mogen worden gerealiseerd en de afstand tot de bestemming 'Verkeer' ten minste 2 m dient te bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd welke zijn bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

10.3 Afwijken van de bouwregels

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. het bepaalde in lid 10.2 sub a ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Gemengd' dan wel de bestemming 'Maatschappelijk, waarbij de regels van artikel 13.2 sub b dan wel artikel 4.2 sub b dan wel artikel 8.2 sub b van overeenkomstige toepassing zijn;
2. het bepaalde in lid 10.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat deze worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 achter de voorgevelrooilijn;
3. het bepaalde in lid 10.2 sub b ten behoeve van een toegangshek ter plaatse van een oprit met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. verblijfsdoeleinden;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. bermen, bermsloten, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;

en ter plaatse van de aanduiding:

- i. 'garage' tevens voor garageboxen;
- j. 'nutsvoorziening' tevens voor een nutsvoorziening;
- k. 'parkeergarage' voor parkeervoorzieningen onder peil voor auto's en fietsen alsmede voor bergingen en magazijnen.

De inrichting van de in de bestemming begrepen gronden dient gericht te zijn op een goede doorstroming van het verkeer alsmede op een verblijfsfunctie en de ontsluiting van de aangrenzende gronden. Binnen de bestemming wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande wegprofielen en de bestaande inrichting, uitgezonderd ondergeschikte aanpassingen.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van garages gelden de volgende regels:
 1. garages worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
 2. de bouwhoogte van garages bedraagt ten hoogste 2,5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt ten hoogste 12 m;
 2. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
 3. voor het overige bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 2 m.

11.3 Nadere eisen

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;

- de sociale veiligheid,
- nadere eisen stellen aan de plaats van garages en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.2 onder a, punt 1 voor het oprichten van garages buiten een aanduidingsvlak 'garageboxen';
- b. het bepaalde in lid 11.2 onder a, punt 2 voor het realiseren van een kap op een plat afgedekte garage, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3,5 meter bedraagt.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken
- b. bruggen, uitsluitend ten behoeve van fiets- en wandelverkeer.

12.2 Bouwregels

- a. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:
 - 1. de bouwhoogte van bruggen bedraagt ten hoogste 2 m;
 - 2. voor het overige geldt dat op de gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

en ter plaatse van de aanduiding:

b. 'woonwagenstandplaats' voor maximaal 8 wooneenheden;

met daaraan ondergeschikt:

c. verkeer en verblijf;

d. tuinen en erven;

e. groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

f. openbare nutsvoorzieningen;

g. parkeervoorzieningen.

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

- de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- de vloeroppervlakte ten hoogste 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft, met een maximum van 50 m²;
- 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 behouden blijft.

Detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.

13.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen en woonwagenstandplaatsen zoals bedoeld in lid 13.1, gelden de volgende regels:

1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' mag uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
3. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
4. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen de bestaande afstand indien deze minder is;
5. in aanvulling op het gestelde onder punt 4. geldt dat bij uitbreiding van hoofdgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens; deze afstand geldt niet voor de woningscheidende muur van aaneengebouwde woningen;
6. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn; zoals aangegeven middels de aanduiding

- 'afwijkende hoogte';
7. in aanvulling op het gestelde onder punt 6. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende hoogte', de bestaande hoofdgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte dan de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte, mogen worden uitgebreid met de afwijkende goot- en/of bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een goot- en bouwhoogte van maximaal de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte;
 8. In afwijking van het gestelde onder 6 en 7, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende hoogte 1' maximaal 35 m² mag worden gebouwd tot een hoogte van 10 meter
 9. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt, of ten minste het in een bouwvlak aangegeven aantal graden, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is dan 30° of meer dan 60°;
 10. in aanvulling op het gestelde onder punt 9. geldt dat bestaande hoofdgebouwen met een kleinere dakhelling dan 30° of bestaande hoofdgebouwen met een grotere dakhelling dan 60° mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
 11. in afwijking van het bepaalde onder 1, 4, 6 en 9 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'woonwagstandplaats' per standplaats maximaal 150 m² mag worden gebouwd, met een bouwhoogte van 6 m;
- b. voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt ten hoogste 50% van een zijerf en ten hoogste 50% van een achtererf; met dien verstande dat:
 - bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m² bedraagt;
 - bij percelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m² bedraagt;
 - bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
 2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is;
 3. in aanvulling op het gestelde onder punt 2. geldt dat bij uitbreiding van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
 4. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 3,5 m, gerekend vanaf de achterste bouwgrens, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen de bestaande diepte indien deze groter is;
 5. in aanvulling op het gestelde onder punt 4. geldt dat bij vervangende nieuwbouw de diepte van aan- en uitbouwen de afwijkende diepte mag bedragen; bij uitbreiding van aan- en uitbouwen dient sprake te zijn van een diepte achter de achtergevelrooilijn van ten hoogste 3,5 m gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
 6. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;
 7. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,25 m, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is;
 8. in aanvulling op het gestelde onder punt 7. geldt dat bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een hogere bouwhoogte dan 3,25 m mogen worden uitgebreid met de afwijkende bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een bouwhoogte van ten hoogste 3,25 m;
 9. bijgebouwen worden op ten minste 1 m van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande bijgebouwen de bestaande afstand indien deze minder is;
 10. in aanvulling op het gestelde onder punt 9. geldt dat bij uitbreiding van bijgebouwen en bij

vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 1 m tussen het bijgebouw en enig ander gebouw op het erf;

- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

13.3 Nadere eisen

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de dakhelling van hoofdgebouwen met het oog op de samenhang van het bebouwingsbeeld per straatzijde of cluster;
- b. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van een pand in de zin dat bij (gedeeltelijke) verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 13.2 onder a. punt 1. voor het bouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de ontheffing voor aaneengebouwde woningen uitsluitend kan worden verleend voor zover dit voor een gehele straatzijde of cluster gebeurt tot een bouwblokdiepte van ten hoogste 11 m; voor vrijstaande woningen kan de omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend voor de vergroting van de bouwblokdiepte tot ten hoogste 11 meter;
- b. het bepaalde in lid 13.2 onder a. punt 4. en 5. voor het bouwen binnen 3 meter van de zijdelingse

perceelsgrens;

- c. het bepaalde in lid 13.2 onder a. punt 6. en 7. voor een goothoogte van ten hoogste 7,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter;
- d. het bepaalde in lid 13.2 onder a. punt 9. en 10. voor een kleinere dakhelling dan 30° ,groter dan 60° of een platte afdekking, uitsluitend voor zover de stedenbouwkundige en architectonische samenhang daarom vraagt;
- e. het bepaalde in lid 13.2 onder b. punt 2. en 3. en toestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minder dan 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
- f. het bepaalde in lid 13.2 onder b. punt 6. en 7. en toestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een kap mogen worden afgedekt, uitsluitend voor zover deze aan- en uitbouwen op zijerven tussen de voor- en achtergevelrooilijn zijn gesitueerd. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3,25 m en 5,5 m.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 13.1 en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd onder milieucategorie 1 in de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de gezamenlijk oppervlakte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m²;
- b. het bepaalde in artikel 13.1 ten behoeve van een verruiming van de maximale oppervlakte die mag worden benut voor een aan-huis-verbonden beroep, tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de gezamenlijk oppervlakte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m².

Artikel 14 Leiding - Hoogspanningsverbinding

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een 50kV-hoogspanningsverbinding.

14.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- f. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu;
- h. welstand.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van:

- a. andere bouwwerken, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen met een maximale hoogte van 3 m;
- b. bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

14.4.2 Algemene randvoorwaarden afwijking

De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.5.1

Het is verboden op of boven de in 14.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en wandelpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

14.5.2

Het verbod als bedoeld in 14.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend is verleend, zoals bedoeld in 14.4.

14.5.3

De in 14.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

14.6.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 15 Leiding - Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een (afval)watertransportleiding.

15.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- f. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu;
- h. welstand.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van:

- a. andere bouwwerken, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen met een maximale hoogte van 3 m;
- b. bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

15.4.2 Algemene randvoorwaarden afwijking

De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1

Het is verboden op of boven de in 15.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en wandelpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

15.5.2

Het verbod als bedoeld in 15.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend is verleend, zoals bedoeld in 15.4.

