

Bestemmingsplan Willem 't Hartplein

Definitief

Gemeente Zijpe

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 22 februari 2011

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Willem 't Hartplein
Subtitel :
Projectnummer : 238238
Referentienummer : L90285
Revisie : 2.1
Datum : 22 februari 2011

Auteur(s) : ing. R.W. Dekker, ing. J.E. Maasland
E-mail adres : ronald.dekker@grontmij.nl
Gecontroleerd door : ir. A.A. Makkinga
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : ing. R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1	Inleiding..... 6
1.1	Aanleiding en doelstelling 6
1.2	Vigerende bestemmingsplannen 6
1.3	Leeswijzer 7
2	Beschrijving van het plangebied 8
2.1	Inleiding..... 8
2.2	Ligging plangebied..... 8
2.3	Ontstaansgeschiedenis..... 9
2.4	Huidige inrichting 9
3	Beleidskader 11
3.1	Algemeen 11
3.2	Rijksbeleid..... 11
3.2.1	Nota Ruimte 11
3.2.2	Realisatieparagraaf..... 11
3.2.3	Nota Mensen, Wensen, Wonen..... 12
3.2.4	Conclusie 12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid..... 12
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040..... 12
3.3.2	Regionale woonvisie 12
3.3.3	Waterbeheersplan 4 2010-2015 12
3.3.4	Conclusie: 13
3.4	Gemeentelijk beleid 13
3.4.1	Toekomstvisie 2005-2015..... 13
3.4.2	Beeldkwaliteitsplan 't Zand 13
3.4.3	Uitbreiding 't Zand, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit 14
3.4.4	Woonvisie 2005+ 14
3.4.5	Landschapvisie Noordelijk zandgebied en Kustzone 15
3.4.6	Welstandsnota 2008 15
3.4.7	Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007..... 15
3.4.8	Verkeer en parkeren 15
3.4.9	Conclusie 16
4	Onderzoeken 17
4.1	Algemeen 17
4.2	Archeologie..... 17
4.2.1	Conclusie 17
4.3	Bodem..... 17
4.3.1	Onderzoek..... 17
4.3.2	Verkennd bodemonderzoek..... 18
4.3.3	Conclusie 18
4.4	Natuur 18
4.4.1	Resultaten natuurtoets..... 18
4.4.1.1	Natuurbeschermingswet 18

4.4.1.2	Flora- en Faunawet.....	18
4.4.1.3	Zorgplicht	19
4.4.1.4	Ecologische hoofdstructuur.....	19
4.4.2	Vleermuizen onderzoek	19
4.4.3	Conclusie	19
4.5	Waterhuishouding en riolering	19
4.5.1	Inleiding.....	19
4.5.2	Compenserend water.....	19
4.6	Riolering	20
4.6.1	Huishoudelijk afvalwater	20
4.6.2	Regenwater.....	20
4.7	Kabels en leidingen.....	20
4.8	Geluid.....	20
4.9	Luchtkwaliteit.....	21
4.9.1	Luchtkwaliteit en ruimtelijke ontwikkelingen	21
4.9.2	Conclusie	21
4.10	Externe veiligheid.....	22
4.11	Milieuzonering	22
4.12	Conclusie	22
5	Planbeschrijving.....	23
5.1	Algemeen.....	23
5.2	Ruimtelijke ontwikkeling.....	23
5.2.1	Wonen.....	23
5.2.2	Verkeer en infrastructuur (achterpaden).....	23
5.2.3	Water en groen	24
5.3	Beeldkwaliteit	25
5.3.1	Omschrijving Willem 't Hartplein	25
5.3.2	Hoogwaardig plein Willem 't Hartplein	25
5.3.3	Beeldkwaliteit algemeen	25
5.3.4	Specifieke eisen beeldkwaliteit	25
6	Juridische aspecten	26
6.1	Algemeen.....	26
6.2	Planregels	26
6.3	Handhaafbaarheid	29
7	Uitvoerbaarheid.....	30
7.1	Algemeen.....	30
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	30
8	Procedure.....	31
8.1	Overleg.....	31
8.2	Inspraak	35
8.3	Zienswijzen	38
8.4	Ambtelijke wijzigingen.....	40

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het zuidoosten van de kern 't Zand is het Willem 't Hartplein gelegen. Op deze locatie worden maximaal 74 wooneenheden gerealiseerd ter vervanging van twee reeds gesloopte scholen. Het gaat daarbij om 39 grondgebonden woningen, sociale huur- en koopwoningen, en 35 appartementen. Ook omvat het plan voorzieningen als parkeerplaatsen, groen en een plein. In het plangebied ligt de bestaande sporthal Multitreffer die mede gebruikt wordt door Gastouderbureau Zijpe, het Rode Kruis, computer/IT bedrijf Mult IT en de bibliotheek. Direct ten noordwesten van het plangebied is woonbebouwing gevestigd. Aangrenzend, in het zuiden, zijn de Brede School 't Zand en enkele sportvelden gesitueerd.

De vigerende regelingen maken de ontwikkeling van dit project niet mogelijk, daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan schept een ruimtelijk kader waardoor de realisatie van de maximaal 74 wooneenheden mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Tot het moment dat het bestemmingsplan 'Willem 't Hartplein' in werking is getreden, is het bouwen en gebruiken van de gronden van het plangebied nog geregeld in twee bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan 't Zand 1968', gemeente Zijpe

Bestemmingsplan 't Zand 1968', is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 september 1968 en op 9 september 1969 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Sport- en Speelsterrein', 'Openbare weg' en 'Openbaar groen'. Het grootste gedeelte is bestemd als 'Sport- en Speelsterrein'. De ontwikkeling van het Willem 't Hartplein is in strijd met de bestemming 'Sport- en Speelsterrein', omdat de gronden bestemd zijn voor de beoefening van sport en spel met daarbij behorende gebouwen zoals een sporthal, kleedgebouwen, toiletgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

De ontwikkeling van het Willem 't Hartplein is in strijd met de bestemming 'Openbare weg', omdat de gronden bestemd zijn voor wegen (met inbegrip van de nodige rijwielpaden, voetpaden en bermen), met daarbij behorende of daarin passende kleine gebouwen, (m.u.v. benzineverkooppunten) daarbij nodige andere bouwwerken en andere werken.

De ontwikkeling van het Willem 't Hartplein is in strijd met de bestemming 'Openbaar groen', omdat de gronden bestemd zijn voor gazon en beplantingen en de ten behoeve van het onderhoud hiervan nodige gebouwen, andere bouwwerken en werken.

2. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1973', gemeente Zijpe

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1973', is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 1973, op 19 november 1974 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten en op 14 maart 1979 gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon.

In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden II'. De ontwikkeling van het Willem 't Hartplein is in strijd met de bestemming 'Agrarische doeleinden II', omdat de gronden bestemd zijn voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf ter plaatse nodige bouwwerken met uitzondering van woningen en kassen.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Het tweede hoofdstuk geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In het derde hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. Het vierde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in het vijfde hoofdstuk. Verschillende plannen en hun gevolgen voor dit bestemmingsplan worden daarin weergegeven. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in het zesde hoofdstuk. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk worden de overleg- en inspraakreacties verkort weergegeven met een reactie daarop van de kant van de gemeente. Het verslag van de inspraakavond is opgenomen als bijlage van de toelichting.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

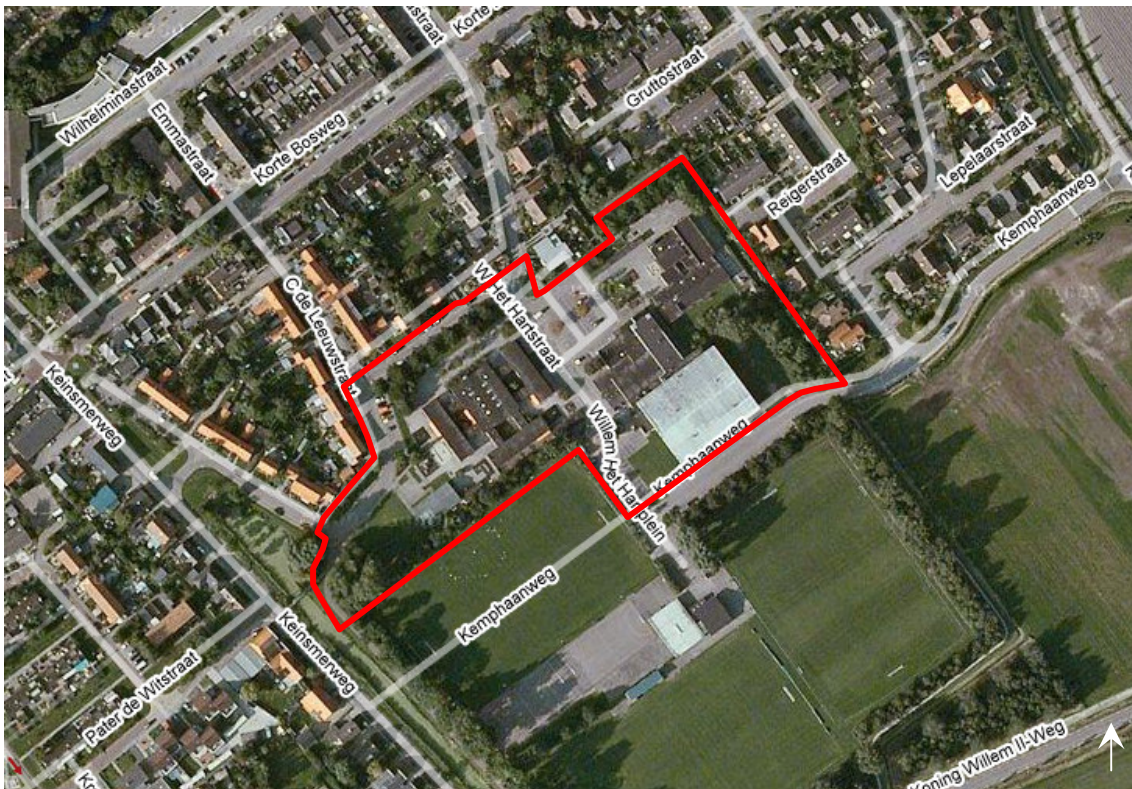
In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, het huidige gebruik en de aanwezige functies in het gebied.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoost zijde van 't Zand in de gemeente Zijpe. Het Noordhollandsch kanaal evenals de N9 zijn gelegen aan de westzijde van het plangebied. Aan de noordwestkant grenst het plangebied aan de C. de Leeuwstraat en de Willem 't Hartstraat. Ten zuidoosten van het plangebied is de Kemphaanweg gelegen. Een sloot en de bestaande infrastructuur vormen aan de oostzijde de afscheiding van het plangebied, aan de westzijde wordt de grens gevormd door eveneens een sloot. De ligging van het plangebied is op figuur 2.1 en 2.2 weergegeven.



Figuur 2.1: ligging plangebied



Figuur 2.2: begrenzing plangebied

2.3 Ontstaansgeschiedenis

Daar waar nu de Zijpe- en Hazepolder ligt, lag ooit het Zijper bekken. De plannen voor de bedijking van de Zijpe dateren vanaf 1380. Maar telkens als een stuk bedijkt was, ontstonden weer nieuwe (doorbraak)gaten. Sinds de bedijking van 1597 heeft men de polder droog weten te houden.

De afwatering van de Zijpe wijkt af van latere droogmakerijen zoals de Beemster. Er is geen ringsloot. De plaatsing van de molens werd geheel bepaald aan de hand van hoogteverschillen binnen de bedijking en de verkaveling. De molens werden zowel in lage als hoge polderafdelingen geplaatst. De molens op de hogere gronden konden niet alleen water uitmalen, maar bij droogte kon ook water worden ingelaten. Via de Grote Sloot en diverse andere sloten werd het water naar het noorden getransporteerd, waar het op het Oude Veer werd geloosd. De molenbemaling bleef operationeel tot in de 20e eeuw.

De Zijpe- en Hazepolder ligt 0 tot 2 meter onder NAP. In de jaren tachtig zijn de meeste bouw- en graslanden in gebruik genomen ten behoeve van de bloembollenteelt.

2.4 Huidige inrichting

Het Willem 't Hartplein is gelegen aan de zuidoost zijde van 't Zand, aan de oostkant van het Noordhollandsch kanaal. De oude kern van 't Zand is gesitueerd langs het Noordhollandsch kanaal en gebouwd omstreeks 1900.

Rond het plangebied zijn woningen uit verschillende perioden gelegen. Aan de noordwestzijde ligt de eerste gerealiseerde uitbreiding van 't Zand, gebouwd rond 1950. Rond 1960 zijn woningen ten zuidwesten van het plangebied gerealiseerd. Het betreft hier voornamelijk rijtjeshuizen en naar de randen toe vrijstaande huizen. In de overgang naar het landschap is een groenstrook met waterpartijen aangelegd. De verdere uitbreiding van 't Zand is in de jaren 1970 ten noorden van de Keinsmerweg gerealiseerd. Ook deze woningen bestaan voornamelijk uit rijtjeshuizen. In het noordoosten zijn in de periode 1980-1990 voor het merendeel vrijstaande woningen gebouwd.

De hoofdinfrastructuur van 't Zand heeft een extrovert karakter, de kwadranten die later zijn gebouwd hebben daarentegen een introvert karakter. De kern kenmerkt zich daarnaast door de groene randen en het vele water, elementen die de kwaliteit van de woonomgeving verhogen.

