

Vastgesteld bij besluit van 17 maart 2005,
no. IV-7,
De raad van de gemeente Wieringen

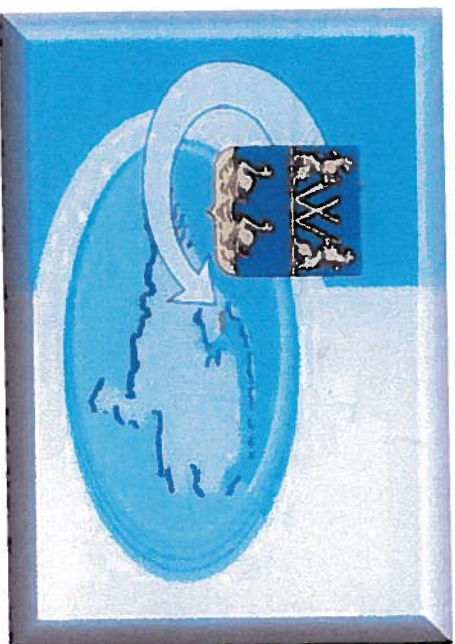
De G.M. 

De Voorzitter, 

**Eerste partiële herziening bestemmingsplan
Buitengebied 2002**

Gemeente Wieringen

Ontwerp januari 2005



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Onthouding goedkeuring aan onderdelen	1
1.3	Ambtshalve wijzigingen	2
1.4	Opzet van de herziening	2
2	Inhoud en motivering van de herziening	3
2.1	Herziening van de voorschriften	3
2.2	Herziening van de plankaat	4
3	Bijlage	
A	Voorschriften	
B	Plankaat	

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 6 mei 2003 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland besloten het bestemmingsplan Buitengebied 2002 van de gemeente Wieringen gedeeltematig goed te keuren. Dit bestemmingsplan Buitengebied 2002 is op 10 oktober 2002 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het bestemmingsplan omvat vrijwel het gehele, buiten de bebouwde kommen van Den Oever en Hippolytushoef gelegen, gebied van Wieringen en is afgestemd op de ontwikkelingsvisie Wieringen en het Verdrag van Wieringen. In de Ontwikkelingsvisie is een aantal deelpacten geformuleerd om de achterblijvende sociaal-economische ontwikkeling en het bedreigde voorzieningenniveau op Wieringen te verbeteren. Deze visie is in 1997 door de raad vastgesteld. In het Verdrag van Wieringen hebben de verschillende partijen (provincie, gemeente, waterschap en natuur- en landbouworganisaties) afspraken gemaakt over het gebruik, de inrichting en het beheer van het buitengebied. Het gemeentemag beleid, dat tot uiting komt in het bestemmingsplan, is gericht op het behoud en de versterking van de agrarische functies, de landschappelijke en ecologische waarden en de verbetering van het toerisme en de verblijfsrecreatie in het buitengebied.

Voor de onderdelen uit het bestemmingsplan waaraan door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden, is de voorliggende 'Eerste partimle herziening bestemmingsplan Buitengebied 2002' opgesteld. Hierbij gaat het om enige onderdelen van de voorschriften en de plankaat, aangevuld met een aantal wijzigingen die ambtsnalve bij de herziening worden betrokken.

1.2 Onthouding goedkeuring aan onderdelen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2002 is goedgekeurd met uitzondering van de hieronder genoemde onderdelen:

- artikel 18 Opslag van de voorschriften;
- artikel 22 Horeca, lid 2 van de voorschriften;
- artikel 37 Wijzigingsbevoegdheid landgoed, lid 6 van de voorschriften;
- de bestemming woondoeleinden en erf van perceel Gemeenelandsweg 50;
- de bestemming woondoeleinden van perceel Oosterklief 3;
- de bestemming woondoeleinden van de schuur op perceel Noorderbuurt 5;
- de bestemming verkeersdoeleinden van de schuur bij het perceel Nieuwlandenberg 12;
- een deel van de bestemming agrarische doeleinden zonder bebouwing op het perceel Stoeëweg 19.

Met deze herziening wordt tegemoet gekomen aan de onthouding van goedkeuring aan bovenstaande onderdelen.

Van belang hierbij is dat tegen de onthouding van goedkeuring van de volgende onderdelen door het college van burgemeester en wethouders beroep is ingesteld bij de Raad van State:

- artikel 37 lid 6 van de voorschriften (wijzigingsbevoegdheid t.b.v. landgoed);
- de bestemming woondoeleinden van perceel Oosterklief 3;
- de bestemming woondoeleinden van de schuur op perceel Noorderbuurt 5.

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 11 februari 2004 heeft voor artikel 37 van de voorschriften en de bestemming woondoeleinden van het perceel Oosterkiet 3 geleid voor een aanpassing in deze herziening. Voor de bestemming woondoeleinden van de schuur op het perceel Noorderbuurt 5 echter, geldt dat goedkeuring is onthouden aan een bestemming die niet aan de desbetreffende gronden is toegekend. Aan deze onthouding van goedkeuring komt diensgevolge geen betekenis toe.

1.3 Ambtshalve wijzigingen

In deze Eerste partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied is ook een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Hierbij gaat het om een aantal onvolkomenheden die worden hersteld en een aantal correcties op perceelsniveau. Het beleid op hoofdlijnen wordt niet gewijzigd.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in deze herziening opgenomen:

- de plangrens op kaartblad 7 bij Hippolytushoef;
- de aanduiding Karakteristieke Wieringer bouwstijl in artikel 5, lid 2 en 3 van de voorschriften en op de legenda van de plankaat;
- de bestemming Manege op de hoek Lonjeweg/Parallelweg;
- het perceel Gemeenelandsweg 23;
- het perceel Elft 87;
- het perceel Elft 89;
- het perceel Elft 93;
- het bedrijfsterrein aan Stroërweg 4.

1.4 Opzet van de herziening

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de inhoud en motivering van de wijzigingen. De in de bijlage opgenomen aangepaste voorschriften (bijlage A) en de gewijzigde situatie op de plankaat (bijlage B) vormen de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2002.

2 Inhoud en motivering van de herziening

2.1 Herziening van de voorschriften

Artikel 18 Opslag

In artikel 18 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 is bepaald dat gebouwen op gronden met de bestemming 'Opslag' tot 10 meter hoog mogen worden opgericht. Binnen het plangebied zijn vier terreinen die deze bestemming hebben, maar slechts op één locatie is een dergelijk hoog gebouw aanwezig. Aangezien het landschappelijk gezien niet gewenst is dat overal gebouwen met een dergelijke hoogte gebouwd kunnen worden, is artikel 18 van de voorschriften herzien. In dit herziene voorschrift is bepaald dat, op de voor opslag aangewezen gronden, alleen bouwwerken voor de opslag van goederen en producten mogen worden gebouwd met een goothoogte van niet meer dan 3 meter en een bouwhoogte van niet meer dan 4,5 meter. Verder mag de bestaande hogere bebouwing worden gehandhaafd, maar niet verhoogd.