15.5.3

De in 15.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

15.6.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

15.6.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 16 Waarde - Archeologie - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
2. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

16.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen, mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels als bedoeld in lid 16.3 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in lid 16.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, met een planomvang van meer dan 50m² en op een grotere diepte dan 0,50 cm beneden het maaiveld,

uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

1. grondbewerkingen zoals: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, het scheuren van grasland, ontginnen van gronden of het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 3. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 4. het aanleggen of rooien van bos, houtwallen of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. De in sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken, ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
 2. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. ten dienste staan van het archeologisch onderzoek.
- c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
 2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/ of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de vergunning als bedoeld in lid 16.4 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het wijzigen in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3' indien blijkt dat de aangetroffen archeologische waarden lager zijn aan te merken.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
2. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

17.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen, mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 75 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 75 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 75 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 75 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels als bedoeld in lid 17.3 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in lid 17.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, met een planomvang van meer dan 75m² en op een grotere diepte dan 0,50 cm beneden het maaiveld,

uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

1. grondbewerkingen zoals: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, het scheuren van grasland, ontginnen van gronden of het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 3. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 4. het aanleggen of rooien van bos, houtwallen of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. De in sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken, ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
 2. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. ten dienste staan van het archeologisch onderzoek.
- c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
 2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/ of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de vergunning als bedoeld in lid 17.4 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het wijzigen in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1 of Waarde - Archeologie - 3' indien blijkt dat de aangetroffen archeologische waarden hoger, respectievelijk lager zijn aan te merken.

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
2. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

18.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen, mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 100 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels als bedoeld in lid 18.3 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in lid 18.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, met een planomvang van meer dan 100m² en op een grotere diepte dan 0,50 cm beneden het maaiveld,

uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

1. grondbewerkingen zoals: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, het scheuren van grasland, ontginnen van gronden of het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 3. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 4. het aanleggen of rooien van bos, houtwallen of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. De in sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken, ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
 2. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. ten dienste staan van het archeologisch onderzoek.
- c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
 2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/ of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de vergunning als bedoeld in lid 18.4 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het wijzigen in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1 of Waarde - Archeologie - 2' indien blijkt dat de aangetroffen archeologische waarden hoger zijn aan te merken.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbelregel

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

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'zone - laanbeplanting' gelden beperkingen met het oog op de instandhouding en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende waardevolle landschapselementen, zoals bomenrijen, singel- en laanbeplanting.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

21.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'zone - laanbeplanting' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. het rooien of vellen van houtopstanden;
 2. handelingen te verrichten die ernstige beschadiging of van de dood bomen ten gevolge kunnen hebben;
 3. de aanleg van verhardingen;
 4. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 5. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
 6. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 50 cm;
 7. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm;
- b. De in sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout en het vervangen van drainagewerken;
 2. die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
 3. die van zodanig ondergeschikt belang en van zo geringe omvang zijn, dat aan de karakteristieke waarden van de bomen en hagen geen afbreuk wordt gedaan;
 4. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. de werkzaamheden of de daarvan te verwachten gevolgen de landschappelijke, natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden niet onevenredig aantasten;
 2. door het stellen van voorwaarden ten aanzien van plaats, omvang, wijze en tijd van uitvoering aantasting van de landschappelijke, natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden wordt voorkomen;
 3. de mogelijkheden tot herstel van de landschappelijke, natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

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

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m³ bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 16 meter mag bedragen en van antennemasten voor telecommunicatie ten hoogste 40 meter.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits een zorgvuldige inpassing in de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving daarvan gewaarborgd wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het oprichten van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut tot een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 1' in de bestemmingen 'Groen - 1', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Tuin', ten behoeve van woningen en openbare ruimte, met dien verstande dat:
 1. het bebouwingspercentage ten hoogste 30 procent bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 9 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 12 meter bedraagt;
 4. ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een aanduiding 'zorgwoning' opgenomen wordt ten behoeve van zorgwoningen;
 5. voorzien kan worden in een aanduiding 'parkeergarage' ten behoeve van parkeervoorzieningen onder peil, dan wel halfverdiept, voor auto's en fietsen alsmede voor bergingen en magazijnen;
- d. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 2' in de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen - 1', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Tuin', ten behoeve van woningen en openbare ruimte, met dien verstande dat:
 1. het bebouwingspercentage ten hoogste 30 procent bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 7 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 11 meter bedraagt;
 4. ter plaatse van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' een aanduiding 'zorgwoning' opgenomen wordt ten behoeve van zorgwoningen;
 5. voorzien kan worden in een aanduiding 'parkeergarage' ten behoeve van parkeervoorzieningen onder peil, dan wel halfverdiept, voor auto's en fietsen alsmede voor bergingen en magazijnen;
- e. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 3' in de bestemmingen 'Groen - 1', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Tuin', ten behoeve van woningen en openbare ruimte, met dien verstande dat:
 1. het bebouwingspercentage ten hoogste 25 procent bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 8 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 12 meter bedraagt;
 4. ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een aanduiding 'zorgwoning' opgenomen wordt ten behoeve van zorgwoningen;