Het plangebied waar de realisatie van 39 grondgebonden woningen en 35 appartementen is voorzien, bood ruimte aan twee basisscholen. Aan de Willem 't Hartstraat stond de R.K. Basisschool Sint Jozef, de andere basisschool, de O.B.S. Zandhope, was gelegen aan het Willem 't Hartplein. Rondom de locatie waar de scholen gestaan hebben liggen enkele plantsoenen en staan verscheidene bomen. In het zuiden van het plangebied, langs de Kempphaanweg staat de Multitreffer welke ook ruimte biedt aan Gastouderbureau Zijpe, het Rode Kruis, computer/IT bedrijf Mult IT en de bibliotheek. Net ten zuiden van het plangebied zijn de Brede School 't Zand en enkele sportvelden gelegen. De Brede School bestaat gedeeltelijk uit twee bouwlagen en de buitenruimte (speelruimte) van de school is georiënteerd op het zuiden en het oosten/westen. Het sportveldencomplex van Geel-Zwart '30 bestaat uit handbal- en voetbalvelden en een clubgebouw met kleedruimten.

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van 't Zand en heeft een oppervlakte van circa 2 hectare.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

De beleidscontext voor het Willem 't Hartplein en omgeving wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn deze beleidsstukken beknopt samengevat.

3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau krijgt de Nota Ruimte en overig ruimtelijk relevant Rijksbeleid met invoering van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) de status van structuurvisie. Doorwerking van het Rijksbeleid, gekoppeld aan de goedkeuring van bestemmingsplannen en beoordeling van de streekplannen, is na 1 juli 2008 niet langer aan de orde. Voor een aantal onderdelen is doorwerking van de rijksbelangen verzekerd langs de weg van bestuursovereenkomsten met de provincie.

3.2.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte¹. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

In de Nota Ruimte wordt uiteengezet dat, hoewel met name op de woningmarkt de kwantitatieve problemen momenteel overheersen, verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid blijft. Hierbij gaat het om het kunnen voldoen aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen. De behoefte aan kwalitatief betere woningen blijft op hoofdlijnen en voor de langere termijn onveranderd. Dat geldt ook voor de veranderende behoeften wat betreft de woonomgeving, waarbij met name de vraag naar woningen in een centrumstedelijke en een groene (stedelijk of landelijke) woonomgeving groot blijft. In dit verband spreekt de Nota Ruimte van "krachtige steden en een vitaal platteland".

In de Nota Ruimte worden verschillende voorbeelden gegeven van ruimtelijke initiatieven. Een daarvan is de aanleg van nieuwe en uitbreiding van bestaande woningbouw. Een opgave voor de gemeenten zelf is het verbeteren van de diversiteit van het woningaanbod. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren.

In iedere gemeente zal voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. De Nota Ruimte geeft provincies en gemeenten meer ruimte om te bepalen waar en hoe ze in het landelijk gebied willen bouwen. Uitgangspunt daarbij is behoud door ontwikkeling: bouwen mag, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

3.2.2 Realisatieparagraaf

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken.

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke be-

¹ 'Nota Ruimte', ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, Den Haag, 17 januari 2006

langen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet deze realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

3.2.3 Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de nota Mensen, Wensen, Wonen heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig omdat uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

Van de totale Nederlandse bevolking woont ongeveer de helft in gemeenten tot 25.000 huishoudens. Het gaat hier om kleine steden en dorpen verspreid in het landelijk gebied. In het algemeen bieden deze kleine dorpskernen een aantrekkelijk woonklimaat als gevolg van de ruimte die men er heeft, de nabijheid van de woning tot het buitengebied en de specifieke sociale verbanden die er in dorpen bestaan. Juist de sociale cohesie in dorpen en de herkenbare lokale identiteit zijn de troeven van de kleine kernen op de toekomstige woningmarkt. De tevredenheid over het wonen in dorpen en in het landelijk gebied is over het algemeen groot. Woonwensen en de bouw van woningen dienen in beginsel binnen de 'rode contouren' te worden gerealiseerd.

3.2.4 Conclusie

De realisatie van het bouwproject voldoet aan het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen.

Willem 't Hartplein is in de structuurvisie aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied stimuleert de Provincie Noord-Holland de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken.

3.3.2 Regionale woonvisie

De negen gemeenten in de Kop van Noord-Holland, waaronder de gemeente Zijpe, hebben gezamenlijk een Regionale woonvisie opgesteld. In de woonvisie wordt gesteld dat men in ieder geval het volgende wil realiseren:

- Een woningbouwprogramma dat voorziet in de autonome groei van de woningbehoefte van de afzonderlijke gemeenten;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad door onder nadere herstructurering met name in de steden en grotere kernen;
- Het verbeteren van de positie van starters én ouderen op de woningmarkt in de Kop;
- Minimaal handhaven van de omvang van de kernvoorraad;
- Verbeteren van de doorstroming in de kernvoorraad;
- Aandacht voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten in de Kop.

Voor de kern 't Zand is tot 2015 een woningbouwcapaciteit van 500 woningen voorzien. Voor de overige kernen is voor genoemde periode een aantal van 400 voorzien. De voorgenomen woningbouw in 't Zand komt overeen met de hierboven beschreven doelstellingen en het aantal woningen van het bouwplan is passend binnen de regionale afspraken en de aantallen zoals deze genoemd zijn in de Regionale woonvisie.

3.3.3 Waterbeheersplan 4 2010-2015

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur HHNK het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Op 9 maart 2010 heeft ook Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het plan goedgekeurd.

Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in de periode 2010 – 2015 op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen versterkt. Ook wordt extra ruimte gerealiseerd voor water, worden gemalen aangepast en worden veel stuwen verbreed en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op de zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien worden voorbereidingen getroffen voor periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.3.4 Conclusie:

De ontwikkeling van het Willem 't Hartplein is passend binnen het provinciaal en regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2005-2015

Het belangrijkste toekomstdocument Toekomstvisie Zijpe 2003-2015 voor de gemeente Zijpe is in 2004 vastgesteld. De toekomstvisie is een visie op hoofdlijnen voor het komende decennium. De visie plaatst beleid en ontwikkelingen binnen de gemeente en de regio in een samenhangend kader.

De kern 't Zand wordt in de toekomstvisie als groeikern aangemerkt. Dit dorp lift slechts beperkt mee met het toeristisch potentieel van de gemeente Zijpe en zal derhalve haar voorzieningenniveau vooral moeten genereren uit de eigen inwoners. Daarnaast kan worden vastgesteld, dat de fysieke uitbreidingsmogelijkheden voor zowel woningbouw als bedrijvigheid zich met name bij 't Zand voordoen. Ook kan 't Zand door zijn ligging aan stroomwegen worden aangemerkt als een goede uitvalsbasis voor forenzen die in Zijpe wonen, maar elders in de regio werkzaam zijn. De gewenste groei van de gemeente Zijpe van de huidige 11.500 naar 15.000 inwoners zal derhalve dan ook voor een groot deel in 't Zand moeten worden gerealiseerd.

Om zoveel mogelijk te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte dient volgens de Toekomstvisie de nieuwbouw te leiden tot doorstroming, waardoor ook aan de onderkant van de markt woningen beschikbaar komen met name voor jongeren en starters.

Het woningbouwplan Willem 't Hartplein past binnen het kader van de Toekomstvisie 2005-2015.

3.4.2 Beeldkwaliteitsplan 't Zand

Het Beeldkwaliteitsplan 't Zand, oktober 2006 is op 12 december door de gemeenteraad van gemeente Zijpe vastgesteld. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om vanuit de identiteit van het dorp en zijn omgeving, de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Een beeldkwaliteitsplan enthousiasmeert en maakt bewust van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij de nieuwe ontwikkelingen. In het beeldkwaliteitsplan wordt het Willem 't Hartplein omschreven als een herstructureringslocatie.

Rond het Willem 't Hartplein ontstaat een belangrijke herstructureringslocatie door de ontwikkeling van een Brede School, herschikking van de sportvelden en aansluitende woningbouwontwikkelingen.

In het Beeldkwaliteitsplan 't Zand wordt het Willem 't Hartplein getypeerd als herstructureringslocatie. Het voorgenomen plan het Willem 't Hartplein te herstructureren en 74 wooneenheden te realiseren sluiten hier treffend op aan.

3.4.3 Uitbreiding 't Zand, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit²

De kern 't Zand maakt deel uit van de gemeente Zijpe in Noord-Holland. Het dorp ligt aan het Noordhollandsch kanaal dat voor een belangrijk deel het beeld bepaalt. In de Toekomstvisie 2005-2015 van de gemeente Zijpe is 't Zand aangewezen als groeikern. In de komende jaren zal 't Zand bijna verdubbeld worden door woninguitbreidingen in het noorden en het oosten. Daarnaast zal ook het bestaande bedrijventerrein worden uitgebreid. Naar aanleiding van het nieuwe streekplan voor Noord-Holland Noord heeft HzA het 'Beeldkwaliteitsplan 't Zand' opgesteld. Hierin wordt het beeldkwaliteitplan als belangrijk instrument geïntroduceerd om nieuwe (niet-) stedelijke ontwikkelingen zorgvuldig af te wegen ten opzichte van bestaande kwaliteiten van een gebied en deze daarin zo goed mogelijk in te passen. De beeldkwaliteitsvisie van HzA is opgesteld met als doel om de kwaliteit van de ruimtelijke structuur en het karakter van 't Zand op lange termijn te waarborgen, maar staat ook veranderingen toe.

Aan SVP Architectuur en Stedenbouw is gevraagd een stedenbouwkundig plan te maken met aanvullende beeldkwaliteiteisen voor de uitbreidingen aan de noord- en oostzijde van 't Zand. De uitbreidingen zijn onder te verdelen in drie deelgebieden:

1. 't Zand Oost
2. Willem 't Hartplein
3. 't Zand Noord

Uitgangspunt Willem 't Hartplein

Een woning van één of twee lagen met kap is het uitgangspunt voor de rijwoningen. Appartementen mogen drie tot vier bouwlagen hoog zijn waarbij de aansluiting op de omgeving van groot belang is. Het is niet de bedoeling de bouwstijlen in het bestaande dorp te kopiëren. De voorkeur gaat uit naar ontwerpen met een eigentijdse interpretatie van lokale kenmerken. Architecten worden uitgedaagd op basis van de bestaande karakteristieke bebouwing nieuwe ontwerpen te maken die passen in de huidige tijd.

3.4.4 Woonvisie 2005+

De Woonvisie 2005+ 'Goed wonen voor iedereen' is op 25 januari vastgesteld. De gemeente heeft verschillende redenen om deze woonvisie op te stellen. Gemeente Zijpe wil de kwaliteiten voor woning en woonomgeving graag behouden en waar nodig verbeteren. Tegelijkertijd wil ze ook voorzien in de woningbehoefte van haar huidige en toekomstige inwoners. De gemeente Zijpe geeft in deze woonvisie aan hoe ze dat komende jaren denkt te gaan doen, welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van het wonen, maar ook hoe zij aan deze ambities in samenwerking met anderen uitvoering geeft. Een eigen woonvisie biedt de gemeente Zijpe de mogelijkheid het lokale belang te 'borgen'. Ook dat is een belangrijke reden geweest voor het opstellen van de Woonvisie 2005+.

In de woonvisie worden de volgende drie speerpunten voor het woonbeleid 2005-2009 beschreven:

- Speerpunt 1: Vergroten keuzemogelijkheden voor burgers door kwaliteit en differentiatie door onder andere:
- opvoeren van de bouwproductie met voorrang voor kwaliteit;
 - behoud en mogelijk verbeteren van de leefbaarheid;
 - differentiatie van nieuwbouw;
 - aandacht voor specifieke doelgroepen en knelpunten.
- Speerpunt 2: De gemeente streeft een integraal aanbod aan wonen, welzijn en zorg na.
- Speerpunt 3: De gemeente Zijpe is regisseur van het woonbeleid.

In de woonvisie is vastgelegd dat de kern 't Zand zal worden uitgewerkt als groeikern binnen de gemeente. Daarnaast wordt expliciet in de woonvisie aangegeven dat er moet worden voorzien in de groeiende behoefte aan ouderenwoningen. Deze woningen moeten zo goed mogelijk aansluiten bij de wensen van ouderen. Andere doelgroepen kunnen hier echter ook wonen.

De bouw van huur- en starterswoningen in 't Zand biedt nieuwbouw voor verschillende doelgroepen. Het project is echter niet gericht op ouderen maar wel passend binnen de Woonvisie 2005+.

² Uitbreiding 't Zand, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit, SVP, 23 maart 2009

3.4.5 Landschapsvisie Noordelijk zandgebied en Kustzone

In 2007 is de Landschapsvisie Noordelijk zandgebied en Kustzone opgesteld. Het is een plan op strategisch niveau voor het totale buitengebied van de gemeenten Den Helder, Anna Paulowna en Zijpe. Doel is de identiteit van het landschap en de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten vast te leggen.

Het document geeft met betrekking tot onderhavig project de volgende visie:

- Toekomstige woningbouw concentreren bij Den Helder, Julianadorp en 't Zand;
- Nieuwbouw inpassen in het poldergrid;
- Nieuwbouw afstemmen op de hoofdstructuur en schaal van het gebied.

De bouw van 74 wooneenheden rond het Willem 't Hartplein is passend binnen de Landschapsvisie Noordelijk zandgebied en Kustzone.