Artikel 22 Horeca, lid 2

In lid 2 van artikel 22 Horeca van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 is bepaald dat de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen op de voor horeca aangewezen gronden in totaal met ten hoogste 15% mag worden vergroot. In het plangebied is op twee locaties sprake van de uitoefening van het horecabedrijf. Hierbij gaat het om het wegrestaurant de Zingende Wielen aan de Akkerweg en het restaurant Brammetje op de hoek van de Julianaweg/ Parallelweg. De onthouding van goedkeuring door GS is met name ingegeven door de situatie van het restaurant de Zingende Wielen aan de Akkerweg, omdat een uitbreidingsmogelijkheid van 15% onvoldoende is voor de beoogde bedrijfsuitbreiding van dit restaurant. Deze bedrijfsuitbreiding is in overleg met de gemeente gepland en de gemeente heeft aangegeven hier medewerking aan te verlenen, maar de mogelijkheid tot uitbreiding is abusievelijk in de voorschriften beperkt tot 15%. In deze herziening is het betreffende lid van artikel 22 zodanig aangepast dat de 15% niet voor wegrestaurant de Zingende Wielen geldt. Op deze manier kan de beoogde uitbreiding van het restaurant aan de Akkerweg plaatsvinden.

Artikel 37 Wijzigingsbevoegdheid, lid 6

In lid 6 van artikel 37 van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden welke zijn omgeven door de aanduiding 'grens wijzigingsbevoegdheid artikel 37 lid 6' mogen wijzigen ten behoeve van de realisering van ten hoogste één nieuw landgoed. Een nieuw landgoed op Wieringen kan een belangrijke bijdrage leveren aan de versterking van de sterke punten van Wieringen, maar kan ook een bedreiging vormen van de thans aanwezige waarden. Ter bescherming van deze waarden is in de wijzigingsbevoegdheid een aantal randvoorwaarden opgenomen welke bij de nadere uitwerking van de plannen in acht moeten worden genomen. GS heeft echter goedkeuring onthouden aan deze wijzigingsbevoegdheid, omdat de inpassing van de bebouwing in het landschap niet inzichtelijk is gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan is weliswaar aangegeven op welke twee plaatsen de nieuwbouw gerealiseerd moet worden, maar de plantoelichting heeft geen bindende betekenis en maakt daardoor juridisch gezien geen onderdeel uit van het plan.

In deze herziening is de wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van het landgoed alsook de situatie op de plankaart zodanig aangepast dat concreet is aangegeven waar de situering van de nieuwe bebouwing moet plaatsvinden. Hiertoe is de locatie langs de Gemeenelandsweg op de plankaart aangeduid als de locatie waar de bouw van een woning is toegestaan en is de huidige agrarische bouwvlek aangeduid als de locatie waar een bezoekerscentrum gerealiseerd mag worden. Daarnaast is de mogelijkheid tot het bouwen van een manege met stallen uit de wijzigingsbevoegdheid geschrapt en is er een nieuw lid 9 toegevoegd waarin wordt aangegeven dat de aanvrager bij het verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een goedgekeurd inrichtings- en beeldkwaliteitsplan moet indienen. Dit plan dient in ieder geval de inrichting van het landgoed en de situering en oppervlakte van de gebouwen inzichtelijk te maken. Bovendien dient het plan aan te geven op welke wijze het landgoed zal worden ingepast in het karakteristieke Wieringer landschap, op welke wijze het herstel van cultuurhistorische waarden zal plaatsvinden, alsmede op welke wijze de openstelling voor het publiek zal worden geregeld.

2.2 Herziening van de plankaart

De bestemming Woondoeleinden en Erf van het perceel aan de Gemeenelandsweg 50

Op het perceel aan de Gemeenelandsweg 50 staat een boerderij waar ook activiteiten in het kader van wadlopen en een sportvisserijbedrijf uitgevoerd worden. Om deze activiteiten mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan Buitengebied 2002 de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 14) en 'Erf' (artikel 21), met de aanduiding 'Recreatief Medegebruik (*)' opgenomen. Door deze aanduiding wordt het gebruik van de gronden voor educatie en maximaal 10 logiesruimten mogelijk gemaakt en heeft de gemeente toestemming willen geven aan het bieden van 50 slaapplekken aan sportvisserij, omdat er voor hen verder geen overnachtingsmogelijkheden op Wieringen zijn.

Op de plankaart echter, is de aanduiding 'Recreatief Medegebruik (*)' aangegeven in de bestemming 'Erf', terwijl deze aanduiding niet in artikel 21 (Erf), maar in artikel 14 (Woondoeleinden) is opgenomen. Hierdoor is de reeds toegestane accommodatie niet correct in het bestemmingsplan verwerkt. Om deze reden is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Om tegemoet te komen aan de wensen van het wadloop- en sportvisserijbedrijf wordt in deze herziening een specifieke bestemming 'Educatieve en recreatieve doeleinden' aan de Gemeenelandsweg 50 opgenomen. Voor deze nieuwe bestemming wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen en worden de huidige recreatieactiviteiten en een accommodatie van maximaal 4 recreatie-appartementen mogelijk gemaakt. De activiteiten kunnen echter niet uitgroeien tot een horeca- of verblijfsrecreatievestiging, omdat dit in deze landschappelijk kwetsbare omgeving niet gewenst is. Het voorgaande betekent in deze herziening dus zowel het toevoegen van een nieuwe bestemming op de legenda en plankaart als ook het toevoegen van een nieuw voorschrift.

Het perceel Oosterklief 3

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande bebouwing als zodanig in nieuwe bestemmingsplannen op te nemen. In het geval van het perceel Oosterklief 3 is de bestaande bebouwing gesloopt. In dit incidentele geval betekent dit dat ten behoeve van nieuwe bebouwing op dit perceel een bebouwingmogelijkheid wordt geboden die ten aanzien van de oppervlakte gelijk is aan de oppervlakte van de gesloopte bebouwing.

De bestemming Verkeersdoeleinden van de schuur bij perceel Nieuwlanderweg 12

Naast de oprit van de woning op het perceel Nieuwlanderweg 12 is een schuur gelegen welke in het bestemmingsplan Buitengebied 2002 de bestemming 'Verkeersdoeleinden' heeft gekregen. Dit schuurfje is echter al tientallen jaren in gebruik als schuur of garage. Momenteel valt het gebruik van dit gebouw als garage onder het Overgangsrecht. Aangezien al tientallen jaren sprake is van dit gebruik, is aan de bestemming Verkeersdoeleinden door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Mede omdat er geen (landschappelijke) bezwaren tegen het handhaven van het huidige gebruik aanwezig zijn en het niet aannemelijk is dat op deze plaats binnen de planperiode de bestemming Verkeersdoeleinden gerealiseerd zal worden, wordt de bestemming 'Verkeersdoeleinden' op de plankaart veranderd in de bestemming 'Erf'.

De bestemming Agrarische doeleinden zonder bebouwing op perceel Stroërweg 19

Het verzoek om uitbreiding van de agrarische bouwvlek op het perceel Stroërweg 19 is door de gemeente gehonoreerd, maar onjuist geïnterpreteerd. Hierdoor zijn de uitbreidingsmogelijkheden op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 aan de oostkant van het perceel aangegeven, terwijl dit aan de westkant moest zijn. Bij de onthouding van goedkeuring door GS is echter aan een veel groter gebied goedkeuring onthouden dan dat de belanghebbende heeft gevraagd. Bij deze herziening zijn de gronden, zoals door de belanghebbende gevraagd, bestemd tot 'Agrarische doeleinden met bebouwing' en de overige gronden tot 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing met landschappelijke waarde'.