5. voorzien kan worden in een aanduiding 'parkeergarage' ten behoeve van parkeervoorzieningen onder peil, dan wel halfverdiept, voor auto's en fietsen alsmede voor bergingen en magazijnen;
- f. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 4' in de bestemmingen, 'Groen - 1', 'Verkeer', Water, 'Wonen' en 'Tuin', ten behoeve van woningen en openbare ruimte, met dien verstande dat:
 1. het bebouwingspercentage ten hoogste 30 procent bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 8 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 12 meter bedraagt;
 4. ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een aanduiding 'zorgwoning' opgenomen kan worden ten behoeve van zorgwoningen;
 5. voorzien kan worden in een aanduiding 'parkeergarage' ten behoeve van parkeervoorzieningen onder peil, dan wel halfverdiept, voor auto's en fietsen alsmede voor bergingen en magazijnen.
- g. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 5" in de bestemming 'Groen - 1 ten behoeve van groenvoorzieningen
- h. het wijzigen van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' indien uit onderzoek blijkt dat de milieuzone kleiner is.

Artikel 24 Algemene procedureregels

24.1 Procedureregels nadere eisen

- a. Een ontwerp-besluit tot nadere eisen waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken ter secretarie ter inzage.
- b. Het college van Burgemeester en Wethouders maakt de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aanhuisbladen, of op een andere geschikte wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen voor een ieder.
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kan een ieder bij het College van Burgemeester en Wethouders mondeling en schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerp-besluit.

24.2 Procedureregels afwijkingsbevoegdheden

Op de voorbereiding van een afwijking bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.

24.3 Procedureregels wijzigingsbevoegdheden

Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidoost.

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
15	-							
151	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	1 - slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D		3.2
151	3 - bewerkingsrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300		4.2
151	4 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100		3.2
151	5 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50		3.1
151	6 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50		3.1
151	7 - loonslachterijen	50	0	50	10	50		3.1
151	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50		3.1
152	0 Visverwerkingsbedrijven:							
152	2 - conserveren	200	0	100 C	30	200		4.1
152	3 - roken	300	0	50 C	0	300		4.2
152	4 - verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	300	10	50 C	30	300 D		4.2
152	5 - verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100		3.2
152	6 - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50		3.1
1531	0 Aardappelproducten fabrieken:							
1531	1 - vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300		4.2
1531	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50		3.1
1532, 1533	0 Groente- en fruitconservefabrieken:							
1532, 1533	1 - jam	50	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	2 - groente algemeen	50	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	3 - met koolsoorten	100	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	4 - met drogerijen	300	10	200 C	30	300		4.2
1532, 1533	5 - met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300		4.2
1541	0 Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1541	1 - p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200		4.1
1541	2 - p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300		4.2
1542	0 Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1542	1 - p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200		4.1
1542	2 - p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300		4.2
1543	0 Margarinefabrieken:							
1543	1 - p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200		4.1
1543	2 - p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300		4.2
1551	0 Zuivelproducten fabrieken:							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
1551	3 - melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	
1551	4 - melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	
1551	5 - overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	
1552	1 Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	
1561	0 Meelfabrieken:							
1561	1 - p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	
1561	2 - p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	
1561	Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	
1562	0 Zetmeelfabrieken:							
1562	1 - p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	
1562	2 - p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	
1571	0 Veevoerbouwen:							
1571	3 - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	
1571	5 - mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	
1571	6 - mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	
1581	2 - v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	
1583	0 Suikerfabrieken:							
1584	0 Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
1584	2 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	
1584	4 - Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	
1584	5 - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	
1586	0 Koffiebranden en theebranden:							
1586	2 - theebranden	100	10	30	10	100	3.2	
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	
1589.1	Bakkerijgrondstoffabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	
1589.2	0 Soep- en soeparoma's:							
1589.2	1 - zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
	nummer								
1589.2	- met poederdrogen	300	50	50	50	R	300	4.2	
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30		200	4.1	
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30	300	4.2	
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
1592	1 - p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30	200	4.1	
1592	2 - p.c. >= 5.000 t/j	300	30	100	C	50	300	4.2	
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50	300	4.2	
1597	Mouterijen	300	50	100	C	30	300	4.2	
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	100	3.2	
16	-								
16	- VERWERKING VAN TABAK								
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30	200	4.1	
17	-								
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2	
172	0 Weven van textiel:								
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2	
172	2 - aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z	50	300	4.2	
173	Textielverdelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1	
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10	200	4.1	
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1	
18	-								
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1	
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1	
19	-								
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
191	Lederfabrieken	300	30	100		10	300	4.2	
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	3.1	
193	Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1	
20	-								
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100		50	100	3.2	
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:								