3.4.6 Welstandsnota 2008

De Welstandsnota 2008 is op 27 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie waar de bebouwing zal worden gesitueerd staat op de Welstandskarta Zijpe aangegeven als "woongebieden". De realisatie van 74 wooneenheden binnen het plangebied sluit aan op de Welstandskarta Zijpe.

3.4.7 Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007

Op 29 mei 2007 heeft de gemeenteraad de "Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007" vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar archeologiebeleid uiteen. De nota is opgesteld naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988. In de nota zijn beleidsregels opgenomen om bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologische waarden wanneer mogelijk te behouden.

Het archeologisch beleid van de gemeente is gericht op het behouden van archeologische waarden. Hiervoor zijn bestemmingsplannen van belang. In bestemmingsplannen moeten (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied uitdrukkelijk overwogen worden. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet daarom onderzoek naar (mogelijke) archeologische (en cultuurhistorische) waarden in het plangebied worden uitgevoerd

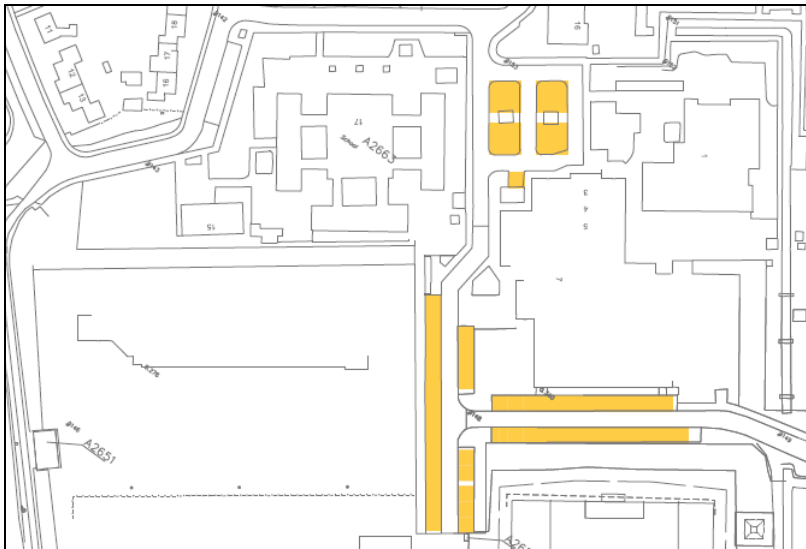
3.4.8 Verkeer en parkeren

In en rond de kern 't Zand in de gemeente Zijpe staan diverse ruimtelijke ontwikkelingen te gebeuren. Er worden in de komende jaren drie woningbouwplannen en een bedrijventerrein ontwikkeld en aanpassingen aan het wegennet gedaan. Deze ontwikkelingen hebben effect op de verkeersstromen.

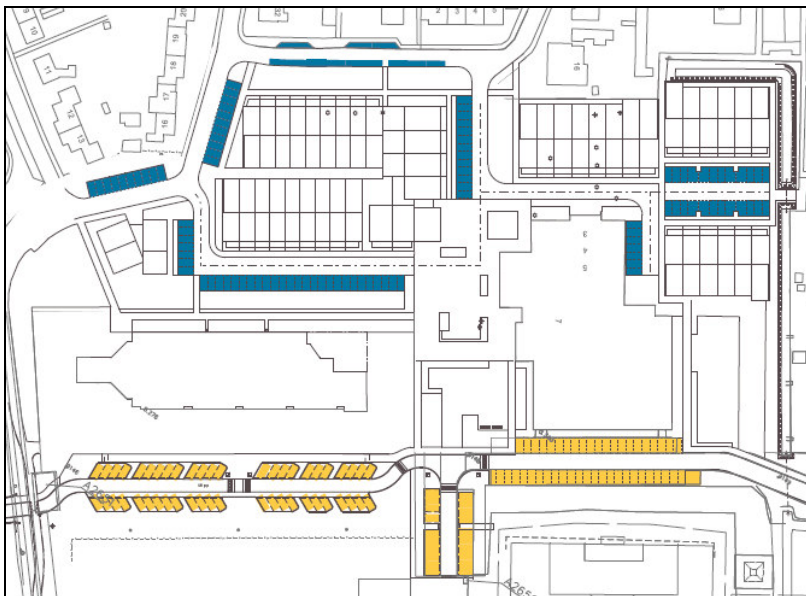
De gemeente Zijpe heeft een verkeersvisie³ voor 't Zand laten opstellen. Deze verkeersvisie geeft op basis van de huidige situatie een doorkijk naar de toekomst ten aanzien van de verkeerssituatie van 't Zand. Een van de ontwikkelingen is om van 't Zand geleidelijk een 30 km/h zone te maken. Er is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

In figuur 3.1 en 3.2 zijn de huidige parkeer situatie en de toekomstige parkeer situatie weergegeven.

³ Verkeersvisie 't Zand (concept), Grontmij Nederland B.V., 12-09-2008



Figuur 3.1 huidige parkeersituatie



Figuur 3.2 toekomstige parkeersituatie

3.4.9 Conclusie

De ontwikkeling van het Willem 't Hartplein is passend binnen het gemeentelijk beleid van de gemeente Zijpe.

4 Onderzoeken

4.1 Algemeen

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. Het plangebied wordt ingevuld als woongebied en de daaraan gerelateerde voorzieningen.

4.2 Archeologie

Voor het plangebied is ten behoeve van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek⁴ uitgevoerd.

Grontmij Nederland B.V. heeft in opdracht van Bouwfonds & Kuin Vastgoedontwikkeling bv een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) ten behoeve van plangebied Willem 't Hartplein te 't Zand in de gemeente Zijpe uitgevoerd. Het plangebied ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van 't Zand. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Het veldonderzoek heeft deze verwachting bevestigd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geen archeologische vervolgonderzoek aanbevolen. Dat betekent dat er geen archeologisch bezwaar is voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden in het plangebied.

Wanneer bij de uitvoering van de geplande grondwerkzaamheden onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag, de gemeente Zijpe.

4.2.1 Conclusie

Door het ontbreken van archeologische waarden is het niet noodzakelijk een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. Uit het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek blijkt dat er geen archeologische belemmeringen zijn om uitvoering te geven aan dit bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Bij de planvoorbereiding van Bestemmingsplan Willem 't Hartplein heeft Grontmij in oktober 2007 een historisch bodemonderzoek⁵ verricht. Doel van het historisch bodemonderzoek is het bepalen van de globale bodemkwaliteit en de bodemopbouw op de locatie.

Het onderzoek is gebaseerd op historische kaarten, bodemonderzoeken uit het verleden en informatie van de Milieudienst Kop van Noord-Holland en van de gemeente Zijpe.

4.3.1 Onderzoek

Het onderzoeksgebied is een bebouwd terrein dat gesloopt zal worden om nieuwbouw te kunnen realiseren. De huidige school is niet verdacht met betrekking tot bodemverontreiniging. De sloop dient op zorgvuldige wijze te gebeuren, zodat de bodem niet verontreinigt raakt als gevolg van de sloopwerkzaamheden.

⁴ Archeologisch onderzoek 't Zand Willem 't Hartplein, gemeente Zijpe, Grontmij Nederland B.V., 31-03-2008

⁵ Historisch onderzoek 't Zand oost en midden, Grontmij Nederland B.V., 11-10-2007

4.3.2 Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van VOF Bouwfonds & Kuin Vastgoedontwikkeling heeft Grontmij Nederland B.V. een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd ter plaatse van Willem 't Hartplein te 't Zand.

Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het Willem 't Hartplein te 't Zand gemeente Zijpe.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", strikt genomen niet juist is. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de voormalige watergang opgestelde hypothese "verdachte locatie", juist is.

Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Ook het uitvoeren van het asbestonderzoek conform de NEN 5707 wordt niet noodzakelijk geacht. Uit het vooronderzoek is namelijk gebleken dat de locatie als asbest onverdacht wordt aangemerkt. De locatie is vòòr de sloop van de gebouwen asbestvrij verklaard. Hiermee wordt uitgesloten dat de sloopwerkzaamheden tot bodemverontreinigingen met asbest hebben geleid. Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden voor het verkennend bodemonderzoek is op en in de bodem tevens geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Bij een boring is een zwak puinhoudende laag aangetroffen, de bijmenging met puin is dermate gering (< 5%) dat het onwaarschijnlijk is dat deze laag een verontreiniging met asbest bevat.

De bodemkwaliteit vormt vanuit een milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

4.3.3 Conclusie

Aan de hand van de verkregen gegevens uit het historisch bodemonderzoek en het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor de gewenste bestemming.

4.4 Natuur

Voor het plangebied is in oktober 2007 door Grontmij een natuurtoets⁷ uitgevoerd. Hierbij zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming. Hierin is aangegeven wat de noodzakelijke procedures zijn en of het noodzakelijk is om ontheffing aan te vragen en mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen. Mitigerende maatregelen zijn maatregelen in het plangebied zelf die de schadelijke effecten van het plan op de aanwezige beschermde natuurwaarden moeten verminderen. Indien mitigerende maatregelen niet voldoende zijn om de schadelijke effecten te kunnen opheffen, is compensatie aan de orde.

4.4.1 Resultaten natuurtoets

4.4.1.1 *Natuurbeschermingswet*

Er ligt geen Natuurbeschermingswetgebied binnen de invloedssfeer van het plangebied. Verdere procedures zijn in dit kader dan ook niet aan de orde.

4.4.1.2 *Flora- en Faunawet*

Uit de voorliggende hoofdstukken blijkt dat er geen soorten voorkomen in het plangebied die beschermd zijn onder Flora- en faunawet bijlage 2/3, met uitzondering van broedvogels en vleermuizen.

Met betrekking tot broedvogels is het noodzakelijk om versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, tenzij geen broedvogels in het plangebied aanwezig zijn. Het

⁶ Verkennend bodemonderzoek, Grontmij Nederland B.V., 21-01-2009

⁷ Natuurtoets 't Zand, Grontmij Nederland B.V., 16-10-2007

broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode van 15 maart – 15 juli aangehouden.

4.4.1.3 *Zorgplicht*

De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. De werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de schade zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit betekent in ieder geval het verjagen of wegvangen van dieren voor de start van de werkzaamheden, waarbij zorg wordt gedragen voor uitwijkmogelijkheden.

4.4.1.4 *Ecologische hoofdstructuur*

Er is geen EHS gebied gelegen binnen de invloedssfeer van het plangebied. Nadere procedures in dit kader zijn dan ook niet aan de orde.

4.4.2 *Vleermuizen onderzoek*

Door Grontmij is onderzoek⁸ verricht naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen in de scholen. Dit onderzoek is verricht op woensdag 3 september 2008 tijdens goede weersomstandigheden voor vleermuizen.

Wanneer er een mogelijke verblijfplaats aanwezig is, dan is er enige activiteit van vleermuizen in de buurt van de scholen op te merken. Tijdens de inventarisatie zijn geen vleermuizen waargenomen in de omgeving van de scholen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat in de scholen geen vaste verblijfplaats aanwezig zijn.

4.4.3 *Conclusie*

De Natuurbeschermingswet zal genoemde planontwikkeling niet in de weg staan. Met inachtneming van genoemde voorwaarden staat de Flora- en faunawet het bestemmingsplan eveneens niet in de weg.

4.5 **Waterhuishouding en riolering**

4.5.1 *Inleiding*

Voor de toekomstige situatie worden de oppervlaktewaterpeilen niet aangepast. Het plangebied maakt ook in de toekomst deel uit van peilgebied 2773-A, met een zomerpeil van NAP -0,65 m en een winterpeil van NAP -0,90 m.

Om de toekomstige waterhuishouding niet te verslechteren moet een toename van verhard oppervlak gecompenseerd worden. Door de toename van verhard oppervlak stroomt regenwater namelijk sneller af dan in vergelijking met de onverharde huidige situatie. HHNK heeft voor de toename van verharding een compensatie-eis neergelegd van **17,7%**. Daarnaast moeten dempingen één op één worden gecompenseerd.

4.5.2 *Compenserend water*

Op basis van de GBKN en het stedenbouwkundig ontwerp (aangeleverd door SVP) zijn de hoeveelheden verharding in de huidige en de toekomstige situatie bepaald. In tabel 3.1 is hiervan een overzicht weergegeven.

Tabel 4.1: Oppervlakteverdeling

Ruimtegebruik	Bestaande situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Uitgeefbaar	2.740	5.630
	Verhard	2.870
Verharding	5.710	4.735
Groen	2.783	868
Totaal:	11.233	11.233
Totaal verhard	8.387	7.605
	Balans:	-782

⁸ Vleermuizen onderzoek in 't Zand, Grontmij Nederland B.V., 23-09-2008

Uit tabel 4.1 kan geconcludeerd worden dat het verhard oppervlak met **782 m²** afneemt. Dit komt overeen met 140 m² water. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Willem 't Hartplein behoeft geen water te worden gegraven.

In de bespreking van 14-11-2007 tussen de gemeente Zijpe en Grontmij is afgesproken dat de door HHNK vereiste hoeveelheid water gerealiseerd moet worden binnen de plangrenzen van Oost, Willem 't Hartplein en Noord (de nieuwbouwplannen in de kern 't Zand). Het wateroverschot van het ene plan kan worden gecompenseerd in het andere plan (Oost, Willem 't Hartplein en Noord). Voor de ontwikkeling van het plan 't Zand-Noord moet rekening gehouden worden met een overschot van 140 m² oppervlaktewater. Ten behoeve van de resterende compensatie van het plan 't Zand-Oost staat een tekort van 305 m² open. Beide hoeveelheden worden in het plan 't Zand-Noord geïntegreerd.