De plangrens op kaartblad 7 bij Hippolytushoef

Op kaartblad 7 heeft een gedeelte van de plankaart geen bestemming gekregen (is niet ingekleurd), terwijl dit, volgens het kaartbeeld, wel binnen de plangrens van het bestemmingsplan buitengebied valt. Gebleken is echter dat de plangrens hier verkeerd is weergegeven. Dit gedeelte is al in het bestemmingsplan Hippolytushoef opgenomen en behoort niet tot het buitengebied van de gemeente Wieringen. Daarom wordt in deze herziening de plangrens zodanig aangepast dat deze niet meer dwars door het betreffende perceel loopt, maar aan de rechterkant langs het perceel, zodat het geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied.

De aanduiding Karakteristieke Wieringer bouwstijl in artikel 5, lid 2 en 3 van de voorschriften en op de legenda van de plankaart

In lid 2 en 3 van artikel 5 'Monumenten/karakteristieke bouwstijl' en op de legenda van de plankaart (kaartblad 1) wordt verwezen naar de aanduiding Karakteristieke Wieringer bouwstijl (WV). Deze aanduiding is echter nergens op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 opgenomen. Hierdoor kan de aanduiding op de legenda in het bestemmingsplan buitengebied vervallen. In deze herziening wordt dan ook artikel 5 zodanig aangepast dat lid 2 en 3 vervallen en wordt de aanduiding van de legenda verwijderd.

De bestemming Manege op de hoek Lonjeweg/Parallelweg op kaartblad 6

In het bestemmingsplan Buitengebied is de buitenmanege op de voormalige vuilnisbelt verplaatst naar het perceel op de hoek Lonjeweg/Parallelweg. Dit perceel waarop de nieuw te bouwen manege zal worden opgericht, is echter te groot weergegeven op de plankaart. In deze herziening wordt het perceel met de bestemming Manege verkleind. Het overige gebied krijgt de bestemming Agrarisch gebied zonder bebouwing met landschappelijke waarde.

Het perceel Gemeenelandsweg 23

Voor het perceel aan de Gemeenelandsweg 23 is een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een woning. De bestaande woning is gesloopt en de nieuwe woning wordt ten opzichte van de bestaande woning iets verschoven. Het college van Burgemeester en wethouders heeft de Commissie voor advies en bijstand voor het Buitengebied, op basis van artikel 39 van de voorschriften, om advies gevraagd over het bouwplan. De commissie gaat akkoord met het plan, aangezien het hier om een minimale verschuiving van de bouwvlak gaat, welke geen negatieve uitstraling heeft op de omliggende bebouwing. Daarnaast is ook door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland een verklaring van geen bezwaar verleend. In deze herziening wordt de nieuwe situatie op de plankaart weergegeven en bestemd.

Het perceel Elft 87

De herziening van het perceel Elft 87 betreft een actualisatie van de plankaart naar aanleiding van een verleende vergunning en vrijstelling uit het verleden.

Het perceel Elft 89

Voor het perceel aan de Elft 89 is een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een woning. Deze nieuwe woning wordt ten opzichte van de bestaande woonbebouwing verschoven. De Commissie voor advies en bijstand voor het Buitengebied is op basis van artikel 39 van de voorschriften van het bestemmingsplan om advies gevraagd en gaat akkoord met de bouwaanvraag. Bovendien is ook van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland een verklaring van geen bezwaar ontvangen. Doordat de bestaande boerderij met erfbebouwing solitair in het landschap ligt, heeft de verschuiving van de bouwvlak geen negatieve uitstraling op de omliggende bebouwing. In deze herziening wordt de nieuwe situatie op de plankaart weergegeven en bestemd.

Het perceel Elft 93

Voor het perceel aan de Elft 93 is een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een woning. Deze nieuwe woning wordt ten opzichte van de bestaande woning 3 meter naar achteren verschoven en de oppervlakte van de woning wordt vergroot van 49 m² naar 72 m². De Commissie voor advies en bijstand voor het Buitengebied is om advies gevraagd en deze is akkoord gegaan met het bouwplan. Het gaat hier om een minimale verschuiving van de bouwvlak naar achteren en op grond van artikel 37, lid 13 kan de oppervlakte van een (kleine) woning worden vergroot tot maximaal 85 m². Voor het bouwplan is bovendien een verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten afgegeven. De nieuwe situatie wordt op de plankaart in deze herziening weergegeven en bestemd.

De percelen Stroëérweg 2a, 4 en 5

Het bedrijf aan de Stroëérweg 4 heeft aan de gemeente medewerking gevraagd om de verplaatsing van het bedrijf mogelijk te maken en een woonbestemming op de gronden te leggen. Voor Stroe zou het een goede zaak zijn als dit bedrijf met zijn loodsen, verharding en opslag verplaatst kan worden. Door deze bedrijfssanering wordt de huidige situatie landschappelijk verbeterd. Indien zorgvuldig ingepast, is vervolgens woningbouw op deze locatie goed mogelijk. Hierbij vormt kwaliteitsverbetering op het bestaande terrein het uitgangspunt. Voor de vormgeving dient gekozen te worden voor een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldige vormgeving van gebouwen en terreininrichting. Het bouwplan gaat uit van een Wieringer boerderij met schuur op kavel 576 aan de Stroëérweg en twee Wieringer boerderijen aan de overzijde op kavel 755. Van deze twee boerderijen is één aan de Stroëérweg gestueerd en de andere

wat naar achteren tussen twee boerderijen in. Alle bebouwing is evenwijdig aan de dichtstbijzijnde kavelgrens gestueerd en met de hoge zijde naar het open landschap gericht. Doordat niet steeds dezelfde zijde naar de weg is gericht, ontstaat een wisselende presentatie.

Het bouwplan is in deze herziening opgenomen door de bestemming Bedrijf en een gedeelte van de bestemming Agrarische doeleinden zonder bebouwing met landschappelijke waarde te wijzigen in een vijftal bouwvlekken met de bestemmingen Woondoeleinden, Erf en Tuin. Hierbij gaat het om de drie nieuw op te richten Wieringer boerderijen en de twee huidige bedrijfswoningen. Bovendien is ook de bedrijfsbestemming van het naastgelegen perceel gehaald en vervangen voor de bestemming Woondoeleinden, Erf en Tuin.

A Voorschriften

De Griffioen, De Voorzitter,
 

Artikel I

In artikel 5 'Monumenten' worden de leden 2 en 3 geschrapt.

Artikel II

Toegevoegd wordt een nieuw artikel 15A 'Educatieve en recreatieve doeleinden',
luidende als volgt:

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankkaart voor Educatieve en recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor centrale voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie in groepsverband, zoals wandelen, varen, vissen, fietsen, natuurobservatie en natuureducatie, met de daarvan deel uitmakende en daaraan ondergeschikte restauratieve voorzieningen en maximaal 4 recreatieappartementen, alsmede voor een daaraan verbonden dienstwoning.

Bebouwing

2. Op of in de lid 1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de totale oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 700 m² bedragen;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3,50 meter zijn;
 - c. de dakhelling van de gebouwen mag niet minder dan 25 en niet meer dan 55 graden zijn.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 2 sub a voor een goothoogte van maximaal 5,25 meter;
 - b. lid 2 sub b voor het plat afdekken van ondergeschikte delen van het dakvlak, zulks met een maximum van 15% van de oppervlakte van het dakvlak.
4. Vrijstelling als bedoeld in lid 3 wordt slechts verleend indien de landschapswaarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel III

Artikel 18 'Opslag' komt als volgt te luiden:

Doelendomschrijving

1. De op de plankkaart voor opslag aangewezen gronden zijn bestemd voor opslag van goederen en producten.

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde doeleinden, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m zijn en de hoogte niet meer dan 4,5 m, met dien verstande dat een bestaande hogere goothoogte en hoogte mag worden gehandhaafd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf-afschelidingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.
3. *Nadere eisen*
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de wijze van opslag en de situering en hoogte van de bouwwerken in verband met de landschappelijke inpassing, welke eisen mede kunnen inhouden het aanbrengen van afschermmende beplanting.

Artikel IV

Artikel 22 'Horeca', lid 2 komt als volgt te luiden:

Bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de bestemming, onder de volgende voorwaarden:
 - a. in het bestemmingsvlak op de hoek van de Julianaweg/Parallelweg mag de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, in totaal met ten hoogste 15% worden vergroot.
 - b. per bestemmingsvlak is de bouw van één bedrijfswoning toegestaan, waarvan de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9.50 m en met dien verstande dat op het bestemmingsvlak aan de Akkenweg de bouw van twee bedrijfs-woningen is toegestaan;
 - c. de bestaande inhoud van een bedrijfswoning mag één maal met ten hoogste 100 m³ worden vergroot tot ten hoogste 500 m³. Bestaande bedrijfswoningen groter dan 500 m³ mogen niet worden vergroot. Bedrijfswoningen mogen in ieder geval tot 350 m³ worden vergroot;
 - d. de afstand van een bedrijfswoning tot een perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
 - e. de bedrijfswoningen moeten worden afgedekt met een kap, waarvan de hellingen niet minder dan 35 en niet meer dan 60 graden mogen zijn, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op aanbouwen;

- f. bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. De goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning dient tenminste 3 m te bedragen;
- g. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 6 m en de bouwhoogte ten hoogste 9.50 m bedragen;
- h. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 8 m voor palen en masten;
 - 2. 3 m voor de overige.

Artikel V

Artikel 37 'Wijzigingsbevoegdheid', lid 6 komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft de gronden, nader omgeven door een naar deze bepaling verwijzende aanduiding, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming van de gronden mag uitsluitend gewijzigd worden ten behoeve van de realisering van ten hoogste één zogenaamd nieuw landgoed als bedoeld in het experiment "nieuwe landgoederen en buitenplaatsen", zoals dat luidt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
- b. de wijziging zal maximaal een oppervlakte van 50 ha betreffen en minimaal 20 ha;
- c. uitsluitend op de locatie aangeduid met 'bebouwing toegestaan' is de bouw van een woning met de daarbij behorende logiesruimten en andere bijgebouwen tot een maximale inhoud van 2000 m³ toegestaan;
- d. uitsluitend in het bestemmingsvlak aangeduid met 'bezoekerscentrum toegestaan' is de bouw van een bezoekerscentrum toegestaan, waarvan de oppervlakte maximaal 150 m² bedragen mag;
- e. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- f. bij de wijziging zal 80 % van de oppervlakte van het te wijzigen gebied worden aangewezen voor natuurontwikkeling en voor grasland;
- g. bij het verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient de aanvrager een door of namens hem opgesteld en door burgemeester en wethouders, na advies van de commissie advies en bijstand, goedgekeurd inrichtings- en beeldkwaliteitsplan in te dienen bij burgemeester en wethouders. Dit plan dient in ieder geval de inrichting van het landgoed en de situering en oppervlakte van de gebouwen duidelijk te maken. Bovendien dient het plan aan te geven op welke wijze het landgoed zal worden ingepast in het Wieringer landschap, op welke wijze het herstel van cultuurhistorische waarden zal plaatsvinden, alsmede op welke wijze de openstelling voor het publiek zal worden geregeld.

Artikel VI

Dit plan kan worden aangehaald als 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2002'.

B Plankaart

De Griffioen  De Voorzitter, 

0. Herziening legenda (kaartblad 1)
1. Herziening bestemming van het perceel Oosterklief 3 (kaartblad 6)
2. Herziening bestemming Manege op de hoek Lonjeweg/Parallelweg (kaartblad 6)
3. Herziening plangrens (kaartblad 7)
4. Herziening bestemming van het perceel Gemeenelandsweg 23 (kaartblad 7)
5. Herziening bestemming van het perceel Gemeenelandsweg 50 (kaartblad 7)
6. Herziening bedrijfsbestemming van de percelen Strooërweg 2a, 4 en 5 (kaartblad 7)
7. Herziening bestemming van het perceel Strooërweg 19 (kaartblad 7)
8. Herziening bestemming van de gronden welke zijn aangegeven met de aanduiding 'grens wijzigingsbevoegdheid artikel 37, lid 6 (kaartblad 7)
9. Herziening bestemming van het perceel Elft 87 (kaartblad 8)
10. Herziening bestemming van het perceel Elft 89 (kaartblad 8)
11. Herziening bestemming van het perceel Elft 93 (kaartblad 8)
12. Herziening bestemming van de schuur bij perceel Nieuwlanderweg 12 (kaartblad 10)

BESTEMMINGEN

	AGRARISCHE DOELEINDEN ZONDER BEBOUWING
	AGRARISCHE DOELEINDEN ZONDER BEBOUWING MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE
	AGRARISCHE DOELEINDEN ZONDER BEBOUWING MET LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURWETENSCHAPPELIJKE WAARDE
	NATUURGEBIED MET AGRARISCH MEDEGEBRUIK
	NATUURGEBIED
	GROENVOORZIENING
	CULTUUR-HISTORISCH GEBIED MET NATUURWETENSCHAPPELIJKE WAARDE
	AGRARISCHE DOELEINDEN MET BEBOUWING
	WOONDOELEINDEN
	MUSEUMBOERDERIJ
	EDUCatieve EN RECREatieve DOELEINDEN
	WERKGEMEENSCHAP
	BEDRIJF
	OPSLAG (GEEN WONING TOEGESTAAN)
	BEDRIJFSERF
	TUIN
	ERF

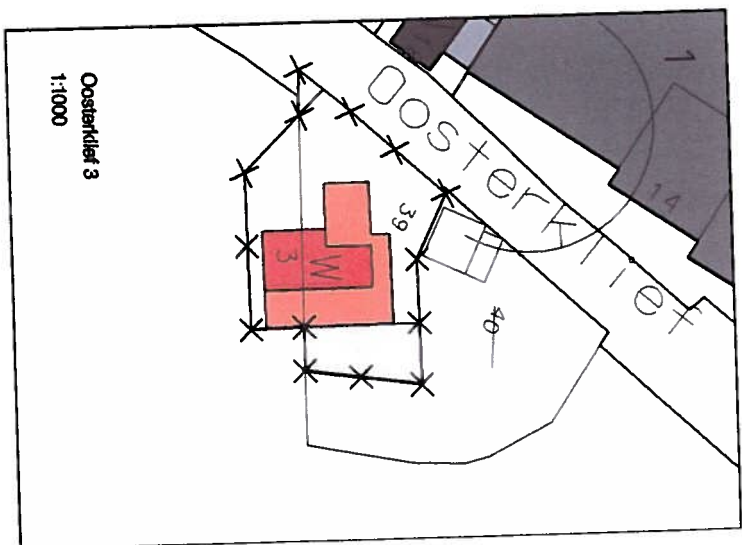
	HORECA
	BENZINESTATION
	ATELIER
	RIDDEL WATERZUIVERING
	VERBLIJFSRECREATIE
	NUTSVoORZIENINGEN
	STOETERIJ
	MANEGE
	BEGRAAFPLAATS
	VERKEERSDOELEINDEN
	WATER
	WATERSTAATSDELEINDEN
	GEBIEDEN MET HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

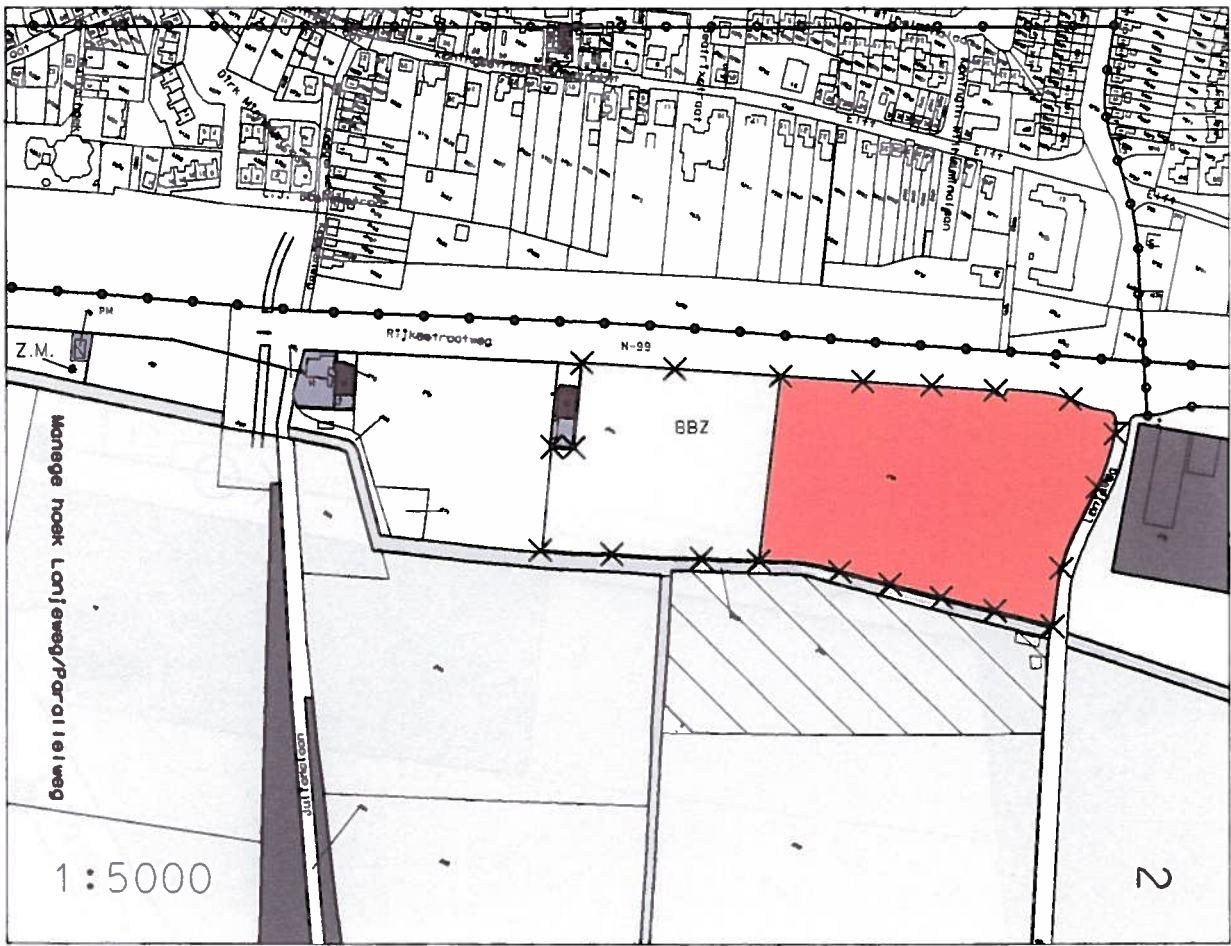
AANDUIDINGEN

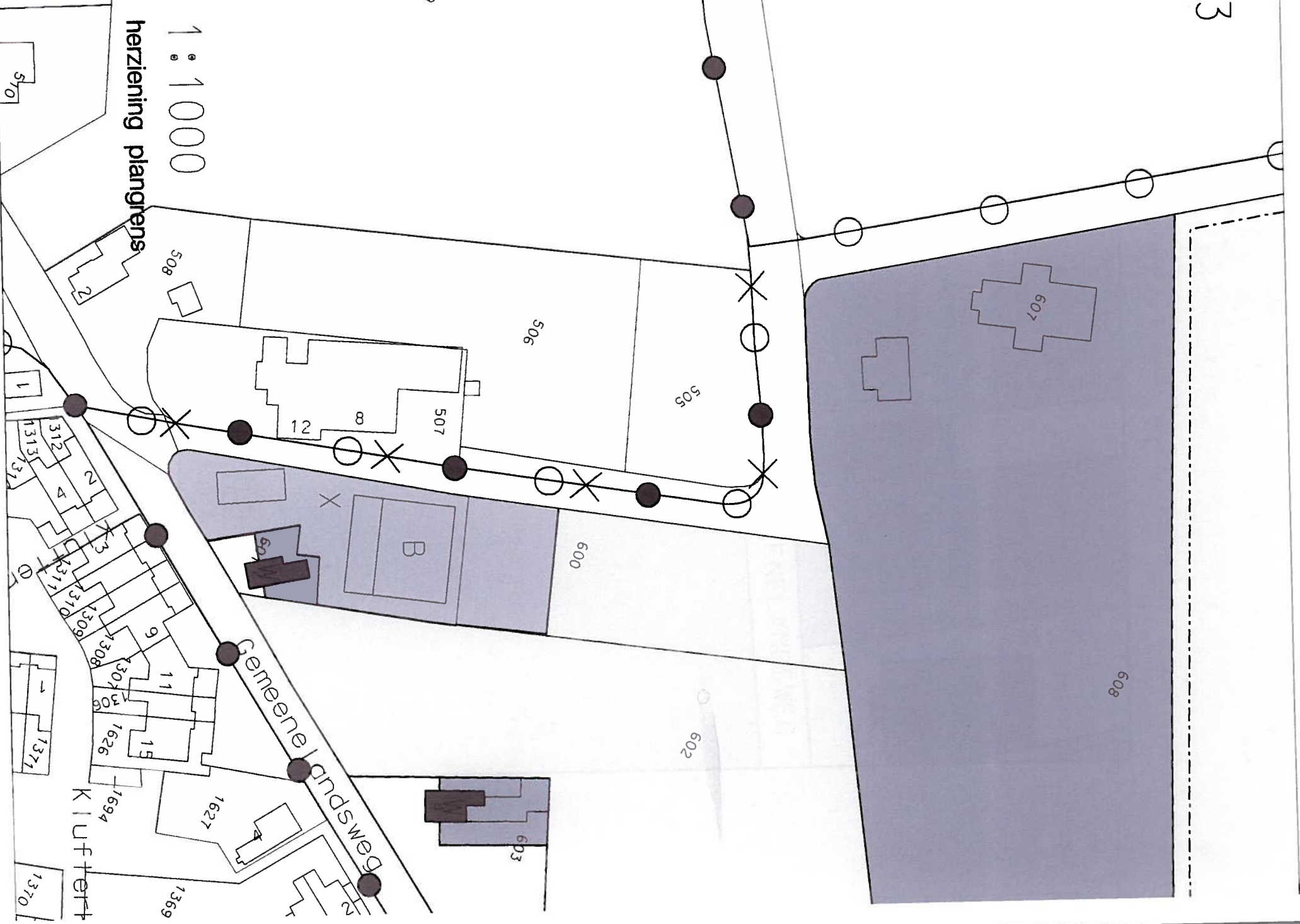
	AANPIJLING
	L.P.G. HINDERCIKREL
	HINDERCIKREL RWZI
	PERSLEIDING
	HISTORISCHE MOLEN
	RIETOPSLAG TOEGESTAAN
	RECREATIEF MEDEBEBRUIK

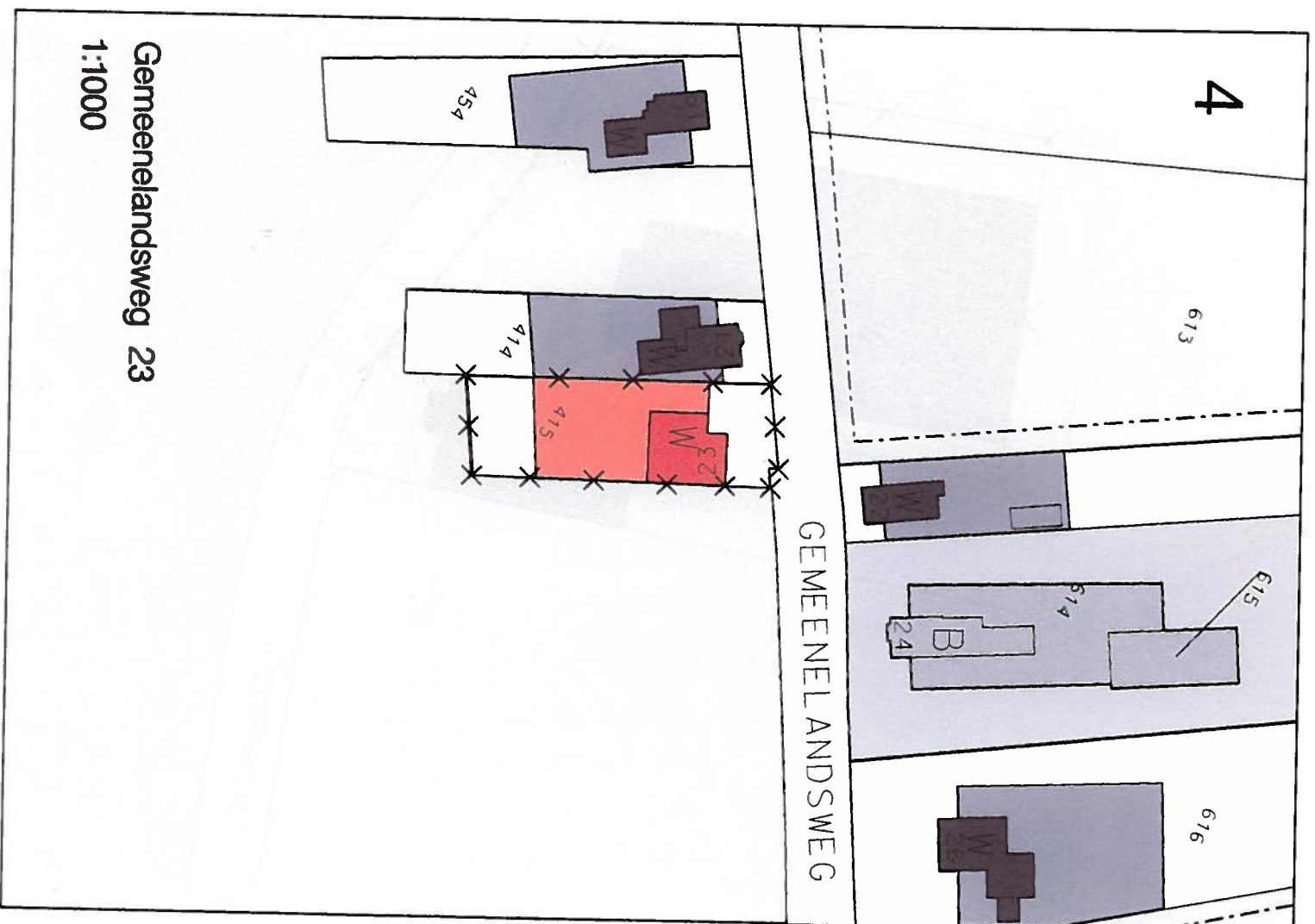
AANDUIDINGEN

	BESTAANDE BEBOUWING EN TOPOGRAPHISCHE OEGEVEN
	BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVEN
	WIERDIJK
	BESTAANDE WONINGEN
	ECOLOGISCHE ONTWIKKELING
	RECREATIEVE ONTWIKKELING
	IJSBAAN 1 EN 2
	PLANGRENS
	PLANGRENS TEVEN
	PLANGRENS 1e PARTIELE HERZIENING
	GEMEENTEGRENS
	DEELBLADGRENS
	BESTEMMINGSGRENS
R.M.	RIJKS MONUMENT
P.M.	PROVINCIAAL MONUMENT
G.M.	GEMEENTELIJK MONUMENT
C	CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE NOODWONING
G	LPG-VERKOOPPUNT TOEGESTAAN
O.K.	ONTHEFFINGS KAMPEREN TOEGESTAAN
W.T.	WINDTURBINE
	TWEDE DIENSTWONING TOEGESTAAN
Z.M.	ZENDMAST
X	GEEN WONING TOEGESTAAN
BBZ	BERGBEZINKBASIN
----	GRENS WIJZIGINGSBEVOEGDHEID ART 37 LID 6
	BEZOEKERSCENTRUM TOEGESTAAN ART 37 LID 6
	BEBOUWING TOEGESTAAN ART 37 LID 6









Gemeenlandsweg 23
1:1000

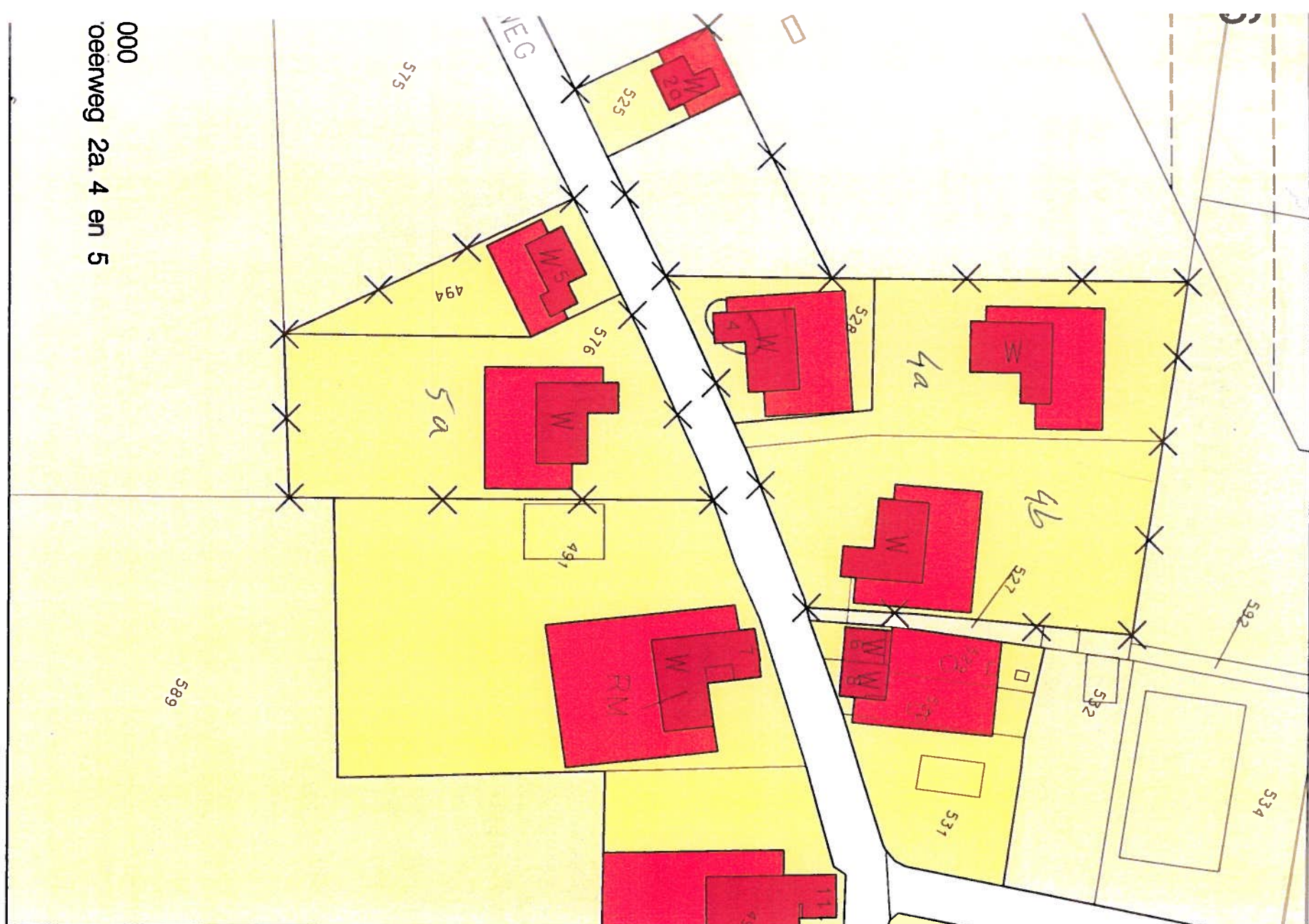


1 : 1000

Gemeenelandsweg 50



1:1000
Stroerweg 2a. 4 en 5



000
oerweg 2a. 4 en 5

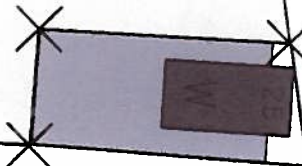
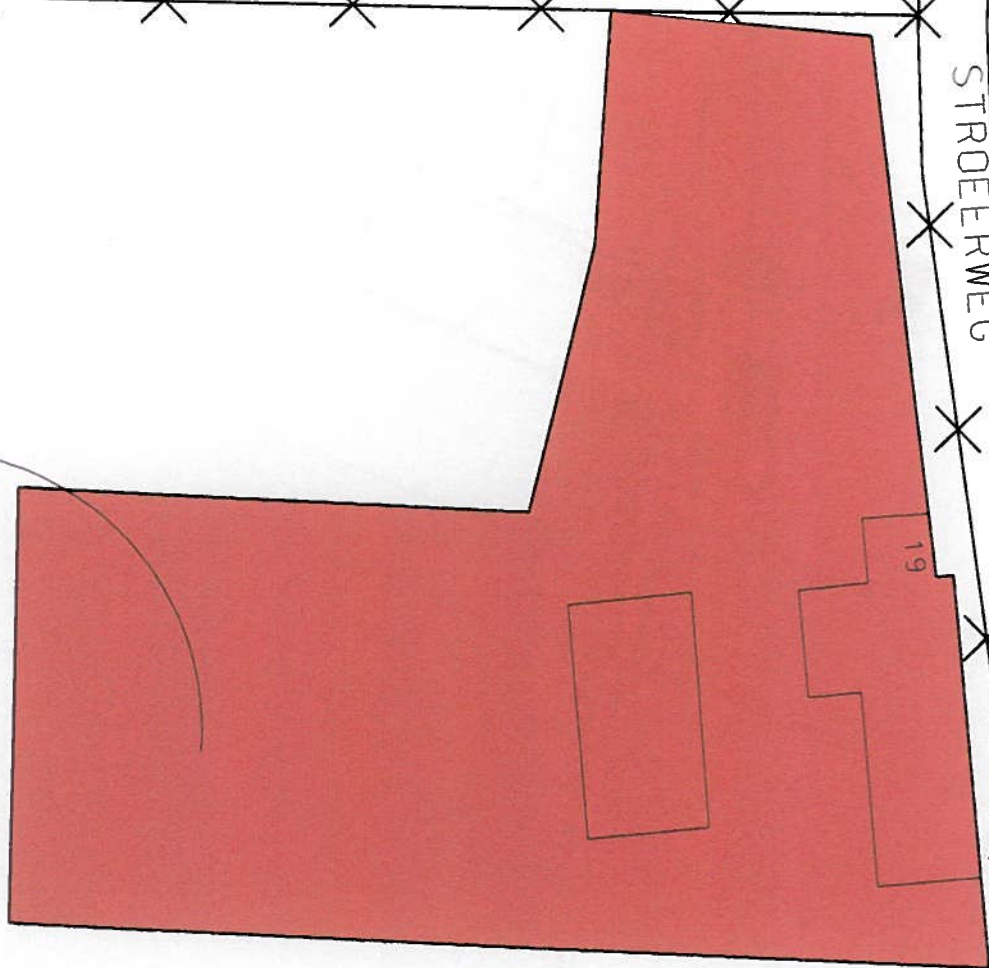
definitive version 1:1000

7

STROEERWEG

19

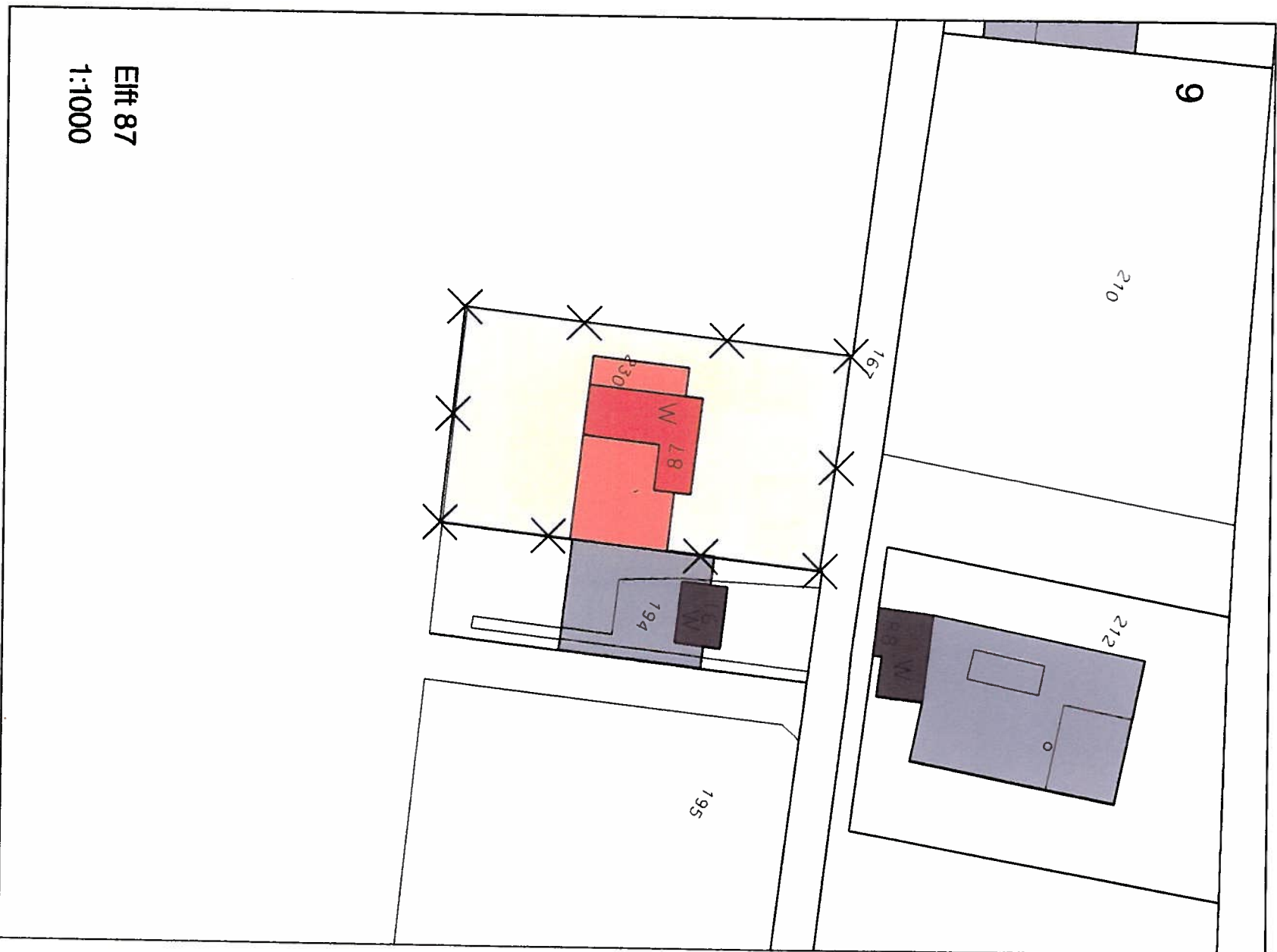
571



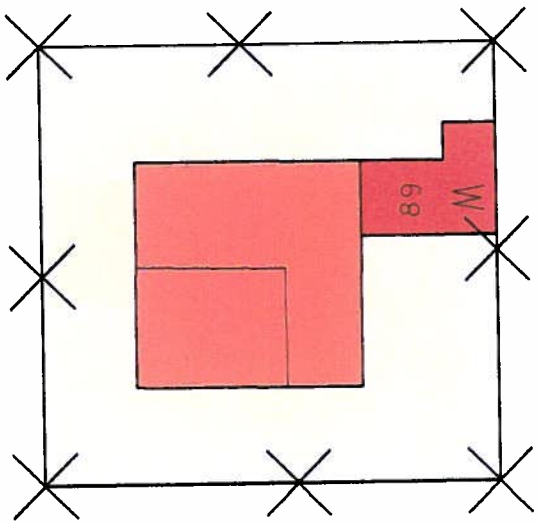
1 : 1000

Stroeerweg 19





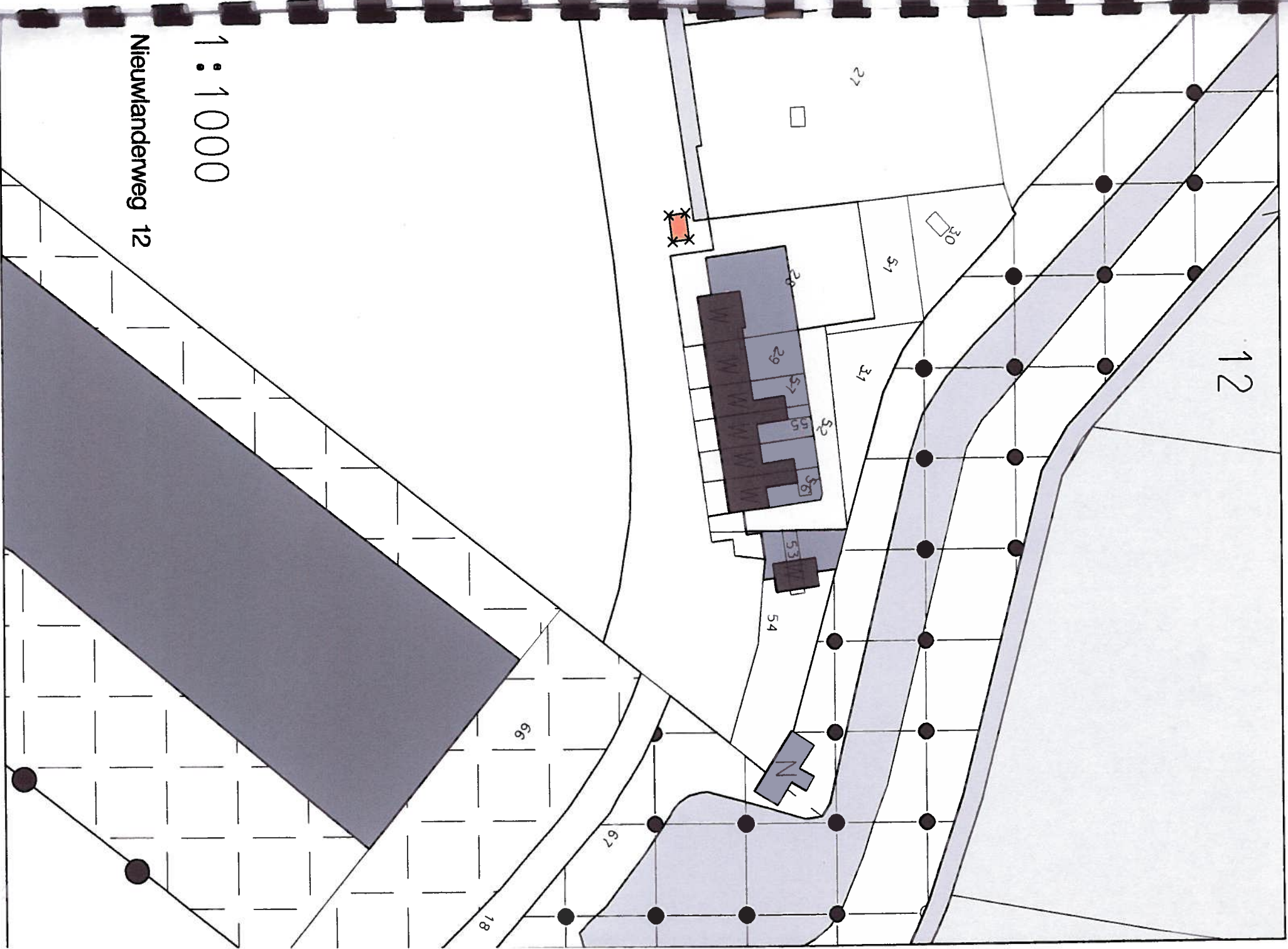
Eft 87
1:1000



Elt 89
1:1000



Elft 93
1:1000



1 : 1000

Nieuwlanderweg 12

12