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
2010.2	1 - met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1		
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1		
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2		
203, 204, 205	0 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2		
203, 204, 205	1 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1		
21	-								
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2111	Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1		
2112	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1 - p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1		
2112	2 - p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1		
2112	3 - p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2		
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2		
2121.2	0 Golfkartonfabrieken:								
2121.2	1 - p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2		
2121.2	2 - p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1		
22	-								
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2		
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2		
23	-								
23	- AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN								
2320.1	Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6		
2320.2	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2		
2320.2	B Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2		
2320.2	C Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2		
233	Splijt- en kweestoffenbedrijfsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6		
24	-								
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2411	0 Vervaardiging van industriële gassen:								
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1		
2413	0 Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:								
2413	1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2		
2414.1	A0 Organ. chemische grondstoffenfabrieken:								
2414.1	A1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
2414.1	B0 Methanolfabrieken:							
2414.1	B1 - p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	
2414.1	B2 - p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	
2414.2	0 Vetzuren en alkanolfabrieken (niet synth.):							
2414.2	1 - p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	
242	0 Landbouwchemicaliënfabrieken:							
243	Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	
2441	0 Farmaceutische grondstoffenfabrieken:							
2441	1 - p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:							
2442	1 - formulering en aanvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	
2451	Zeepp-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	
2464	Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	
2466	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	
2466	B Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	
247	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	
25	-							
25	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2511	Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	
2512	0 Loopvlakvernieuwingbedrijven:							
2512	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	
2512	2 - vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:							
252	1 - zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	
252	2 - met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	
26	-							
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	0 Glasfabrieken:							
261	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
261	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	
261	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	
262, 263	Aardewerfabrieken:							
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	
264	A Baksteen en baksteenelementfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	
264	B Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	
2651	0 Cementfabrieken:							
2652	0 Kalkfabrieken:							
2652	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	
2653	0 Gipsfabrieken:							
2653	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	
2661.1	0 Betonwarenfabrieken:							
2661.1	1 - zonder persen, tritafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	
2661.1	2 - met persen, tritafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:							
2661.2	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	
2661.2	2 - p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:							
2663, 2664	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2	
2663, 2664	2 - p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	50 R	300	4.2	
2665, 2666	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:							
2665, 2666	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	
2665, 2666	2 - p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
267	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100 D	3.2	
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	0	50	3.1	
267	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	
2682	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:							
2682	A1 - p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	
2682	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):							
2682	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	
2682	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
2682	C Minerale productiefabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100	D	3.2
2682	D0 Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200		4.1
2682	D1 - asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	300		4.2
27	-							
27	- VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	0 Ruwijzer- en staalfabrieken:							
271	2 - p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C Z	300	R	1500
272	0 IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:							
273	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:							
273	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	300		300		4.2
274	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:							
274	A1 - p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		300	R	4.2
274	B0 Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:							
2751, 2752	0 IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:							
2751, 2752	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	300	R	4.2
2753, 2754	0 Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:							
2753, 2754	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	300	R	4.2
28	-							
28	- VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPOR TMIDD.)							
281	0 Constructiewerkplaatsen:							
281	1 - gesloten gebouw	30	30	100		100		3.2
281	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50		50		3.1
281	2 - in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200		200		4.1
281	3 - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	300		4.2
2821	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2821	1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	300		300	R	4.2
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		200		4.1
284	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		200		4.1
284	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		100	D	3.2
284	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50		50	D	3.1
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1 - algemeen	50	50	100		100		3.2
2851	10 - stralen	30	200	200		200	D	4.1
2851	11 - metaalhardes	30	50	100		100	D	3.2
2851	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100		100	R	3.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
2851	- scoperen (opsluiten van zink)	50	50	100	30	100	D	3.2
2851	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100		3.2
2851	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100		3.2
2851	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100		3.2
2851	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100		3.2
2851	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100		3.2
2851	8 - emaileren	100	50	100	50	100	R	3.2
2851	9 - galvaniseren (vermikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100		3.2
2852	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	D	3.2
2852	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50	D	3.1
287	A0 Grofsmedertijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	A1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200		4.1
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100		3.2
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.: in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50		3.1
29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN							
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:							
29	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100	D	3.2
29	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200	D	4.1
29	3 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	300	D	4.2
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	-							
30	A Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30		2
31	-							
31	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
311	Elektromotoren- en generatorfabrieken	200	30	30	50	200		4.1
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200		4.1
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100	200	D	4.1
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100		3.2
315	Lampfabrieken	200	30	30	300	300	R	4.2
3162	Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	6
32	-							
32	- VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.							
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	D	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50		3.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
33	-										
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2			
34	-										
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS									
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven									
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	R	200	D	4.1
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z	50	R	300		4.2
3420.1		Carrossiefabrieken	100	10	200		30	R	200		4.1
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30		200		4.1
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2
35	-										
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)									
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:									
351	1	- houten schepen	30	30	50		10		50		3.1
351	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100		3.2
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30		200		4.1
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:									
352	1	- algemeen	50	30	100		30		100		3.2
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	R	300		4.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:									
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30		200		4.1
354		Rijwiel- en motorrijwielabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30		100	D	3.2
36	-										
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30		100	D	3.2
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10		1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30		2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30		2
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		50		3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		50		3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0		30		2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30		50	D	3.1