4.6 Riolering

4.6.1 Huishoudelijk afvalwater

Door de ontwikkeling van de woningen wordt een toename van de afvalwaterproductie gerealiseerd. De maximale afvalwaterproductie waarop gerekend moet worden, bedraagt circa **2,5 m³/h** (70 woningen * 3 i.e. per woning * 12 l/h/i.e.). Hierbij is geen rekening gehouden met de afvalwaterproductie van de voormalige basisscholen.

Het afvalwater van de toekomstige woningen wordt onder vrijerval aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Gezien de marginale toename van de afvalwaterproductie wordt er vanuit gegaan dat aansluiting op het bestaande stelsel geen knelpunten veroorzaakt.

4.6.2 Regenwater

Voor de omgang met regenwater hanteert HHNK de "Beslisboom Afkoppelen" van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als beleid. In deze beslisboom wordt onderscheid gemaakt tussen dakoppervlakken, matig, licht en zwaar verontreinigde oppervlakken. De daken in het plangebied kunnen worden getypeerd als schone oppervlakken. Hierbij is er vanuit gegaan dat er geen uitloegbare bouwmaterialen (koper, lood, zink) worden gebruikt. De wegen in het plangebied worden als licht verontreinigd getypeerd vanwege het lage aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Om deze reden is er voor het lozen van het regenwater geen zuiverende voorziening nodig.

Afstromend regenwater wordt zoveel mogelijk aangesloten op een gescheiden stelsel. Een beperkt deel (parkeerplaatsen en eventueel plein) wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Het afstromende regenwater van de Multitreffer kan mogelijk afgekoppeld worden. Dit kan wellicht door de gemeente worden opgepakt.

4.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen verschillende waterleidingen, het gaat daarbij om aansluitleidingen en distributie- en transportleidingen voor drinkwater. Een van de aansluitleidingen loopt door toekomstig te bebouwen terrein, daarnaast zijn geen overige kabels en leidingen aangegeven.

4.8 Geluid

Voor de omliggende wegen rond het plangebied geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Echter daar de gemeente Zijpe voornemens is de maximum snelheid te verlagen naar 30 km/uur is een geluidsonderzoek niet noodzakelijk.

Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidszone aan weerszijden. Een akoestisch onderzoek met toetsing aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wgh, is voor een dergelijke situatie dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast dient er geen sprake te zijn van intensief verkeer rondom de locatie. Op basis van de bouwregelgeving zal voor het afgeven van de omgevingsvergunning voor het bouwen wel moeten worden aangetoond dat de norm van 33 dB voor de binnenwaarde wordt gehaald.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. De "Wet luchtkwaliteit" bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer;
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer wordt in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Deze regelgeving is van toepassing op de buitenlucht en is niet van toepassing op een arbeidsplaats.

4.9.1 Luchtkwaliteit en ruimtelijke ontwikkelingen

Op basis van de bovengenoemde wetgeving kunnen ruimtelijk-economische plannen worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Wettelijke grenswaarden worden niet overschreden, of
- De luchtkwaliteit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- Het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of
- Het plan is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) zijn een aantal soorten projecten opgenomen met een getalsmatige invulling van de NIBM-grens:

Tabel 4.2: Criterium luchtkwaliteit

		Woningbouw locaties (netto)	Kantoorlocaties (m2 BVO)	combinatie
1% criterium	1 ontsluitingsweg	≤ 500	≤ 33.333	$0,0008 * \text{won.} + 0,000012 * \text{BVO} \leq 0,4$
	2 of meer ontsluitingswegen	≤ 1000	≤ 66.667	$0,0004 * \text{won.} + 0,000006 * \text{BVO} \leq 0,4$
3% criterium	1 ontsluitingsweg	≤ 1500	≤ 100.000	$0,0008 * \text{won.} + 0,000012 * \text{BVO} \leq 1,2$
	2 of meer ontsluitingswegen	≤ 3000	≤ 200.000	$0,0004 * \text{won.} + 0,000006 * \text{BVO} \leq 1,2$

In de bovenstaande tabel staan het 1 % criterium en het 3 % criterium vermeld. Om de tabel iets beter te kunnen begrijpen moet worden gesteld dat het 1% criterium gebruikt moet worden totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is vastgesteld. De verwachting is op dit moment dat dit omstreeks juli 2009 zal gebeuren. Vanaf het moment dat het NSL is vastgesteld moet het 3% criterium worden gebruikt.

In de Rapportage Luchtkwaliteit Zijpe⁹ is de lokale status van de luchtkwaliteit vastgesteld voor 2008 en wordt een doorkijk gegeven naar 2010 en 2020.

De resultaten van het onderzoek kunnen echter niet dienen als onderbouwing voor ruimtelijk economische plannen die niet onder de regeling NIBM vallen. Voor deze plannen geldt dat er een onderzoek naar de invloed van de plannen op de luchtkwaliteit uitgevoerd moet worden.

4.9.2 Conclusie

Uit de, in het kader van de Rapportage luchtkwaliteit Zijpe, uitgevoerde berekeningen blijkt dat er binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Zijpe geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn.

⁹ Rapportage Luchtkwaliteit inventarisatie gemeente Zijpe, Milieudienst Kop van Noord-Holland, december 2008

4.10 Externe veiligheid

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Aan de zuidoostzijde van het plangebied en de kern 't Zand ligt een hoge druk aardgasleiding, het betreft de buisleiding W-574-13. De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 250 meter tevens vormt de buisleiding geen obstakel voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden getoetst.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waar van wegen of spoorwegen met een PR-contour of GR-knelpunt voorkomen.

4.11 Milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering van de VNG

In het zuidoosten van het plan is het multifunctionele gebouw de Multitreffer gesitueerd. De VNG notitie 'Bedrijven en milieuzonering'¹⁰ geeft richtlijnen voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Hierin is, in verband met geluid, voor een sporthal een richtafstand van 50 meter aangegeven. De afstanden betreffen richtlijnen voor gemiddelde inrichtingen.

Naast sporthal Multitreffer maken Gastouderbureau Zijpe, het Rode Kruis, computer/IT bedrijf Mult IT en de bibliotheek deel uit van het complex. De entree van de sporthal ligt op circa 35 meter afstand van de geplande woonbebouwing, voor een sporthal wordt 50 meter aangehouden. Voor een bibliotheek geldt een richtafstand van 10 meter. De bibliotheek is op meer dan 10 meter afstand gelegen. De meest nabij bebouwing gelegen wand is de oost punt van de sporthal, deze ligt op circa 13 meter van de geplande bebouwing. Omdat het een kleine sportzaal betreft en het gebouw geflankeerd wordt door andere functies (bibliotheek, school, zalen) wordt de afstand tot de geplande woonbebouwing aanvaardbaar geacht. Ter illustratie: voor een gymnastiekzaal wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd.

Zoals gebruikelijk in kleine kernen is in de kern van het dorp sprake van een menging van functies. Gezien de beperkte grootte van de sporthal en het gegeven dat functiemenging een dorps eigen is wordt de afstand tot de geplande woonbebouwing aanvaardbaar geacht.

4.12 Conclusie

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat deze geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹⁰ Vereniging van Nederlandse gemeenten, april 2007, Den Haag

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Rond het Willem 't Hartplein worden maximaal 74 wooneenheden gerealiseerd. De ontwikkeling omvat 39 grondgebonden woningen en 35 appartementen. Centraal in het plangebied, ten westen van de Multitreffer, wordt een plein aangelegd.

Voor de drie ruimtelijke ontwikkelingen in 't Zand, waaronder Willem 't Hartplein, is een "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit"¹¹ opgesteld.

5.2 Ruimtelijke ontwikkeling

5.2.1 Wonen

De herontwikkeling van het Willem 't Hartplein omvat de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit 5 blokken met daarnaast nog 2 appartementencomplexen. In het plan worden met name sociale huur- en koopwoningen en appartementen gerealiseerd. In totaal worden hier maximaal 74 woningen gerealiseerd, waarvan 35 appartementen in drie of vier bouwlagen en 39 grondgebonden woningen.

Daarnaast worden binnen het plangebied een trapveldje met basketbalveld en nog eens 107 parkeerplaatsen voor onder andere bewoners aangelegd. In figuur 5.1 is de stedenbouwkundige opzet van het plan weergegeven.



Figuur 5.1: stedenbouwkundig plan Willem 't Hartplein, d.d. 27 oktober 2009

5.2.2 Verkeer en infrastructuur (achterpaden)

Rond het Willem 't Hartplein en de Kemphaanweg worden diverse plannen ontwikkeld. Bij het Willem 't Hartplein wordt woningbouw ontwikkeld, langs de Kemphaanweg is de Brede School gebouwd en hier zijn de sportvoorzieningen gesitueerd. De Kemphaanweg is doorgetrokken tot

¹¹ Uitbreiding 't Zand, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit, SVP, 15 april 2009

de Keinsmerweg met eenrichtingsverkeer voor motorvoertuigen vanaf de Keinsmerweg tot het Willem 't Hartplein. Qua verkeer is deze ontwikkeling als geheel een aandachtspunt. De wens bestaat om het verkeer naar de school te weren uit de woonwijk ten noorden van de Kempphaanweg. Voor de ontwikkeling Willem 't Hartplein heeft het de voorkeur om alleen een aansluiting op de C. de Leeuwstraat op te nemen.

De woningen binnen Willem 't Hartplein zijn goed bereikbaar, ook via de achterpaden. Ook wordt aandacht geschonken aan onderhoud van de nabij gelegen waterlopen in het noordwestelijk deel van het plangebied. De achterpaden dienen hier tevens als onderhoudspaden voor de waterlopen en taluds.

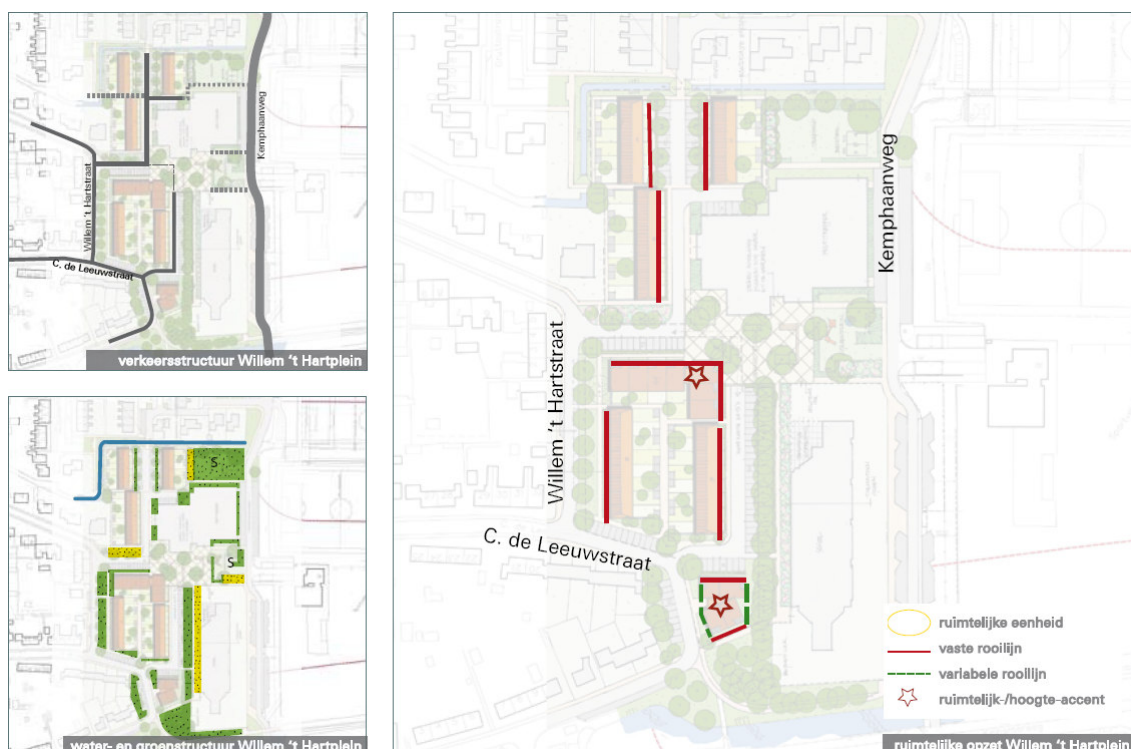
De ontwikkelingen rond Willem 't Hartplein dienen te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In de verkeersvisie is een duidelijke scheiding van het verkeer naar de Brede School en de sportvoorzieningen langs de Kempphaanweg voorgesteld.

De ontsluiting van de Multitreffer en bibliotheek vindt plaats via de Kempphaanweg. De bezoekers aan de Multitreffer parkeren langs de Kempphaanweg. Het langzaamverkeer krijgt vanuit het zuiden en oosten doorsteken.

Het parkeren voor overige functies binnen het plangebied vindt plaats haaks op de C. de Leeuwstraat en op parkeergelegenheden (haaks) langs de nieuwe ontsluiting verspreid over het plangebied. Er is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

5.2.3 Water en groen

Op vier plekken rond de toegangen van de locatie zou afwijkend groen ingeplant kunnen worden (bij de uitwerking moet dit nader worden onderzocht). Op deze manier wordt het gebied duidelijk herkenbaar. Ten noorden van de school ligt een bestaande bomenlaan. Rond de parkeerplekken komen hagen en op het nieuwe centrale plein worden verschillende bomen ingeplant. Aan de zuidkant blijft het huidige trapveld gehandhaafd en komt tussen de brede school en de Multitreffer een nieuwe groene speelplek. In dit buurtje ligt aan de noordzijde een watergang. Hieraan ligt een aantal tuinen en openbaar groen.