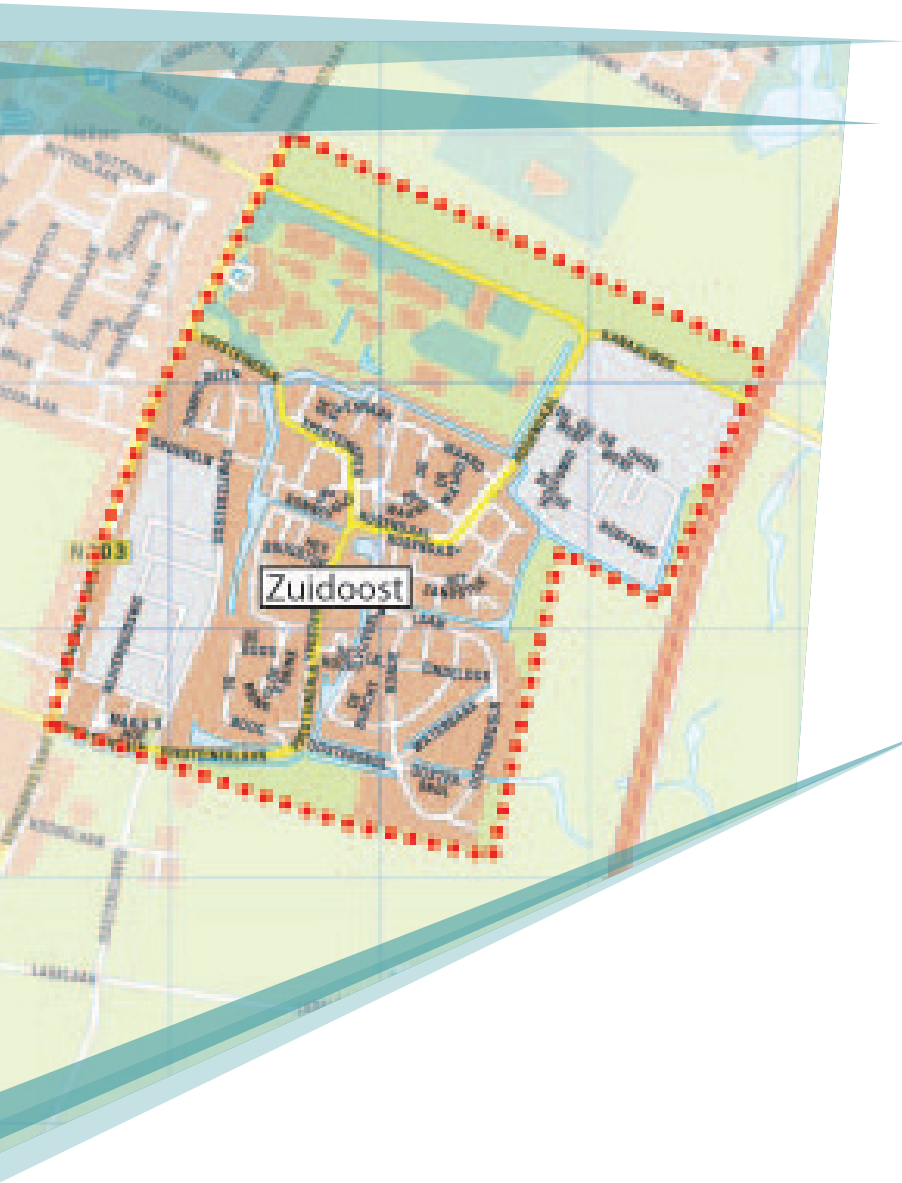
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
37	-						
37	-						
372	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	A0 Puinbrekerijen en -materijen:						
372	A1 - v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	B Rubbergeneratiebedrijven	300	50	100	50	300	4.2
372	C Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	50	300	4.2
40	-						
40	-						
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	A0 Electriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	A4 - kerncentrales met koeltorens	10	10	500	1500	1500	6
40	B0 bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, silb, GFT en reststromen						
40	B1 voedingsindustrie	100	50	100	30	100	3.2
40	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30	100	3.2
40	C0 Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	C1 - < 10 MVA	0	0	30	10	30	2
40	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50	30	50	3.1
40	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100	50	100	3.2
40	C4 - 200 - 1000 MVA	0	0	300	50	300	4.2
40	D0 Gasdistributiebedrijven:						
40	D1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	100	300	4.2
40	D5 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	50	50	3.1
40	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	E1 - stadsverwarming	30	10	100	50	100	3.2
41	-						
41	-						
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	30	50	3.1
41	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	B1 - < 1 MW	0	0	30	10	30	2
41	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100	10	100	3.2
41	B3 - >= 15 MW	0	0	300	10	300	4.2
45	-						
45	-						
45	BOUWNIJVERHEID						
45	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
45	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	
45	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	
50	-							
50	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
502	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	
5020.4	A Autoplaatwerkrijen	10	30	100	10	100	3.2	
5020.4	C Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1	
51	-							
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
5121	0 Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30	50	3.1	
5121	1 Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z	300	4.2	
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	C	0	3.2	
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1	
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30	50	50	3.1	
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5135	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	
514	Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30	10	30	2	
5148.7	0 Grth in vuurwerk en munitie:							
5148.7	1 - consumptievuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	30	2	
5148.7	2 - consumptievuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50	50	3.1	
5148.7	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:							