Figuur 5.2: structuren en ruimtelijke opzet Willem 't Hartplein

5.3 Beeldkwaliteit

5.3.1 Omschrijving Willem 't Hartplein

De ontwikkeling van het Willem 't Hartplein ligt rond de Multitreffer. Centraal ligt een nieuw plein, waaraan appartementen worden gesitueerd. Naast de appartementen komen hier rijwoningen. Van belang voor de uitstraling van dit deelgebied is de aansluiting op de omliggende bebouwing: enerzijds de grootschalige en duidelijk aanwezige Multitreffer en anderzijds de sobere, eenvoudige en kleinschalige eengezinswoningen aan de noord- en westzijde. Tevens is ook de nieuwe Brede School aan de zuidzijde van dit deelgebied een beeldbepalend gebouw waarop aansluiting gezocht moet worden.

5.3.2 Hoogwaardig plein Willem 't Hartplein

Het nieuwe plein wordt een hoogwaardig plein. Het plein bestaat uit twee gedeelten. Het verharde deel en het groene deel. Het verharde deel wordt het centrale trefpunt voor de buurt.

De aankleding van het plein zal een mooie uitstraling krijgen. Duurzame materialen en passende kleuren. Bijzondere bankjes en vuilnisbakken. Denkbaar is ook een bijzondere verlichting: een opvallend armatuur en spotjes in het maaiveld. De steen zal qua kleur rustig zijn, maar een afwijkend formaat is denkbaar. Hier en daar een accent van hout of staal zoals een bomenbak met zitrand of geurende bloemenbak.

Verder zal het plein gesierd worden met enkele grote bomen. Het groene deel wordt ingericht met gras en omsloten hagen. Er zullen ook enkele speeltoestellen komen. Bij een grote schaduw gevende boom komen enkele bankjes. De sfeer van het stenen plein en het groene plein is op elkaar afgestemd. Verder zal op het groene plein een strook met bijzondere planten of bloemen geplant worden. Deze strook komt nog een aantal keer voor in de wijk en geeft zo de buurt een eigen karakter.

Alles bij elkaar moet het plein een middelpunt voor de wijk worden waar volwassenen en kinderen elkaar kunnen ontmoeten. Tevens is het de bedoeling het plein autovrij te houden, alleen bevoorrading van de Multitreffer en nooddiensten zijn toegestaan.

De hoogwaardigheid van het plein zal worden vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan of in het exploitatieplan/exploitatieovereenkomst.

5.3.3 Beeldkwaliteit algemeen

Een woning van één of twee lagen met kap is het uitgangspunt voor de rijwoningen. Appartementen mogen drie tot vier bouwlagen hoog zijn waarbij de aansluiting op de omgeving van groot belang is. Het is niet de bedoeling de bouwstijlen in het bestaande dorp te kopiëren. De voorkeur gaat uit naar ontwerpen met een eigentijdse interpretatie van lokale kenmerken. Architecten worden uitgedaagd op basis van de bestaande karakteristieke bebouwing nieuwe ontwerpen te maken die passen in de huidige tijd.

5.3.4 Specifieke eisen beeldkwaliteit

Voor specifieke eisen betreffende de beeldkwaliteit van de ontwikkeling van het Willem 't Hartplein zoals bouwvolume, gevels, rooilijnen, kleur- en materiaalgebruik, bijgebouwen, erfscheidingen en openbaar groen, wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen (G)
- Maatschappelijk (M)
- Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)
- Water (WA)
- Woongebied – 1 (WG-1)
- Woongebied – 2 (WG-2)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen

Het eerste artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een mogelijkheid tot afwijken met betrekking tot bouwregels;

- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid tot afwijken met betrekking tot gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen (G)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- paden;
- speelvoorzieningen;
- bermen en beplanting;
- verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- openbare nutsvoorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 4: Maatschappelijk (M)

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- andere ondergeschikte dienstverlenende functies;
- ten dienste van en aan de maatschappelijke functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 2 'Staat van horecaty-pen';

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonstraten en paden;
- fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- evenementen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water;
- terreinen;
- taluds;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

- Artikel 6: Water (WA)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterberging;
- waterhuishouding;
- waterlopen;
- groenvoorzieningen;

- openbare nutsvoorzieningen;
- taluds;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers.
- Artikel 7: Woongebied – 1 (WG-1)

De voor 'Woongebied – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van eengezinswoningen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis;
- bed & breakfast;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water;
- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken.

- Artikel 8: Woongebied – 2 (WG-2)

De voor 'Woongebied – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van appartementen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water;
- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

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

Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In de algemene procedureregels wordt het gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan en wat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen weergegeven.

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan van de regels in het bestemmingsplan worden afgeweken ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsrecht
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.
- Artikel 13: Slotregel
Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Willem 't Hartplein', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6, van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gronden binnen bestemmingsplan 'Willem 't Hartplein' zijn in bezit van de gemeente Zijpe. Voor het Willem 't Hartplein is door de gemeenteraad een grondexploitatie met een positief financieel resultaat vastgesteld, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. De kosten worden verhaald via de gronduitgifte. Tussen de gemeente Zijpe en Bouwfonds & Kuin Vastgoedontwikkeling is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

8 Procedure

8.1 Overleg

In de fase van voorontwerp dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders waar nodig overleg te plegen met besturen van andere gemeenten, met de provinciale dienst, de inspecteur voor de ruimtelijk ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Overleg met de waterschapsbesturen is zonder meer verplicht.

In verband hiermee is het voorontwerp bestemmingsplan op 17 maart 2010 toegezonden aan de volgende instellingen, diensten en organisaties:

1. Connexxion Openbaar Vervoer NV
2. Cultureel Erfgoed Noord-Holland
3. Dienst Domeinen – Regionale Directie West, Regio Noord Holland
4. Dienst Landelijk Gebied voor ontwikkeling en beheer in de provincie
5. Dorpsraad 't Zand
6. GGD Holland Noorden
7. Rijkswaterstaat directie Noord-Holland
8. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
9. Houd Zijpe Leefbaar
10. Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland
11. KPN – WNO
12. Landschap Noord-Holland
13. Milieudienst Kop van Noord-Holland
14. Milieufederatie Noord-Holland
15. Ministerie van Economische Zaken
16. Ministerie van Economische Zaken Regio Noord-West
17. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit – LNV/RDZ
18. N.V. Nederlandse Gasunie – district Noord-West
19. N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
20. Liander N.V. / NUON
21. Provincie Noord-Holland
22. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Noord-Holland
23. Stichting Welstandszorg Noord-Holland / WZNH
24. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
25. VROM Inspectie
26. Zakenclub 't Zand
27. Ziggo / Multikabel

De volgende instanties hebben een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gegeven:

1. GGD Holland Noorden
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
3. Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland
4. KPN – WNO
5. N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
6. Provincie Noord-Holland
7. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
8. VROM Inspectie

De opmerkingen kunnen als volgt samen worden gevat:

Ad 1. GGD Holland Noorden

- a. De GGD is teleurgesteld dat een deel van de te bouwen woningen niet primair gericht is op de bewoning door ouderen en daarmee wordt afgeweken van de Woonvisie 2005+. Vanuit gezondheidskundig perspectief zou het een goede zaak zijn om ook goed aangepaste woningen voor deze kwetsbare groep te bouwen.
- b. Ten aanzien van de kwaliteit van het milieu voorziet de GGD geen directe problemen ten aanzien van de volksgezondheid en er worden geen overige knelpunten verwacht.
- c. De aanwezige natuurwaarden beslaan mogelijk nestgelegenheid voor vogels in de bomenrij naast het plangebied en in de dakgoot van de bestaande bebouwing. Om voldoende te compenseren mat vervangende nestgelegenheid is te overwegen om de huizen met een speciale mussen dakpan uit te rusten. Nieuwe bewoners zouden daarnaast door middel van voorlichting kunnen worden verleid tot het aanleggen van een diervriendelijke tuin.
- d. Het plangebied wordt ingevuld als woongebied en brengt ook in dit opzicht geen noemenswaardige gezondheidsbelasting met zich mee. In dit verband prijst de GGD het voornemen van de gemeente om van het betreffende gebied een 30km/uur zone te maken. Hierdoor zal het effect op ongezonde geluidsblootstelling zo klein mogelijk worden gemaakt. Dit kan tevens positief uitwerken op de verkeersveiligheid en hierdoor het fietsgebruik stimuleren. De GGD hoopt dat de gemeente het voornemen om het centrale plein autovrij te houden ook daadwerkelijk zal uitvoeren. Daarnaast is het een goede zaak dat een trapveld met basketbalveld wordt opgenomen.

Reactie

- Lid a: In het plan zijn verschillende woningen met name voor ouderen interessant. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de Woonvisie 2005+
- Lid b: De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen;
- Lid c: Het voorstel wordt meegenomen in de uitvoering;
- Lid d: De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- a. In hoofdstuk 3 'Beleidskader' ontbreekt het beleid van het hoogheemraadschap. Naast het reeds in het bestemmingsplan genoemde beleid zien wij ook graag dat een passage wordt opgenomen van het Waterbeheersplan 4 2010-2015 van het hoogheemraadschap.
- b. In hoofdstuk 4.5 'Waterhuishouding en riolering' wordt geconcludeerd dat het verharde oppervlak met 782 m² afneemt waardoor 140 m² (17,7% van 782 m²) als positief watersaldo kan worden gezien. Deze 140 m² kan worden ingezet ter vermindering van de compensatie-eis in het plan 't Zand-Oost. Wij kunnen met deze situatie akkoord gaan, maar het uitgangspunt voor nieuwe plannen blijft dat watercompensatie binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Daarnaast moet het hoogheemraadschap altijd akkoord zijn wanneer dit overschot wordt toegewezen aan andere toekomstige plannen binnen het peilgebied.

Reactie

- Lid a: In hoofdstuk 3 wordt het Waterbeheersplan 4 2010-2015 van het hoogheemraadschap opgenomen.
- Lid b: De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding voor aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- Ad 3. Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland
Het is onze taak om de belangen te behartigen van het lokale en regionale bedrijfsleven. Met het oog hierop zien wij geen bezwaar tegen dit voorontwerpbestemmingsplan en stemmen wij hiermee in.

Reactie

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 4. KPN – WNO

- a. Er wordt verzocht rekening te houden met de volgende regels:
1. het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
 2. het handhaven van de bestaande tracés;
 3. het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
 4. het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Reactie

In de uitvoering zal rekening worden gehouden met de genoemde regels.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 5. N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

- a. Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergrondse verkeer.
Wij vragen met name aandacht voor onze 63 mm distributieleidingen en aansluitleidingen. In dit kader verwijzen wij naar hoofdstuk 4.7 Kabels en leidingen. Een van de aansluitleidingen loopt door het toekomstig te bebouwen terrein. Dit is niet onder het hoofdstuk gemeld. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.
- b. Het PWN-distributienet wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.
- c. Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN.
- d. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Reactie

- Lid a: In de planvorming wordt rekening gehouden met de aanwezige en benodigde kabels en leidingen door het zogenoemde Schagerprofiel toe te passen en beschikbaar te stellen. Een plantekening met een concept tracé voor nutsbedrijven zal u nog worden toegezonden.
- Lid b: In overleg met ons veiligheidsbureau zal de wens van brandkranen worden besproken.
- Lid c: De projectontwikkelaar zal zich dienen te conformeren aan het genoemde standaarddocument.

Lid d: Het uitgevoerde bodemonderzoek toont aan dat bodemkwaliteit vanuit een milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie vormt.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 6. Provincie Noord-Holland

- a. Het voorontwerp bestemmingsplan "Willem 't Hartplein" te 't Zand geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 7. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

- a. In het voorontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 4.10 het aspect externe veiligheid beschreven. In deze paragraaf ontbreekt de beschouwing van de hoge druk aardgas buisleiding W-574-13. Wij adviseren u om paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan op dit aspect aan te vullen.
- b. Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten en de vereiste bluswatervoorzieningen is door het Veiligheidsbureau Anna Paulowna, Schagen en Zijpe in een eerder stadium (op 15 september 2008) een advies uitgebracht. Hierbij is geadviseerd om de nieuwe weg in het plangebied aan te laten sluiten op de Reigerstraat. Het lijkt dat dit advies niet in het bestemmingsplan is verwerkt. Het Veiligheidsbureau Anna Paulowna, Schagen en Zijpe zal ten aanzien van dit aspect nader adviseren.
- c. Betreffende de opkomsttijden van de brandweer kan worden geconcludeerd dat de opkomstnormen in de dag- en nachtsituatie niet worden gehaald.
- d. Onze conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

Reactie

Lid a: In paragraaf 4.10 wordt de hoge druk aardgas buisleiding W-574-13 opgenomen.

Lid b: Uw advies is overgenomen in het ontwerp en in het bestemmingsplan. Er is dus wel degelijk rekening gehouden met een calamiteitenontsluiting naar de Reigerstraat.

Lid c: De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Lid d: De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding voor aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 8. VROM Inspectie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB.

Reactie

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

8.2 **Inspraak**

Burgers en maatschappelijke organisaties zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken door het voorontwerp ter inzage te leggen. In combinatie hiermee is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie te geven.

Het voorontwerp heeft in de periode van 11 maart tot en met 21 april ter inzage gelegen. Tevens is op 1 april een informatiebijeenkomst georganiseerd. In totaal zijn 8 inspraakreacties gegeven:

De reacties kunnen als volgt worden samengevat:

Ad 1.

- a. De parkeergelegenheid welke nodig is voor het sporten betreft voornamelijk de avonduren. De capaciteit is afhankelijk van de activiteiten die plaatsvinden in de Multitreffer en varieert tussen de 30 en 50 plaatsen op een reguliere avond/weekend met uitlopers naar 200 parkeerplaatsen tijdens toernooien in het weekend (voetbal- en judotoernooi).
De parkeercapaciteit zoals die de afgelopen jaren geweest is rondom de Multitreffer voldeed voor een reguliere avond maar net aan de behoefte.
Ter illustratie een willekeurige avond in maart: training handbal, training volleybal, yogales, fitness in Multifit, dartscompetitie en er is een lezing in de bibliotheek. Er worden 60 geparkeerde auto's in de directe omgeving van de Multitreffer geteld. Indien de plannen doorgaan zoals ze nu voornemens zijn zou dat een grote druk betekenen op de parkeergelegenheid in de bewoonde wijken rondom de Multitreffer.
- b. Een ander zorgelijk punt vinden wij de plannen om de parkeergelegenheid direct voor de Multitreffer te verplaatsen naar de Kemphaanweg alwaar ook al eenrichtingsverkeer voor is ingesteld. Daarnaast begrijpen we uit de voorgenomen plannen dat er een fietspad voorlangs de voorzijde van de Multitreffer zou gaan komen en er aan deze zijde ook een autoverbod komt. De rest van de omgeving aan de voorzijde van de Multitreffer zal met bosschages een parkachtige uitstraling moeten gaan krijgen.
Het bestuur van de Multitreffer wil er met nadruk voor pleiten dat u deze plannen nog eens tegen het licht houdt. Onze zorgen betreffen de ouderen en minder valide mensen die de sporthal bezoeken en kinderen die opgehaald worden. De Multitreffer is een openbaar gebouw met een grote regionale functie waar intensief door alle leeftijdsgroepen van gebruik gemaakt wordt. Juist zo'n gebouw zou goed bereikbaar moeten zijn met directe parkeergelegenheid voor de deur.
De bosschages/parkachtige inrichting die gepland zijn rondom de Multitreffer baren ons eveneens zorgen als het gaat om criminaliteit en hangjongeren. Omdat de inrichting op dit moment zeer open is gaat daar geen uitnodigend karakter van uit voor bepaalde doelgroepen en dat willen wij graag zo houden.

Reactie

- Lid a: Het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied komt overeen met de opgenomen parkeernorm uit de Verkeersvisie 't Zand, zoals beschreven in paragraaf 3.4.8 van dit bestemmingsplan. Aldus wordt betreffende de woningen voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen.
Wat betreft de parkeergelegenheid ten behoeve van activiteiten in de Multitreffer kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen langs de Kemphaanweg inclusief de parkeerplaatsen nabij de Brede School 't Zand. In totaal is langs de Kemphaanweg ruimte voor meer dan 116 auto's, daarnaast worden er in het plangebied nog eens 110 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met het parkeren tijdens grotere toernooien dient rekening gehouden te worden, echter aangezien de regelmaat van de deze toernooien een stuk kleiner is dient in geval van volle parkeerplaatsen, van omliggende parkeergelegenheden gebruik gemaakt te worden.
- Lid b: De parkeerplaatsen langs de Kemphaanweg en het eenrichtingsbeleid wat hiervoor is ingesteld schept meer duidelijkheid. Er is hierdoor geen sprake van tegemoetkomend verkeer en de doorstroming van de Kemphaanweg wordt verbeterd.

Aan de bereikbaarheid van de Multitreffer voor ouderen, mindervaliden en het ophalen van kinderen dient aandacht besteed te worden. Echter, de definitieve invulling van het plein wordt niet in dit bestemmingsplan vastgelegd.

De parkachtige inrichting van het plein naast de Multitreffer is een opwaardering voor de omgeving. Daarnaast neemt de sociale controle in de nabijheid van de Multitreffer toe ten opzichte van de huidige situatie. Met de bouw van nieuwe woningen nabij het plein en daarmee verhoging van de sociale controle zal het uitnodigende karakter voor criminaliteit en hangjongeren klein zijn.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 2.

- a. Ik heb een kantoor aan de Willem 't Hartplein nr. 5 en ik voorzie grote problemen met de bereikbaarheid van ons kantoor. Dagelijks komen er (middel)grote vrachtwagens spullen bij ons afleveren, die straks in de nieuwe situatie in een doodlopende steeg komen en dus allerlei capriolen moeten uithalen om na afleveren weer verder te kunnen. Bovendien wordt het voor onze klanten een stuk moeilijker om ons te vinden, aangezien we van 3 toegangswegen (vanuit de Keinsmerweg voorlangs bij de lagere school, langs de Multitreffer en vanuit de Bosweg) nu teruggaan naar 1 toegangsweg.
- b. Ook parkeren wordt een probleem. Veel mensen nemen hun spullen mee en zullen in de nieuwe situatie een heel eind verder moeten lopen om hun spullen bij ons kantoor af te leveren. Computerapparatuur is niet echt handzaam en licht, dus is het wenselijk dit zo dicht mogelijk bij de ingang van ons kantoor af te kunnen geven.

Reactie

Lid a: Het is de bedoeling het plein, tussen de Multitreffer en de brede school, autovrij te houden. Echter de bevoorrading van de Multitreffer en bereikbaarheid voor nooddiensten wordt toegestaan. Ook de bereikbaarheid van het pand Willem 't Hartplein nr. 5 is gewaarborgd. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zullen de opmerkingen worden meegenomen.

Lid b: De parkeerplaatsen direct voor MultIT zullen verdwijnen, echter direct aan de noord-oostzijde (aan de zijkant van MultIT) worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. In paragraaf 3.4.8 van dit bestemmingsplan is in figuur 3.2 de toekomstige parkeersituatie weergegeven. Daarnaast loopt direct voor MultIT een ontsluitingsweg waar mensen hun spullen kunnen uitladen om daarna de auto in de nabije omgeving te parkeren.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 3.

- a. Minimale parkeergelegenheid compensatie.
- b. Lastig laden/lossen vrachtauto's voor de scholen.
- c. Waar parkeren touringcar ophalen kinder zwemmen St. Jozef?
- d. Moeilijk laden/lossen bevoorrading sporthal.
- e. Wat is de aanduiding voor hulpdiensten naar de scholen en sporthal?

Reactie

Lid a: Het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied komt overeen met de opgenomen parkeernorm uit de Verkeersvisie 't Zand, zoals beschreven in paragraaf 3.4.8 van dit bestemmingsplan. Aldus wordt betreffende de woningen voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Lid b,d: Het is de bedoeling het plein, tussen de Multitreffer en de brede school, autovrij te houden. Echter zijn wel de vrachtwagens ter bevoorrading van de school, Multitreffer en nooddiensten toegestaan. Deze bevoorrading wordt mogelijk gemaakt vanaf de Kemp-haanweg.

- Lid c: De touringcar voor het schoolzwemmen kan geparkeerd worden langs de Kempphaanweg.
- Lid e: Nadere invulling van de openbare ruimte dient nog te gebeuren. Het bestemmingsplan is niet het instrument waarin dit geregeld dient te worden.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 4.

We maken ons zorgen om eventuele schade aan onze woning als gevolg van heien van de woningen in dit nieuwe plan. Onze woning heeft een ijzeren fundering en is dus gevoelig voor trillingen. Moeten wij hier nog iets mee doen voor de bouw begint of kunnen jullie dit dmv ander soort boren tegengaan?

Reactie

Het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden is een zaak voor de ontwikkelaar van het bouwproject. Echter, met de aannemers zullen afspraken worden gemaakt om schade aan de bestaande woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Er zal een nulmeting plaatsvinden en er zal een bouwmethode worden toegepast waarbij het risico op schade wordt geminimaliseerd. Wanneer er onverhoopt toch schade ontstaat, zal dit worden vergoed.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 5.

- a. Denk om toenemend verkeer langs de woningen van 10, 11 en 12 van de C. de Leeuwstraat. Hier spelen vaak kinderen op straat omdat dit verhard is voor waveboard, skateboard, skeelers enz.

Reactie

Verkeersveiligheid blijft een punt van aandacht. In de nabije toekomst zullen diverse maatregelen worden genomen om het hele dorp 't Zand als 30 km-gebied in te richten.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 6.

- a. Als er geheid (of welke manier dan ook) wordt kan mijn huis schade oplopen.
1. Wie bepaalt wat de schade is?
 2. Wie maakt foto's voor en na de bouw?
 3. Welke acties moet ik ondernemen voor wat betreft het bovenstaande?

Reactie

Het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden is een zaak voor de ontwikkelaar van het bouwproject. Echter, met de aannemer zullen afspraken worden gemaakt om schade aan de bestaande woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Er zal in opdracht van de ontwikkelaar een nulmeting plaatsvinden en er zal een bouwmethode worden toegepast waarbij het risico op schade wordt geminimaliseerd. Wanneer er onverhoopt toch schade ontstaat, zal dit worden vergoed. Deze schade zal door een onafhankelijke taxateur worden opgenomen. Voor klachten kunt u contact opnemen met de gemeente Zijpe.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 7.

Bij de S.V. GeelZwart '30 is er met grote regelmaat een tekort aan fietsenstalling, met gevolg dat er op allerlei plaatsen fietsen gezet worden dat het voet- en autoverkeer bemermd.

Reactie

Het plaatsen van fietsenstallingen valt buiten het bestek van het bestemmingsplan. Over dit onderwerp zal u apart met de gemeente contact op moeten nemen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 8.

- a. Het hoge pand van 13 meter hoog vind ik totaal niet fraai en totaal niet passen in de W. 't Hartstraat.
- b. Er kan niet worden geheld in verband met mijn woning omdat die niet op palen staat.

Reactie

Lid a: Voor het appartementengebouw wordt rekening gehouden met de inpassing van de bouwhoogte in de omgeving.

Lid b: Het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden is een zaak voor de ontwikkelaar van het bouwproject. Echter, met de aannemers zullen afspraken worden gemaakt om schade aan de bestaande woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Er zal een nulmeting plaatsvinden en er zal een bouwmethode worden toegepast waarbij het risico op schade wordt geminimaliseerd. Wanneer er onverhoopt toch schade ontstaat, zal dit worden vergoed.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Vanaf donderdag 2 september 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Willem 't Hartplein" gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Zijpe.

In het kader van de Wet op de bescherming persoonsgegevens zijn de namen van natuurlijke personen niet opgenomen. Het gaat hierbij om één zienswijze, aangeduid als reclamant 4.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
3. Provincie Noord-Holland
4. Reclamant 4

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en van een standpunt voorzien. Daarbij wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- a. De eerdere opmerking om het Waterbeheersplan 4 op te nemen is niet doorgevoerd, graag zien wij dat in hoofdstuk 3 'Beleidskader' een passage wordt opgenomen van het Waterbeheersplan 4 2010-2015 van het Hoogheemraadschap.
- b. Binnen het gebied wordt schoon hemelwater afgekoppeld van het vuilwatersysteem. Wij willen erop wijzen dat het schone hemelwater niet mag worden afgekoppeld op de ten westen van het plangebied gelegen waterloop langs de Keinsmerweg. Deze waterloop ligt niet op hetzelfde peil als waar het hemelwater van de nieuwe verhardingen op zullen lozen. Wanneer er op deze waterloop wordt afgekoppeld zal het watersysteem in het betreffende peilgebied waar de ontwikkeling plaatsvindt verslechteren. Wij adviseren om al het afgekoppelde water te lozen op de oostelijk van het plangebied gelegen waterloop.
- c. Ten zuiden van het plangebied ligt een sportveld dat wordt bemalen door een pomp die is gerealiseerd in de naastgelegen sporthal. Indien de situatie met de pomp als gevolg van de geplande ontwikkelingen zal veranderen verzoeken wij u hiervoor

een goede (praktische) oplossing te vinden. Wij treden hierover graag met u in overleg.

Reactie

- Lid a: In hoofdstuk 3 wordt alsnog het Waterbeheersplan 4 2010-2015 van het hoogheemradschap opgenomen;
- Lid b: In de referentiesituatie werd het regenwater van de scholen via het bestaande gemengde riool afgevoerd. Dit gemengde riool heeft een overstort op de bedoelde sloot ten westen van het plangebied (sloot langs de Keismerweg). Met andere woorden op deze sloot was het verharde oppervlak al aangesloten. Een toekomstige uitlaat van het nieuwe gescheiden stelsel op de sloot langs de Keismerweg leidt niet tot een wijziging ten opzichte van de referentiesituatie. Wel is het zo dat in de plannen het grootste deel van het water wordt afgevoerd naar de oostelijk gelegen sloot. Deze opmerking geeft geen aanleiding voor aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Lid c: De onderbemaling blijft in de toekomstige situatie bestaan. Deze opmerking geeft geen aanleiding voor aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie onder lid a geeft aanleiding voor aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Er wordt geconstateerd dat in paragraaf 4.10 van het ontwerp bestemmingsplan de hoge druk aardgas buisleiding W-574-13 niet is opgenomen. Dit is eerder aangegeven als reactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Voor de volledigheid en juistheid van de tekst wordt geadviseerd dit alsnog op te nemen.

Reactie

In paragraaf 4.10 wordt alsnog een tekst opgenomen met betrekking tot de hoge druk aardgas buisleiding W-574-13.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding voor aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 3. Provincie Noord-Holland

Het ontwerpbestemmingsplan geeft vanuit het oogpunt van de provinciale belangen geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Reactie

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 4. Reclamant 4

- a. Er wordt de bezorgdheid uitgesproken over de hoogte van de nieuwe bebouwing;
- b. Tevens bestaat er bezorgdheid omtrent eventuele schade aan bestaande woningen als gevolg van het heien.

Reactie

- Lid a: Als gevolg van uw zienswijze is de maximale bouwhoogte aan de zijde van de Willem 't Hartstraat met betrekking tot een deel van het appartementengebouw van 13 meter naar 10 meter teruggebracht en voor de 18 grondgebonden woningen van 11 meter naar 10 meter. Ondergeschikte bouwdelen, waaronder een trappenhuis, kunnen 1 meter hoger worden gebouwd.

Lid b: Zoals aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie zal er een nulmeting plaatsvinden en zal er een bouwmethode worden toegepast waarbij het risico op schade wordt geminimaliseerd. Wanneer er onverhoopt toch schade ontstaat, waarvoor de gemeente aansprakelijk is, zal dit worden vergoed.

Conclusie

De reactie onder lid a geeft aanleiding voor aanpassingen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

8.4 Ambtelijke wijzigingen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 zijn enkele ondergeschikte ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn de paragrafen 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.4 van de toelichting verwijderd en is paragraaf 3.3.3 geactualiseerd.

Regels

Bestemmingsplan Willem 't Hartplein

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Maatschappelijk	10
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 6	Water	12
Artikel 7	Woongebied - 1	13
Artikel 8	Woongebied - 2	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 9	Anti-dubbelregel	17
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21
Bijlagen bij regels		23
Bijlage 1	Staat van Bedrijven	24
Bijlage 2	Staat van Horecatypen	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Willem 't Hartplein' van de gemeente Zijpe;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0476.BP001P0002-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *aanduiding:*

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

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aanbouw:*

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

1.6 *afhankelijke woonruimte:*

woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de bestaande woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit oogpunt van mantelzorg is gevestigd;

1.7 *appartement:*

één wooneenheid binnen een appartementencomplex;

1.8 *bebouwing:*

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

1.9 *bebouwingspercentage:*

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouw- dan wel bestemmingsvlak 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 risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.11 *bestaand:*

het moment ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 beroeps- en bedrijfsuitvoering aan huis:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.16 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 bruto vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de binnenwerkse ruimte(n) die wordt gebruikt voor bed & breakfast of een beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis; inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.26 erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.27 erker:

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.30 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, begraafplaats;

1.31 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.32 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.33 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.34 peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel geldt de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grond vloer;

2. indien op het water wordt gebouwd:

- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.35 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.36 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.37 raam- / straatprostitutie:

het op of aan de weg, vanachter een raam of op een andere voor publiek toegankelijke plaats door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie uit te nodigen dan wel aan te lokken;

1.38 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke op grond van 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;

1.39 seksinrichting:

de 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 worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 staat van horecatypen:

een staat, met verschillende typen van horecabedrijven, die deel uitmaakt van deze regels;

1.41 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van 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;

1.42 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.43 woonboot:

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen.

Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.3 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

2.4 *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;

2.5 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.6 *ondergeschikte bouwdelen*

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kozijnlijsten, luifels, balkons, balkonhekken, trappenhuisen en overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen en hoogten niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. van lichtmasten 9 m;
 2. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3,5 m.

3.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. andere ondergeschikte dienstverlenende functies;
- c. ten dienste van en aan de maatschappelijke functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 2 'Staat van Horecatypen';

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogten, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan de toegestane bouwhoogte als bepaald in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Dienstverlenende functies

Maximaal 30% van de begane grondvloer mag ten behoeve van andere dienstverlenende functies worden gebruikt.

4.3.2 Horeca

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecavoorzieningen uit een andere categorie, zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 2 'Staat van Horecatypen', dan in de bestemmingsomschrijving is toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en paden;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. evenementen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. terreinen;
- j. taluds;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stand- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. taluds;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers.

6.2 Bouwregels

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van oeververbindingen mag, gemeten, in afwijking van het begrip 'peil' als bedoeld in artikel 1 onder 1.34, ten opzichte van het plaatselijke peil van de direct aansluitende oever, niet meer dan 3 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag, gemeten, in afwijking van het begrip 'peil' als bedoeld in artikel 1 onder 1.34, ten opzichte van het plaatselijke peil van de direct aansluitende oever, niet meer dan 1,5 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik of laten gebruiken van gronden als ligplaats voor woonboten.

Artikel 7 Woongebied - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van eengezinswoningen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken.

Ten aanzien van beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 7.1 sub a mogen worden gebruikt voor beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woningen en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 40 m²;
2. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die:
 - a. niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - b. valt binnen de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van Bedrijven' milieucategorie 1, dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving;
 - c. het geen detailhandel of horeca betreft;
 - d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf plaatsvindt;
 - e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
 - f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
 1. woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogten;
 4. de inhoud van woningen, met inbegrip van aan- en uitbouwen, mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en bij woningen gelden de volgende regels:
 1. aan- of uitbouwen mogen aan de zij- en achtergevel van de woning worden gebouwd;
 2. aan- of uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning tot maximaal 3 m achter de achterste bouwgrans;
 3. de goot- en bouwhoogte van aan- of uitbouwen aan de achterzijde van de woning mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen, met een maximum van 3 m respectievelijk 4 m;
 4. aan- of uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd tot maximaal 3 m voorbij de zijdelingse bouwgrans en tot maximaal 3 m achter de achterste bouwgrans;
 5. aan- of uitbouwen aan de zijgevel van de woning mogen van een kap worden voorzien waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en waarvan de dakhelling gelijk is aan die van het hoofdgebouw;

6. aan- of uitbouwen aan de zijgevel van de woning mogen plat worden afgedekt mits de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4 m.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:
 1. bijgebouwen mogen uitsluitend 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bijgebouwen nooit hoger mag zijn dan de bouwhoogte van woningen.
- d. Ten aanzien van oppervlakenormen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2 sub d onder 1, niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan de toegestane bouwhoogte als bepaald in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bedragen;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik van bestemming

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bijgebouwen als recreatief nachtverblijf of voor het gebruik ten behoeve van bed & breakfast;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen danwel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.4 voor het gebruik van bestaande woningen voor afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. bewoning van de bestaande woning voor afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waarbij deze noodzaak dient te zijn aangetoond door een onafhankelijke deskundige instantie;
- b. de afhankelijke woonruimte qua maatvoering binnen de vigerende regeling inzake de bestaande woning wordt ingepast;
- c. mantelzorg uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande woning.

Artikel 8 Woongebied - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van appartementen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken.

Ten aanzien van beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

Een woning en de daarbij behorende bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 8.1 sub a mogen worden gebruikt voor beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woningen en de bijbehorende bijgebouwen met een maximum van 40 m²;
2. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die:
 - a. niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - b. valt binnen de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van Bedrijven' milieucategorie 1, dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving;
 - c. het geen detailhandel of horeca betreft;
 - d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf plaatsvindt;
 - e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
 - f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
 1. woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedragen.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is, met dien verstande dat de bouwhoogte van bijgebouwen nooit hoger mag zijn dan de bouwhoogte van woningen.
- c. Ten aanzien van oppervlakenormen voor bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van een bijgebouw mag, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2 sub c onder 1, niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan de toegestane bouwhoogte als bepaald in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bedragen;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik van bestemming

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als recreatief nachtverblijf;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen danwel ten behoeve van prostitutie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het in het plan bepaalde voor:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. het plaatsen van kunstwerken, telecommunicatievoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en telecommunicatievoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen;
- d. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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.

12.2 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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 het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Willem 't Hartplein

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						categorie
		nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	
-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE							
01	- LANDBOUW							
014	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500							
014	1 m ²	30	10	50	10	50	3.1	
	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven:							
014	3 b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	
	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V.							
02	- BOSBOUW							
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	
	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN							
15	- DRANKEN							
151	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	1 - slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	50	100	3.2	
	- bewerkingsinrichting van darmen en							
151	3 vleesafval	300	0	100	50	300	4.2	
	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken:							
151	4 p.o. > 1000 m ²	100	0	100	50	100	3.2	
151	7 - loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	
	- vervaardiging van snacks en vervaardiging							
	van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000							
151	8 m ²	50	0	50	10	50	3.1	
152	0 Visverwerkingsbedrijven:							
152	2 - conserveren	200	0	100	30	200	4.1	
152	3 - roken	300	0	50	0	300	4.2	
152	4 - verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	300	10	50	30	300	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	50	300	4.2	
1532, 1533	0 Groente- en fruitconservenfabrieken:							
1532, 1533	1 - jam	50	10	100	10	100	3.2	
1532, 1533	2 - groente algemeen	50	10	100	10	100	3.2	
1532, 1533	3 - met koolsoorten	100	10	100	10	100	3.2	
1532, 1533	4 - met drogerijen	300	10	200	30	300	4.2	
1532, 1533	5 - met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	10	300	4.2	
	Vervaardiging van ruwe plantaardige en							
1541	0 dierlijke oliën en vetten:							
1541	1 - p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	30	200	4.1	
1541	2 - p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	50	300	4.2	
	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën							
1542	0 en vetten:							
1542	1 - p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	100	200	4.1	
1542	2 - p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	200	300	4.2	
1543	0 Margarinefabrieken:							
1543	1 - p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	30	200	4.1	
1543	2 - p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	50	300	4.2	
1551	0 Zuivelproducten fabrieken:							
1551	3 - melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	50	100	3.2	
1551	4 - melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	50	300	4.2	
1551	5 - overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300	50	300	4.2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
-								
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	50	100	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2
1561	0	Meelfabrieken:						
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	100	300	4.2
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	50	200	4.1
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	50	200	4.1
1562	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	30	200	4.1
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	50	300	4.2
1571	0	Veevoerbabrieken:						
		- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	30	300	4.2
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	30	200	4.1
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	50	300	4.2
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	30	200	4.1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100	30	100	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	30	100	3.2
		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30	300	4.2
		- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden:						
1584	5	p.o. > 200 m ²	100	30	50	30	100	3.2
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	2	- theepakkerijen	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	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50	200	4.1
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50	300	4.2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	30	300	4.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	30	200	4.1
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	50	300	4.2
1593 t/m								
1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100	50	300	4.2
1597		Mouterijen	300	50	100	30	300	4.2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50	100	3.2
16	-	VERWERKING VAN TABAK						
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	30	200	4.1
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	50	300	4.2
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
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		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN						
181	-	VERVEN VAN BONT						
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN						
191	-	(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		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING						
20	-	ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50	100	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						
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,		Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige						
205	0	artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	10	10	30	0	30	2
21		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN						
21	-	PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	50	200	4.1
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	30	50	3.1
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	50	200	4.1
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	100	300	4.2
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	30	100	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	30	100	3.2
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	30	200	4.1
22		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE						
22	-	VAN OPGENOMEN MEDIA						
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	10	100	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
23		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.;						
23	-	BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						categorie
		nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	
-								
2320.2	A Smeeroliën- en vettenfabrieken		50	0	100	30	100	3.2
2320.2	B Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie		300	0	100	50	300	4.2
2320.2	C Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.		300	0	200	50	300	4.2
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN							
2411	0 Vervaardiging van industriële gassen:							
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken		200	0	200	200	200	4.1
2413	0 Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:							
2413	1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"		100	30	300	300	300	4.2
2414.1	A0 Organ. chemische grondstoffenfabrieken:							
2414.1	A1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"		300	10	200	300	300	4.2
2414.1	B0 Methanolfabrieken:							
2414.1	B1 - p.c. < 100.000 t/j		100	0	200	100	200	4.1
2414.1	B2 - p.c. >= 100.000 t/j		200	0	300	200	300	4.2
2414.2	0 Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):							
2414.2	1 - p.c. < 50.000 t/j		300	0	200	100	300	4.2
242	0 Landbouwchemicaliënfabrieken:							
243	Verf, lak en vernisfabrieken		300	30	200	300	300	4.2
2441	0 Farmaceutische grondstoffenfabrieken:							
2441	1 - p.c. < 1.000 t/j		200	10	200	300	300	4.2
2442	0 Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen		50	10	50	50	50	3.1
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken		10	10	30	10	30	2
2451	Zee-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken		300	100	200	100	300	4.2
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken		300	30	50	50	300	4.2
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	1 - zonder dierlijke grondstoffen		100	10	100	50	100	3.2
2464	Fotochemische produktenfabrieken		50	10	100	50	100	3.2
2466	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken		50	10	50	50	50	3.1
2466	B Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.		200	30	100	200	200	4.1
247	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken		300	30	300	200	300	4.2
	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER							
25	- EN KUNSTSTOF							
2511	Rubberbandenfabrieken		300	50	300	100	300	4.2
2512	0 Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	1 - vloeropp. < 100 m ²		50	10	30	30	50	3.1
2512	2 - vloeropp. >= 100 m ²		200	50	100	50	200	4.1
2513	Rubber-artikelenfabrieken		100	10	50	50	100	3.2
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:							
252	1 - zonder fenolharsen		200	50	100	100	200	4.1
252	2 - met fenolharsen		300	50	100	200	300	4.2
	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK,							
26	- CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							
261	0 Glasfabrieken:							
261	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j		30	30	100	30	100	3.2
261	2 - glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j		30	100	300	50	300	4.2
261	3 - 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	0 Aardewerkfabrieken:							
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		10	10	30	10	30	2
262, 263	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW		30	50	100	30	100	3.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
			geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
-	nummer							
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100	200	4.1
2652	0	Kalkfabrieken:						
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30	200	4.1
2653	0	Gipsfabrieken:						
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30	200	4.1
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille - met persen, triltafels of bekistingtrillers,	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	2	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	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	100	3.2
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	50	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	100	3.2
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	200	300	4.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100	3.2
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	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	30	300	4.2
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	50	200	4.1
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100	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	50	300	4.2
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	300	30	300	4.2
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30	300	4.2
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30	300	4.2
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30	300	4.2
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH. /TRANSPORTMIDD.)						
281	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	30	50	200	30	200	4.1
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	50	200	300	30	300	4.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						categorie
		nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	
-								
2821	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2821	1 - p.o. < 2.000 m ²		30	50	300	30	300	4.2
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels		30	30	200	30	200	4.1
284	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen		10	30	200	30	200	4.1
284	B e.d.		50	30	100	30	100	3.2
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelings-bedrijven:							
2851	1 - algemeen		50	50	100	50	100	3.2
2851	10 - stralen		30	200	200	30	200	4.1
2851	11 - metaalharderen		30	50	100	50	100	3.2
2851	12 - lakspuiten en moffelen		100	30	100	50	100	3.2
2851	2 - scoperen (opspuiten van zink)		50	50	100	30	100	3.2
2851	3 - thermisch verzinken		100	50	100	50	100	3.2
2851	4 - thermisch vertinnen - mechanische oppervlaktebehandeling		100	50	100	50	100	3.2
2851	5 (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 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen,		100	50	100	50	100	3.2
2851	9 verzinken, verkoperen ed)		30	30	100	50	100	3.2
2852	1 Overige metaalbewerkende industrie		10	30	100	30	100	3.2
287	A0 Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	A1 - p.o. < 2.000 m ²		30	50	200	30	200	4.1
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. VERVAARDIGING VAN MACHINES EN		30	30	100	30	100	3.2
29	- APPARATEN							
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:							
29	1 - p.o. < 2.000 m ²		30	30	100	30	100	3.2
29	2 - p.o. >= 2.000 m ² - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1		50	30	200	30	200	4.1
29	3 MW VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN		50	30	300	30	300	4.2
30	- COMPUTERS							
30	A Kantoormachines- en computerfabrieken VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.		30	10	30	10	30	2
31	- MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken		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	4.1
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken		100	30	100	50	100	3.2
315	Lampenfabrieken		200	30	30	300	300	4.2
316	Elektrotechnische industrie n.e.g. VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,		30	10	30	10	30	2
32	- TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.							
321 t/m	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-							
323	apparatuur e.d.		30	0	50	30	50	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE		50	10	50	30	50	3.1
33	- APPARATEN EN INSTRUMENTEN							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
-								
	Fabrieken voor medische en optische							
33	A apparaten en instrumenten e.d.		30	0	30	0	30	2
	VERVAARDIGING VAN AUTO'S,							
34	AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS							
341	0 Autofabrieken en assemblagebedrijven							
341	1 - p.o. < 10.000 m ²		100	10	200	30	200	4.1
341	2 - p.o. >= 10.000 m ²		200	30	300	50	300	4.2
3420.1	Carrosseriefabrieken		100	10	200	30	200	4.1
3420.2	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken		30	10	200	30	200	4.1
343	Auto-onderdelenfabrieken		30	10	100	30	100	3.2
	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN							
35	- (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	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
	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren							
352	2 >= 1 MW		50	30	300	30	300	4.2
353	0 Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:							
353	1 - zonder proefdraaien motoren		50	30	200	30	200	4.1
354	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken		30	10	100	30	100	3.2
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.		30	30	100	30	100	3.2
	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE							
36	- GOEDEREN N.E.G.							
361	1 Meubelfabrieken		50	50	100	30	100	3.2
361	2 Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²		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
3661.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.		30	10	50	30	50	3.1
37	- VOORBEREIDING TOT RECYCLING							
372	A0 Puinbrekerijen en -malerijen:							
372	A1 - v.c. < 100.000 t/j		30	100	300	10	300	4.2
372	B Rubberregeneratiebedrijven		300	50	100	50	300	4.2
372	C Afvalscheidingsinstallaties		200	200	300	50	300	4.2
45	- BOUWNIJVERHEID							
45	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²		10	30	100	10	100	3.2
45	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²		10	30	50	10	50	3.1
	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. >							
45	2 1000 m ²		10	30	50	10	50	3.1
	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.<							
45	3 1000 m ²		0	10	30	10	30	2
	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S,							
50	- MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502,	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie-							
504	en servicebedrijven		10	0	30	10	30	2
502	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)		10	10	100	10	100	3.2
5020.4	A Autoplaatwerkerijen		10	30	100	10	100	3.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
5020.4	B	Autobekleiderijen	0	0	10	10	10	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	0	Benzineservisstations:						
505	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200	200	4.1
505	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50	50	3.1
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500	30	30	50	30	50	3.1
5121	1	ton/uur of meer	100	100	300	50	300	4.2
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123		Grth in levende dieren	50	10	100	0	100	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, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50	50	3.1
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
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 consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
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 olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50	10	50	3.1
5153.4	4	zand en grind:						
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100	0	100	3.2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50	10	50	3.1
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100	100	3.2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	30	100	3.2
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	10	100	3.2
5162	0	Grth in machines en apparaten:						

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						categorie
		nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	
-								
5162	1 - machines voor de bouwnijverheid		0	10	100	10	100	3.2
5162	2 - overige		0	10	50	0	50	3.1
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		0	0	30	0	30	2
52	- REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		0	0	10	10	10	1
60	- VERVOER OVER LAND							
6022	Taxibedrijven		0	0	30	0	30	2
6023	Touringcarbedrijven		10	0	100	0	100	3.2
6024	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²		0	0	100	30	100	3.2
6024	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²		0	0	50	30	50	3.1
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.2	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6311.2	2 - stukgoederen		0	10	100	50	100	3.2
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen		30	10	50	50	50	3.1
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	Post- en koeriersdiensten		0	0	30	0	30	2
642	A Telecommunicatiebedrijven		0	0	10	0	10	1
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	Personenautoverhuurbedrijven		10	0	30	10	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		10	0	50	10	50	3.1
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	A Computerservice- en informatietechnologie- bureaus e.d.		0	0	10	0	10	1
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		0	0	10	0	10	1
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren		0	0	10	0	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen		50	10	30	30	50	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales		10	0	30	10	30	2
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten		50	30	200	50	200	4.1
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.		0	0	10	0	10	1
75	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN							
7525	Brandweerkazernes		0	0	50	0	50	3.1
90	- MILIEUDIENSTVERLENING							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						categorie
		nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	
-								
9001	A0 RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:							
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	50	3.1	
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	A2 - kabelbranderijen - pathogeen afvalverbranding (voor	100	50	30	10	100	3.2	
9002.2	A4 ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	
9002.2	A5 - oplosmiddelterugwinning - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch	100	0	10	30	100	3.2	
9002.2	A6 vermogen > 75 MW	300	200	300	50	300	4.2	
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	30	2	
9002.2	C0 Composteerbedrijven:							
9002.2	C1 - niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	
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	200	4.1	
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3.1	
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2	
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	

Bijlage 2 Staat van Horecatypen

Staat van Horecatypen

Categorie 1

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, al dan niet voor consumptie ter plaatse.

Hieronder worden in ieder geval verstaan:

- restaurant;
- bistro;
- grillroom;
- pizzeria;
- cafetaria;
- fastfoodrestaurant;
- shoarmazaak;
- snackbar;
- ijssalon;
- automatiek;
- snelbuffet;
- lunchroom;
- crêperie;
- broodjeszaak;
- koffiehuis;
- theehuis.

Categorie 2

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van (kleine) etenswaren, voor consumptie ter plaatse. Het accent ligt op de verkoop van dranken.

Hieronder worden in ieder geval verstaan:

- bar;
- café;
- eetcafé;
- café-restaurant;
- bierhuis;
- proeflokaal;
- sportkantine.

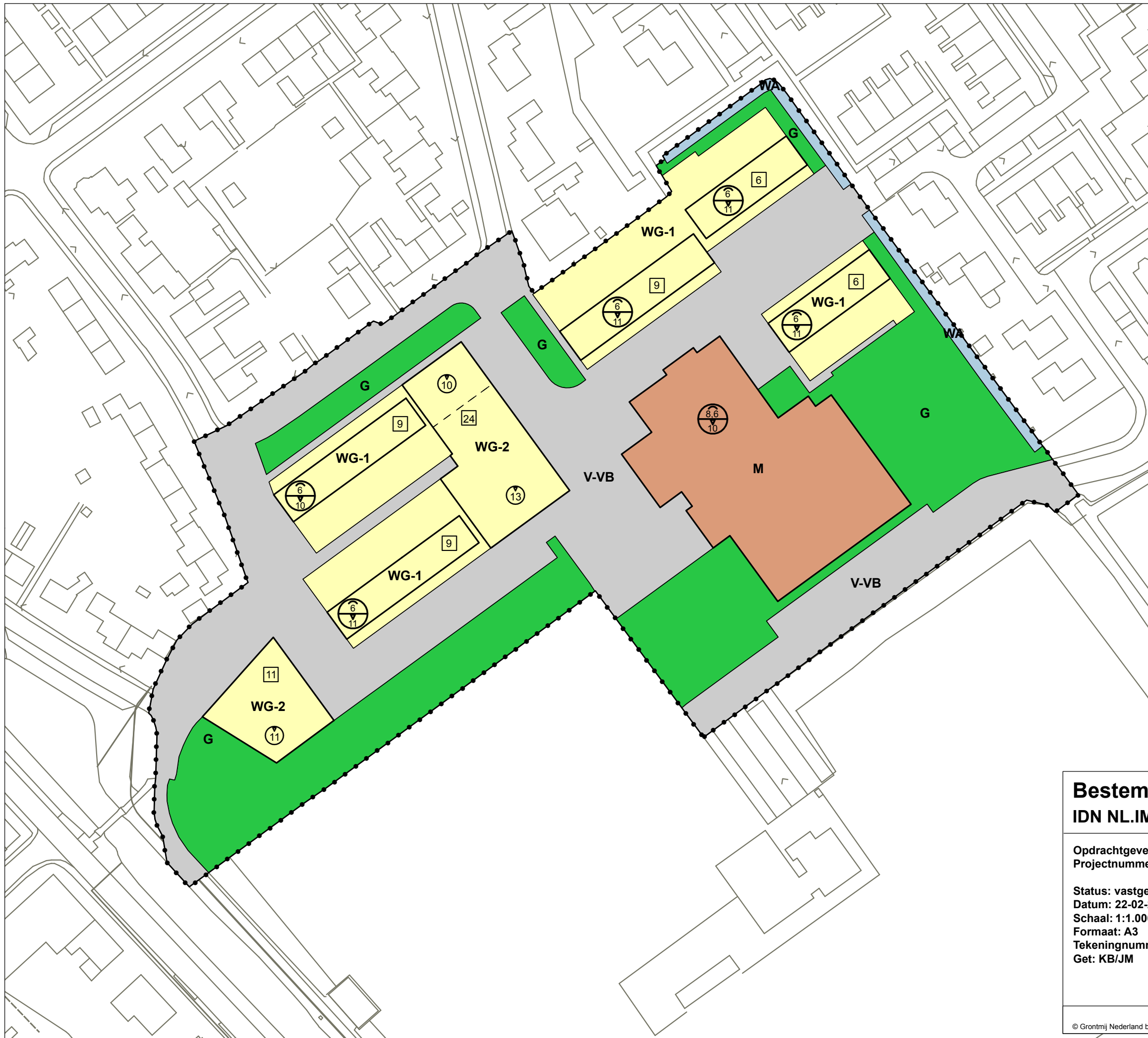
Categorie 3

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het geven van gelegenheid tot dansen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, alsmede het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van (kleine) etenswaren, voor consumptie ter plaatse.

Hieronder worden in ieder geval verstaan:

- discotheek;
- bar-dancing;
- partycentrum;
- zalencentrum.

Verbeelding



Legenda

Plangebied



Plangebied

Bestemmingen

- Groen
- Maatschappelijk
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Woongebied - 1
- Woongebied - 2

Aanduidingen

- bouwvlak
- maatvoeringsvlak
- 10 maximale bouwhoogte (m)
- 6/11 maximale goot- en bouwhoogte (m)
- 6 maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan Willem 't Hart

IDN NL.IMRO.0476.BP001P0002-0401

Opdrachtgever: Gemeente Zijpe
Projectnummer: 238238



Status: vastgesteld
Datum: 22-02-2011
Schaal: 1:1.000
Formaat: A3
Tekeningnummer: 201
Get: KB/JM

Planning & Design
Coenecoop 55, 2741 PH Waddinxveen
Postbus 190, 2740 AD Waddinxveen
T +31 182 62 55 00
F +31 182 62 55 10
info@grontmij.nl
www.grontmij.nl