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	
5151.2	0 Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:							
5151.2	1 - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200	200	4.1	
5151.2	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300	300	4.2	
5151.3	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	
5152.1	0 Grth in metaalertsen:							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
6311.2	1 - containers	0	10	300	50	R	300	4.2
6311.2	10 - tankercleaning	300	10	100	200	R	300	4.2
6311.2	2 - stukgoederen	0	10	100	50	R	100	3.2
6311.2	3 - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30		300	4.2
6311.2	5 - granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50	R	300	4.2
6311.2	7 - steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50		300	4.2
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	50	R	50	3.1
6321	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	30		100	3.2
64	-							
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	Post- en koertersdiensten	0	0	30	0		30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0		10	1
71	-							
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10		50	3.1
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10		50	3.1
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10		30	2
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	B Switchhouses	0	0	30	0		30	2
74	-							
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30		50	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10		30	2
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	50	R	200	4.1
75	-							
90	- MILIEUDIENSTVERLENING							
9001	A0 RWZ's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:							
9001	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100	10		200	4.1
9001	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	10		300	4.2
9001	B rioolgemalen	30	0	10	0		30	2
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10		50	3.1
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	R	50	3.1
9002.1	C Vuiloverslagstations	200	200	300	30		300	4.2

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	A2 - kabelbrandrijen	100	50	30	10	100	3.2	
9002.2	A3 - verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	
9002.2	A4 - pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	
9002.2	A5 - oplosmiddelerugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	
9002.2	A6 - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvanofval	10	10	30	30 R	30	2	
9002.2	B Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	
9002.2	C0 Composteerbedrijven:							
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	
9002.2	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	
9002.2	C5 - GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	
91	-							
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

Postbus 13060

3004 HB Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl