

Gemeente Edam-Volendam

Bestemmingsplan Slobbeland

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2021

Vastgesteld

Kenmerk 0385-04-T01

Projectnummer 0385-04

Toelichting

Inhoudsopgave

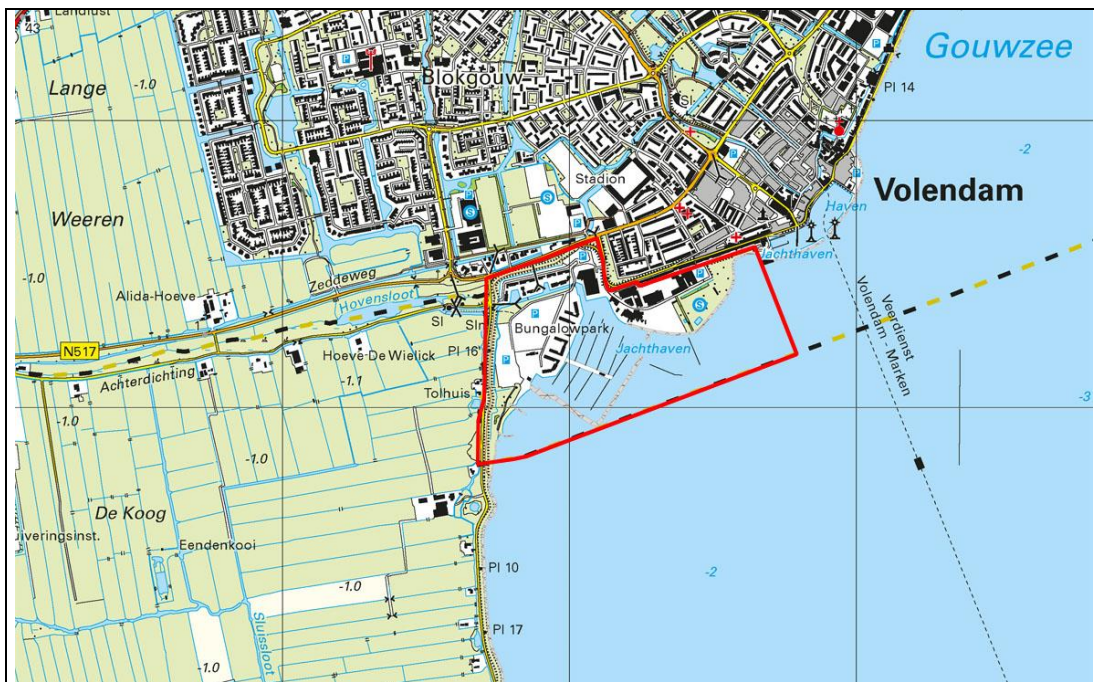
1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	2
2.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.3.	Bestaande situatie	3
3.	Relevant beleid	5
3.1.	(Inter)nationaal beleid	5
3.1.1.	Habitat- en Vogelrichtlijn	5
3.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.2.1.	Omgevingsvisie NH2050	6
3.2.2.	Omgevingsverordening NH2020	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1.	Structuurvisie Edam-Volendam 2020-2040	8
3.3.2.	Omgevingsvisie Edam-Volendam	9
3.3.3.	Vigerende bestemmingsplannen	9
3.3.4.	Nota Horeca Edam-Volendam	10
4.	Milieu- en overig onderzoek	11
4.1.	Bodem	11
4.2.	Cultuurhistorie en archeologie	11
4.3.	Waterhuishouding	12
4.4.	Flora en fauna	12
4.5.	Geluid	14
4.5.1.	Wegverkeerslawaaï	14
4.5.2.	Industrielawaai	15
4.6.	Luchtkwaliteit	15
4.7.	Veiligheid	16
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	17
5.	Juridische planbeschrijving	20
5.1.	Algemeen	20
5.2.	Bestemmingsplan	20
5.3.	Regels	20
6.	Uitvoerbaarheid	24
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. Inleiding

Het plangebied Slobbeland heeft grotendeels een recreatieve functie. Daarnaast zijn er aan weerszijden van het Slobbeland (weg) diverse bedrijven in het plangebied gevestigd.

Voor het plangebied gelden momenteel vier bestemmingsplannen, waarvan de meeste nog dateren uit de tijd dat bestemmingsplannen nog niet digitaal raadpleegbaar waren. Daarom is het gewenst om over een actueel bestemmingsplan te beschikken. Het onderhavige bestemmingsplan biedt geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De bestaande ontwikkelingsmogelijkheden in de huidige bestemmingsplannen zijn wel zoveel als mogelijk in de dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor het beheer van het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

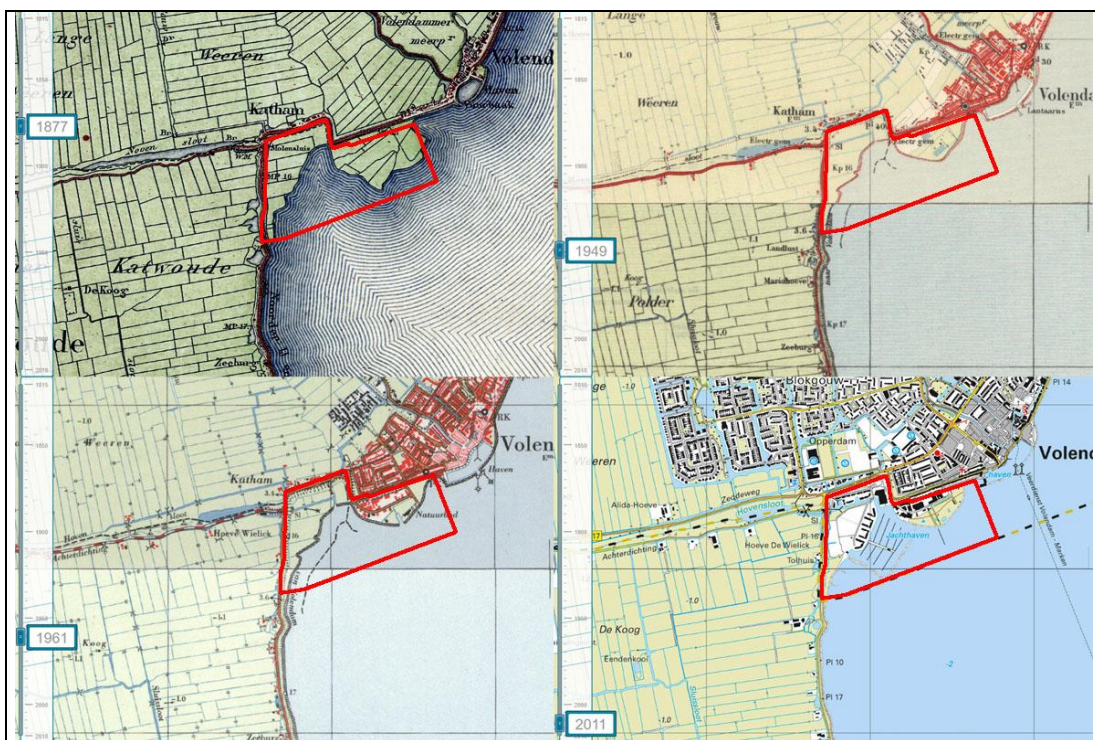


2. Planbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het gebied van het Slobbeland bestreek het buitendijkse land achter het Zuideinde doorlopend via de Pieterman (het huidige Marinapark) en het Markerland naar het sluisje van Katwoude. De naam heeft niets te maken met het Volendamse woord 'slobberen' (pootje baden). Het betekent land van slib, slijk en modder.

Afbeelding 2: Historische topografie.



Tot 1932, toen het laatste sluitgat in de Afsluitdijk werd gesloten, was het Slobbeland een gebied met kreken en sloten, dat bij vloed dikwijls overstroomde en in vele opzichten te vergelijken was met het huidige waddegebied. Net als op het wad, de noordgrens van de vroegere Zee, foerageerden en broedden daar de watervogels, waaronder honderden slobeenden, visdiefjes, meeuwen en stern.

Het Slobbeland was de plek waar kinderen naar hartenlust konden spelen en zwemmen. Het verlengstuk van Slobbeland was de Pieterman bestaande uit moeras, riet en struikgewas.

In de dertiger jaren van de vorige eeuw tijdens de economische crisis die gepaard ging met een grote werkloosheid, is in het kader van de werkverschaffing het Slobbeland in cultuur gebracht. Het terrein werd opgehoogd en geëgaliseerd. In de oorlogstijd lagen op het Slobbeland de activiteiten stil. Na de bevrijding in 1945 werd de draad weer opgepakt. In het kader van de weder-

opbouw bestemde de gemeente het gebied tot industrie- en recreatiegebied. Daarbij werden vergunningen afgegeven voor de bouw van rokerijen en bedrijfsloodsen. In 1953 werd een begin gemaakt met de realisering van een zwemgelegenheid, die nu nog steeds dienst doet als recreatiegebied, voorzien van kleedhokjes en zoals dat toen betaamde: een afscheiding tussen een jongens- en een meidengedeelte. Toch is pas op de topografische kaart uit 1961 voor het eerst bebouwing zichtbaar in het oostelijk deel van het plangebied.

Marinapark Volendam aan de westkant van het plangebied dateert uit 2007. Het Vakantiepark Landal Volendam is op 17 juli 2020 geopend.

2.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van Volendam. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door respectievelijk de Kathammerzeedijk, de Julianaweg en (de woonbebouwing langs) het Zuideinde. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de plangrens van het vigerende bestemmingsplan Pieterman-Slobbeland. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de gemeentegrens met de gemeente Waterland. Dit geldt eveneens voor de westzijde nabij de Hoogedijk.

2.3. Bestaande situatie

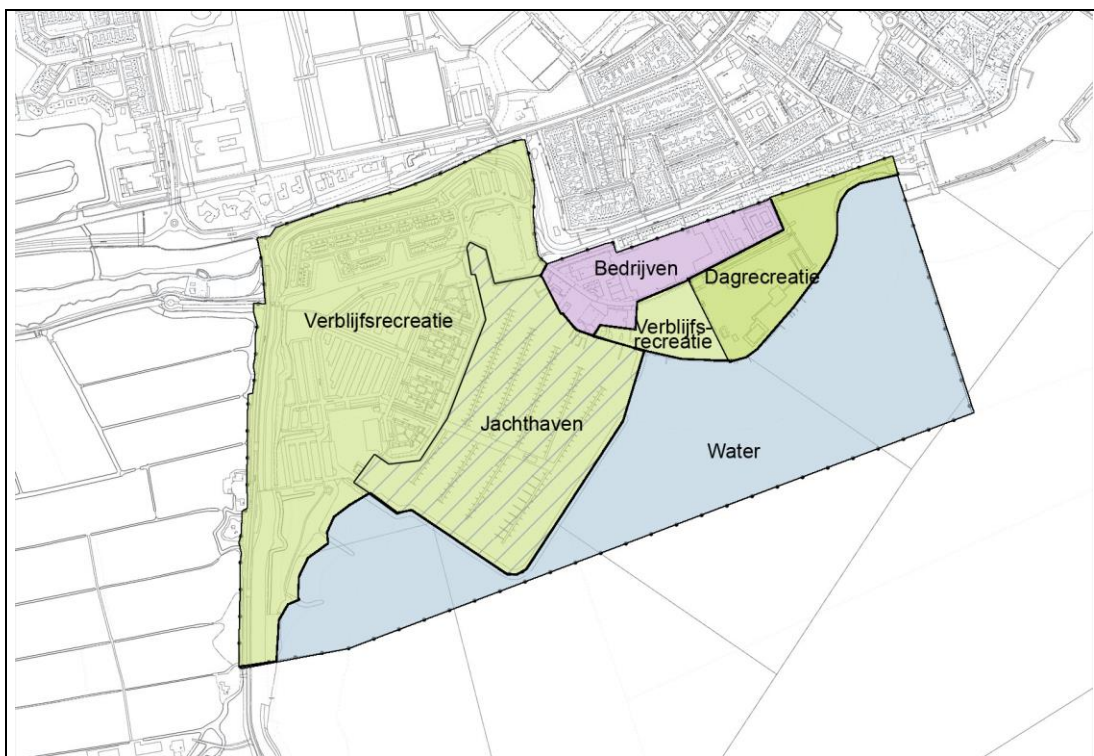
In de huidige situatie heeft het plangebied hoofdzakelijk een recreatieve functie. Aan de oostzijde van het plangebied is het dagrecreatieterrein Het Slobbeland aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied ligt het vakantiepark Marinapark Volendam met daarbij een jachthaven. Het complex is bebouwd met recreatiewoningen in Volendamse stijl. Op het park zijn 218 woningen en 30 hotelkamers aanwezig en voorzieningen die bij een dergelijk vakantiepark horen, waaronder een zwembad, een supermarkt, eetgelegenheden, fietsverhuur en voorzieningen op het gebied van persoonlijke verzorging en dergelijke. De jachthaven beschikt over 500 ligplaatsen voor zeil- en/of motorboten van 6 tot 20 meter lang. Op het park zijn ook centrale parkeervoorzieningen aanwezig voor het park en voor de jachthaven. Aan de noordoostkant van die jachthaven is momenteel (begin 2020) het Vakantiepark Landal Volendam in ontwikkeling. Hier worden 42 luxe vakantiewoningen in verschillende types en uitvoeringen in de typische Volendamse bouwstijl gerealiseerd. Ten oosten daarvan ligt een dagrecreatieterrein, met het buitenzwembad met daaromheen een grote ligweide.

Aan de Hoogedijk is naast de parkeerplaats voor het strand aan die dijk verder nog een camperparkeerplaats aanwezig.

Het bedrijventerrein Slobbeland is inmiddels enigszins gedateerd. Door de (recente) toeristische ontwikkeling rond raakt dit bedrijventerrein steeds meer ingesloten door deze recreatiebedrijven en de woningbouw aan het Zuideinde. Ook binnen dit bedrijventerrein is deze ontwikkeling al waarneembaar doordat bij de palingrokerij ook een restaurant behoort. In de gemeentelijke structuurvisie is geconstateerd dat transformatie naar woningbouw en of toeristische functies passend bij de woningbouw in de omgeving gewenst is. Omdat die transformatie nog niet vol-

doende concreet is, gaat het onderhavige bestemmingsplan er vooralsnog vanuit dat bestaande planologische rechten van de huidige bedrijven wordt gerespecteerd.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



3. Relevant beleid

3.1. (Inter)nationaal beleid

3.1.1. Habitat- en Vogelrichtlijn

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrictlijn, die ook het beschermingsregime biedt voor de vogelrichtlijngebieden. Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten is een aantal gebieden in Nederland bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, een zogenaamd Vogelrichtlijngebied. Het water in het plangebied behoort tot het Vogelrichtlijngebied Markermeer & IJmeer.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het plangebied vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. Derhalve zijn er vanuit de doelstellingen van de SVIR geen belemmeringen.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (NatuurNetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden).

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben provinciale staten de "Omgevingsvisie NH2050" vastgesteld. Hierdoor is onder meer de Structuurvisie Noord-Holland 2040 ingetrokken.

De omgevingsvisie bevat een langetermijnvisie op alle aspecten die verband houden met de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie NH2050 is een aantal langetermijnambities vertaald naar een aantal generieke randvoorwaarden en principes over de leefomgevingskwaliteit in Noord-Holland en een vijftal bewegingen naar de toekomst toe.

De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit komt tot uiting in een prettige en gezonde leefomgeving en is een omgeving waar het goed wonen en werken is. Waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde en onveilige stoffen. Waar voldoende scholen, ziekenhuizen, sportcomplexen en andere voorzieningen zijn en waar voldoende lucht, licht en groen is. De provincie draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van Nederland. Om dit te bereiken, moet in 2050 de Noord-Hollandse samenleving volledig klimaatneutraal zijn en de economie duurzaam ingericht. Innovatie is daarvoor een belangrijke motor en de provincie biedt ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. De grote woningbehoefte wordt voornamelijk binnenstedelijk opgelost en duurzaamheid van de totale woningvoorraad is daarbij uitgangspunt. Zeker in Noord-Holland, dat bijna aan alle kanten omgeven is door water, is het belangrijk beschermd te zijn tegen dat water. Daarnaast is bereikbaarheid een belangrijk thema. Noord-Hollanders moeten zoveel mogelijk de vrijheid hebben om hun eigen vervoerswijzen te kiezen. Of dit nu de auto, fiets of openbaar vervoer is. Ook hier is ruimte voor experiment en innovatie. Tegelijkertijd worden de unieke kwaliteiten van het landschap behouden of zelfs versterkt. Waar mogelijk wordt de bodem-, water-, en luchtkwaliteit verbeterd en de biodiversiteit vergroot.

De aan de visie gekoppelde sturingsfilosofie is 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geven deze bewegingen en ontwikkelprincipes enerzijds richting – en daarmee houvast naar een onbeken-

de toekomst –, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De Omgevingsvisie is dus geen eindbeeld voor 2050. De visie laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelprincipes en randvoorwaarden zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes en randvoorwaarden zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie in de vijf samenhangende bewegingen naar de toekomst toe hoe zij omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch Schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – deze beweging gaat over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agri-foodsector.

Voor de onderhavige planontwikkeling is met name de beweging 'Dynamisch Schiereiland' van belang. De toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het plangebied dragen bij aan de spreiding van deze sector binnen de metropoolregio Amsterdam.

3.2.2. Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. Deze omgevingsverordening integreert twintig verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Het doel is daarmee de provinciale regels te vereenvoudigen, harmoniseren, en op onderdelen meer ruimte te bieden voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afweging.

De Omgevingsverordening vervangt daarom alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Uitgangspunt van de omgevingsverordening is dat bestaande rechten worden gerespecteerd. Om helderheid te bieden over wat binnen de verordening verstaan wordt onder het begrip 'bestaand', is dit opgenomen in de begripsbepalingen. In de begripsbepaling worden 3 situaties genoemd. In de eerste plaats geldt als bestaand het gebruik en bebouwing die rechtmatig aanwezig is. Illegale situaties zijn daarmee geen bestaande situaties in de zin van deze verordening. In de tweede plaats worden al vergunde situaties die nog niet zijn gerealiseerd als bestaand gezien. Ook voor aangevraagde vergunningen die op basis van de op dat moment geldende regels vergund konden worden, geldt dat deze als bestaand worden gezien. De derde categorie betreft situaties die onder het voorgaande recht konden worden toegestaan, maar die nog niet waren vergund of aangevraagd.

In de artikelen 6.29 en 6.30 wordt ingegaan op de oprichting van een of meer opstellingen voor zonne-energie in het landelijk gebied. Slobbeland maakt geen onderdeel uit van het landelijk gebied. De omgevingsverordening bevat geen regelgeving voor wat betreft zonnepanelen in het stedelijk gebied.

Omdat er sprake is van een bestemmingsplan met een consoliderend karakter en het bestemmingsplan voor het overige geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, vloeien er uit de Omgevingsverordening NH2020 geen beperkingen voort voor het onderhavige plan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Edam-Volendam 2020-2040

Op 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Edam-Volendam 2020-2040 vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar de lange termijn (2040). De geformuleerde speerpunten van beleid zijn:

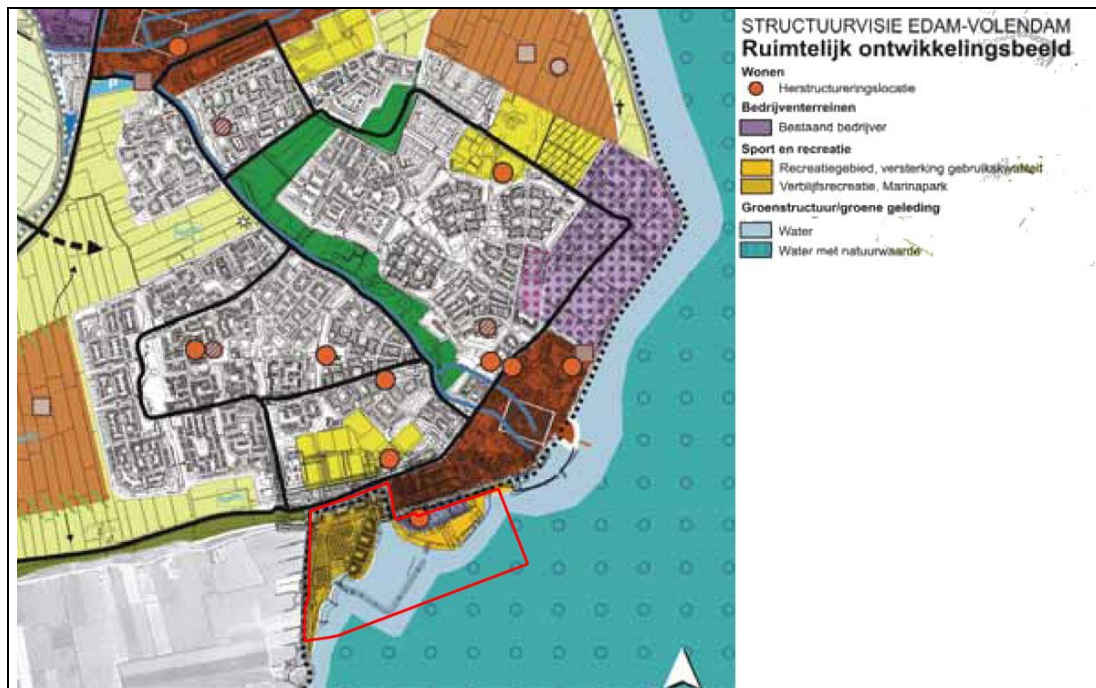
- voldoende woningbouw ter voldoening aan de vraag van de eigen ingezetenen;
- de ontwikkeling van een aantal zogenaamde inbreidingslocaties;
- een woningbouwprogramma met uitgangspunten voor benoemde doelgroepen;
- de aanleg van een 3e ontsluitingsweg;
- een bescheiden groei in het aanbod van eigen bedrijventerrein;
- een uitvoeringsprogramma met een aantal afzonderlijke ontwikkelingen;
- een kader voor kostenverhaal.

Op de plankaart (zie afbeelding 4) is het bedrijventerrein Slobbeland aangegeven om in aanmerking te komen voor nieuwbouw van woningen door middel van herstructurering. Geconstateerd wordt dat het een strategisch bijzonder interessante transformatielocatie is. Daarbij wordt wel aangetekend dat transformatie naar wonen niet op korte termijn is voorzien. Ook heden ten dage is herstructurering nog niet aan de orde. De herstructurering wordt dan ook niet in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Het recreatiegebied op Slobbeland heeft de aanduiding 'Recreatiegebied, versterking gebruikskwaliteit'. Het beleid is gericht op instandhouding en versterking van de gebruikskwaliteit van de recreatieve functie. Vormen van verblijfsrecreatie kunnen hier onderdeel van uitmaken. Het Marinapark is met een verblijfsrecreatieve bestemming op de structuurvisiekaart opgenomen.

Het Markermeer en de havens van Edam en Volendam hebben op de structuurvisiekaart de aanduiding 'water' gekregen. Het Markermeer is beschermd Natura 2000-gebied (Vogelrichtlijn-gebied). Ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden die negatieve effecten kunnen hebben op te beschermen vogelsoorten moeten worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Een 100 meter brede strook buitendijks valt buiten het beschermde gebied.

Afbeelding 4: Fragment kaart ruimtelijk ontwikkelingsbeeld.



3.3.2. Omgevingsvisie Edam-Volendam

In het kader van de voorbereiding op de toekomstige Omgevingswet maakt Edam-Volendam een omgevingsvisie. Een omgevingsvisie is een nieuw beleidsinstrument dat richting geeft aan de toekomst van de gemeente. Het geeft de strategische doelen voor de 'fysieke leefomgeving' weer. Die leefomgeving omvat bijvoorbeeld gebouwen, infrastructuur, water of landschap. Maar ook lucht, bodem, geluid of duurzaamheid zijn daar onderdeel van. Onder andere de structuurvisies gaan in de omgevingsvisie op, maar ook ander strategisch beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving wordt daarin opgenomen. De Omgevingsvisie is in voorbereiding.

3.3.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden nu de bestemmingsplannen:

- Slobbeland 5 vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2013;
- De Pieterman/Slobbeland vastgesteld op 23 maart 2000 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 juli 2000.
- eerste herziening van het bestemmingsplan De Pieterman 1 Slobbeland vastgesteld op 22 april 2004 en goedgekeurd op 13 juli 2004;
- Oud Volendam, deelplan Zuideinde dat op 16 maart 1998 door de gemeenteraad van Edam-Volendam is vastgesteld en op 27 oktober 1998 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland is goedgekeurd;
- Slobbeland 15 vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 2020.

Daarnaast is een omgevingsvergunning afgegeven voor de versterking van de Markermeerdijken, waarbij een fiets- en wandelverbinding in strijd met het vigerende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Ten slotte is op 14 juni 2018 de Parapluherziening parkeren c.a. vastgesteld.

3.3.4. Nota Horeca Edam-Volendam

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 de Nota Horeca Edam-Volendam vastgesteld, met als titel 'Horecavisie'. Deze horecavisie biedt ruimte voor vernieuwing en toevoeging van horeca specifiek op plaatsen waar verlevendiging gewenst is. In deze visie is de gemeente opgedeeld in verschillende gebieden, de verdeling is gemaakt op basis van gebied specifieke kenmerken. Per gebied zijn vervolgens uitgangspunten benoemd.

Een van de gebieden is Slobbeland. Over dit gebied wordt geconstateerd dat het een buitendijks bedrijventerrein nabij de haven van Volendam is en dat het wordt geflankeerd door enerzijds woningbouw en anderzijds een recreatiegebied. In de Structuurvisie is geconstateerd dat voor dit bedrijventerrein transformatie naar recreatieve en toeristische functies - passend bij de woningbouw in de omgeving - gewenst is, mede vanwege de ligging van het terrein tussen de twee toeristische trekkers (de Dijk en het Marina Park). De locatie kan dienen als entree van Volendam, als rode loper tussen het Marinapark en de Dijk en als verblijfsgebied met vrijetijdsvoorzieningen. Dit draagt bij aan de ambitie 'spreiding van bezoekers' uit de Toeristische Visie.

Door de vestiging van een restaurant, de bouw van de historische scheepswerf en de ontwikkeling van recreatiewoningen in dit gebied is de verandering al gaande. Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met de doorkijk naar het Markermeer. Op die manier moet de ontwikkeling leiden tot een zichtlocatie vanaf het water met bebouwing passend in de historische bebouwing langs het IJsselmeer, met nadruk op folklore en ambachtelijke recreatie.

De verdere invulling van de beleidskeuzes in dit gebied worden mede vormgegeven in de Omgevingsvisie en de Waterfrontvisie waarin het Slobbeland integraal benaderd wordt. Het onderdeel horeca wordt daarom op een later moment toegevoegd aan dit stuk.

Samenvatting beleidskeuzes:

- reeds ingezette initiatieven voortzetten;
- nader aanvullen met uitgangspunten omgevingsvisie en waterfrontvisie.

4. Milieu- en overig onderzoek

4.1. Bodem

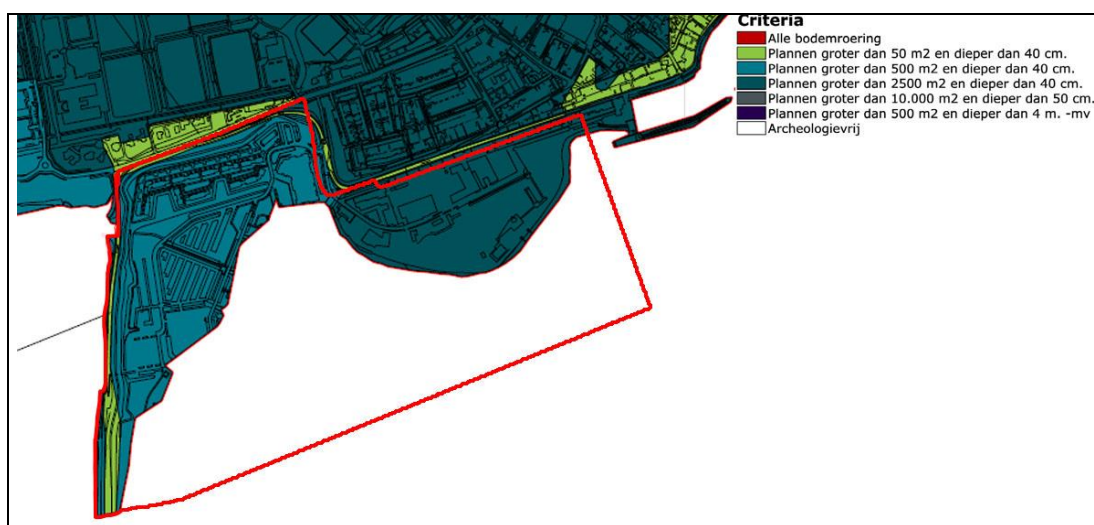
In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten worden verricht naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid in een plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen functiewijzigingen mogelijk. Derhalve is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

De Beleidsnota Archeologie Edam-Volendam bevat een Beleidskaart Archeologie die als uitgangspunt geldt bij alle activiteiten waarbij mogelijke archeologische waarden in het geding zijn. Door middel van regimes geeft het gemeentebestuur aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als redelijk kan worden beschouwd.

Afbeelding 5: Fragment Archeologische beleidskaart gemeente Edam-Volendam.



Op de bijbehorende Archeologische beleidskaart gemeente Edam-Volendam (zie afbeelding 5) is te zien dat in het plangebied 3 regimes van toepassing zijn. Bij ingrepen in de dijk die groter zijn dan 50 m², dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor Marinapark en omgeving geldt een ondergrens van 500 m² en voor het Slobbeland en omgeving 2.500 m². In alle gevallen geldt dat onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Er zijn geen planontwikkelingen voorzien. Archeologisch onderzoek is derhalve in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Er zijn echter wel archeologische dubbelbestemmingen opgenomen die de mogelijke archeologische waarden beschermen.

4.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Bij een actualiseringplan zonder ontwikkelingen (consoliderend of beheerplan) hoeft vanzelfsprekend minder onderzoek ingepland te worden dan bij een ontwikkelingsgericht plan.

De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Edam-Volendam. In het kader van de watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) dat daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening neemt. Voor alle werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m², dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Een watervergunning is een toestemming om, in afwijking van een verbod en met in achtneming van bepaalde voorwaarden en voorschriften, bepaalde activiteiten of ingrepen uit te mogen voeren. Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dergelijke ingrepen zijn derhalve niet aan de orde.

In de voorbereidingsfase van dit bestemmingsplan is daarom op 16 januari 2020 de digitale watertoets uitgevoerd. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

4.4. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet

natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

- **Natura 2000**

Binnen de Wet natuurbescherming zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het Europees beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet alleen ter bescherming van gebieden, maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Voor de Natura 2000-gebieden geldt ook de zogenaamde externe werking. Dit betekent dat ook gekeken moet worden of er negatieve effecten zijn van ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebieden maar die toch van invloed kunnen zijn op dit gebied.

Het water in het plangebied behoort tot het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer (Vogelrichtlijn). Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn er geen significante effecten voor dit Natura 2000-gebied.

- **NatuurNetwerk Nederland**

Het water in het plangebied maakt in de Omgevingsverordening 2020, in tegenstelling tot de voorheen geldende PRV, geen onderdeel meer uit van de het NNN.

Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. In grote lijnen blijft de bescherming gelijk aan de oude Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet hanteert het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De aanvraag moet onderbouwd worden met een onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten. Ook hiervoor geldt dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en dat onderzoek daarom niet noodzakelijk is.

Zorgplicht

In de nieuwe wet is daarnaast een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, ongeacht of ze wettelijk beschermd zijn. De zorgplicht houdt in dat er bij ingrepen, zoals bouwactiviteiten, altijd zorgvuldig moet worden omgegaan met aanwezige planten en dieren. Schadelijke activiteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Conclusie

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

In (de directe omgeving van) het plangebied liggen de volgende geluidhinderbronnen, die in de komende paragrafen worden toegelicht: wegverkeer en industrie.

4.5.1. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder bevatten alle wegen waarop een snelheidsregime van 50 km/h of hoger geldt een toetsingszone. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Wanneer binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg een nieuw geluidsgevoelig object (zoals een woning of een school) wordt opgericht, dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle weg in het plangebied behoren toe een 30 km/uur-gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan staat in beginsel geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toe en ook worden geen nieuwe wegen geprojecteerd. Dat betekent dat in afwijking van het bovenstaande bij de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen die gesitueerd zijn in de zone van bestaande wegen niet getoetst behoeven te worden (artikel 76, lid 3 Wgh). Een uitzondering hierop vormt een akoestisch relevante wijziging van een bestaande weg (reconstructie). Ook hiervan is echter geen sprake. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt, is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

4.5.2. Industrielawaai

Vanwege het ontbreken van één of meer zogenaamde 'grote lawaaimakers' zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, is het bedrijventerrein Slobbeland niet gezoneerd. Dit betekent, dat geen sprake is van een geluidscontour op grond van artikel 40 Wet geluidhinder en is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Voor wat betreft geluidhinder betekent dit dat bedrijven dienen te voldoen aan de regelgeving uit het Activiteitenbesluit.

4.6. Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Verder voldoet het plangebied aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019 bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (13 microgram per m³) en fijn stof (16 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³.

In het kader van dit bestemmingsplan worden er geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die in betekenende mate leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Afbeelding 6: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,40
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bij de berekening is uitgegaan van een worst case benadering dat alle gebruikers (220) van een ligplaats op een dag naar de jachtwerf komen. Daarnaast is er rekening gehouden met 30 verkeersbewegingen van personeel en dergelijke. Hiervan is 5% zwaar verkeer (vrachtwagens). Uit een berekening met de NIBM-tool (versie 30 maart 2015) van InfoMil blijkt dat de luchtkwaliteit hierdoor niet in betekenende mate verslechtert.

Gelet op de heersende achtergrondconcentraties van de luchtkwaliteit en de NIBM-bijdrage vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

4.7. Veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

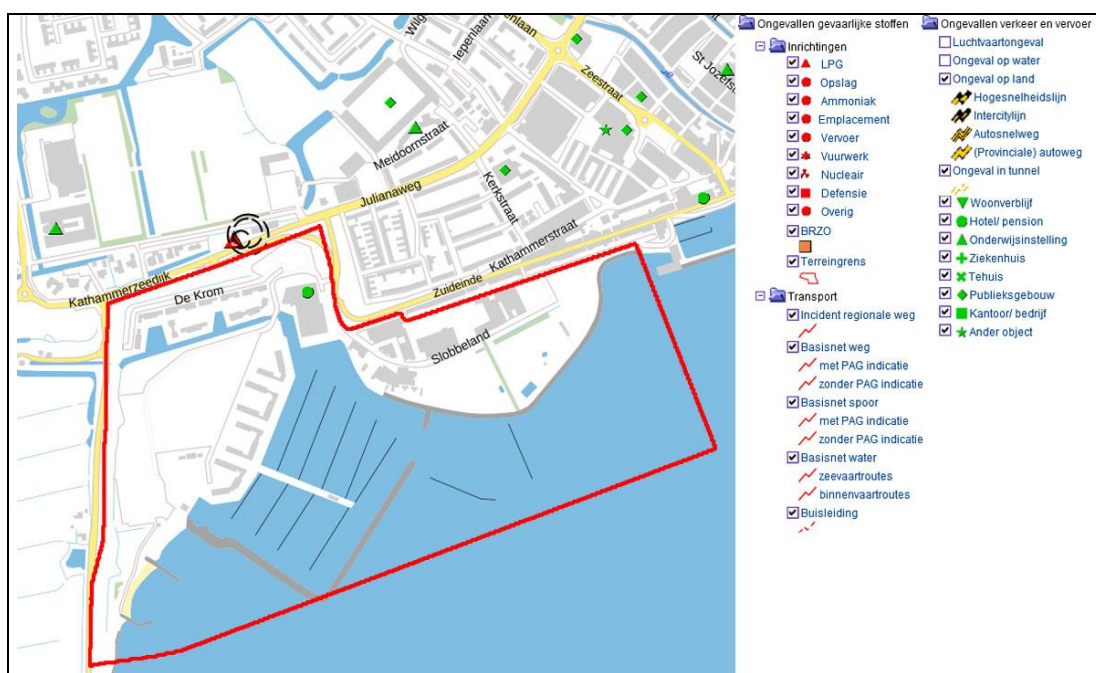
Aan de Kathammerzeedijk is een tankstation met LPG. De PR 10⁻⁶-contouren voor het vulpunt (35 meter), de tank (25 meter) en het afleverpunt (15 meter) van dit tankstation liggen gedeeltelijk in het onderhavige plangebied. Binnen deze contouren mogen geen kwetsbare objecten, waaronder woningen, worden ontwikkeld.

Het uitgangspunt voor de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is dat het bestemmingsplan een conserverend plan is (het nieuwe plan staat geen nieuwe of extra (beperkt) kwetsbare objecten toe) en dat de omgeving van het plan niet wijzigt. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid voor dit aspect noodzakelijk.

Er is wel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In de Revi wordt voor de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot een LPG-tankstation een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 150 meter aangehouden.

Uit de risicokaart blijkt dat er voor het overige in en de omgeving van het plangebied geen inrichtingen zijn waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Er zijn evenmin routes of buisleidingen waarover/-door gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid noodzakelijk.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven op-

genomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

In de VNG-brochure worden verschillende omgevingstypen onderscheiden.

- Rustige woonwijk. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.
- Gemengd gebied. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

In het plangebied zijn bedrijven gevestigd die een bedrijfsbestemming hebben en houden. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfsbestemmingen. Bij hergebruik van gebouwen moet rekening gehouden worden met de richtafstanden van bestaande bedrijven. Omdat het bestemmingsplan niet rechtstreeks andere functies toelaat, zal dit, indien van toepassing, bij de

nieuwe planvorming van de herontwikkeling aan de orde komen. Voor het voorliggende conserverende bestemmingsplan vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 juli 2013 is bij de vervaardiging van bestemmingsplannen de toepassing de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. Waar mogelijk is in bebouwings- en gebruiksregels zoveel mogelijk aangesloten op recente bestemmingsplannen die in de gemeente Edam-Volendam zijn vastgesteld.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Slobbeland is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0385.bpSlobbeland-vg01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0385-04-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn voor wat betreft de inhoudelijke aspecten (bestemmingsomschrijving, bouw- en gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen) zoveel als mogelijk overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Daarbij zijn ze aangepast zodat ze binnen de standaarden van de SVBP-2012 passen. Daarbij is waar mogelijk aangesloten bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Edam-Volendam.

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Omdat een scheepsreparatiebedrijf niet binnen die categorieën mogelijk is, heeft dit perceel een aanduiding. Door middel van bouwvlakken is aangeduid waar bebouwing mag worden gebouwd.

De historische scheepswerf aan het Slobbeland 15 heeft de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, zoals een historische scheepswerf, toeristische activiteiten, horeca van categorie 1a en b van de Staat van Horeca-activiteiten, maatschappelijke voorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Bebouwing moet opgericht worden binnen het bouwvlak, dat voor 50% mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. In de specifieke gebruiksregels zijn maxima opgenomen voor enkele functies. Van deze maxima kan onder voorwaarden in beperkte mate (10%) van afgeweken worden.

De openbare groenstrook langs de Kathammerzeedijk, de Julianaweg en de Hoogedijk heeft de bestemming "Groen".

Paviljoen Smit Bokkum heeft de bestemming "Horeca" omdat dit als hoofdactiviteit van deze onderneming wordt aangemerkt. Ter plaatse is op de eerste bouwlaag daghoreca tot en met categorie 1c als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan, uitsluitend en voor zover het gaat om het verstrekken van maaltijden en/of dranken. Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder meer nog een palingrokerij, ondergeschikte detailhandel, een museum toegestaan.

Het kantoorpand aan het Slobbeland 10 heeft net als in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Kantoor".

Voor de recreatieve functies in het plangebied is onderscheid gemaakt in twee bestemmingen. Dit betreft de bestemming "Recreatie" voor beide vakantieparken en de bestemming "Recreatie – Dagrecreatie" voor het dagrecreatieterrein Het Slobbeland.

Binnen de bestemming "Recreatie" zijn voor de diverse deelgebieden de volgende aanduidingen op de verbeelding aangegeven:

- jachthaven;
- parkeerterrein;
- specifieke vorm van recreatie – camperterrein;
- specifieke vorm van recreatie – centrumvoorzieningen;
- specifieke vorm van recreatie – jachthaventerrein;
- specifieke vorm van recreatie – jachthavenvoorzieningen;
- specifieke bouwaanduiding – zonnepanelen;
- strand;
- verblijfsrecreatie.

In de bouw- en gebruiksregels is per deelgebied aangegeven wat er gebouwd mag worden en waarvoor die gronden mogen worden gebruikt. Die bebouwingsmogelijkheden zijn in het vigerende bestemmingsplan voor het jachthaventerrein ingeperkt in verband met de aanwezige bodemverontreiniging. Na overleg met het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen en de Directie IJsselmeergebied van Rijkswaterstaat op 1 juli 1999 is besloten om voor al het overige buitendijkse gebied van Marinapark Volendam, waar nieuwe bouw- en aanlegactiviteiten zullen plaatsvinden dezelfde overschrijdingsfrequentie van 1:10.000 aan te houden als die welke geldt voor het gebied binnen de dijk. Een en ander moet volgens deze instanties voldoende bescherming bieden tegen overstroming. Voor de gronden met de aanduiding 'strand' is dit beperkt tot de hier mogelijke bebouwing (kiosk en kleedaccommodatie, maximaal 200m²).

In de concept Regionale Energie Strategie¹ staat het voornemen om zonnepanelen boven openbare parkeerruimte te realiseren. In de bestemming "Recreatie" is daarom ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zonnepanelen' daarom overkappingen ten behoeve van zonnepanelen toegestaan.

Het dagrecreatieterrein Het Slobbeland heeft de bestemming "Recreatie – Dagrecreatie" en is bestemd voor een buitenzwembad met bijbehorende voorzieningen, sport, speel- en zonneweiden.

De openbare wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer".

Het Markermeer heeft buiten de jachthaven de bestemming "Water".

Het gehele plangebied kent drie archeologische dubbelbestemmingen om de archeologische waarden te beschermen. Deze zijn gebaseerd op de Beleidskaart Archeologie (zie paragraaf 4.2). Bij ingrepen in de dijk die groter zijn dan 50 m², dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor Marinapark en omgeving geldt een ondergrens van 500 m² en voor het Slob-

¹ De opgave van de RES is om ruimte voor hernieuwbare energie en om alternatieve (duurzame) warmtebronnen te vinden. In de concept Regionale Energie Strategie (RES) staat het voornemen om zonnepanelen boven openbare parkeerruimte te realiseren. Op pagina 41 van de concept RES staat dat zonnepanelen boven parkeerplaatsen zich goed laten combineren met functies in de gebouwde omgeving. De energietransitie wordt hierdoor zichtbaar en gaat leven voor inwoners en ondernemers in de stad. Opwek van energie in de nabijheid van de vraag zorgt er ook voor dat het ruimtebeslag van benodigde energie-infrastructuur beperkt wordt. In de concept RES staat op kaart als één van deze mogelijkheden aangegeven dat Slobbeland aangewezen is als zoekgebied 'zon op parkeerplaatsen', zie de website <https://energieregionhz.nl/app/uploads/2020/04/Kaart-energieregio-Noord-Holland-Zuid.pdf>. Op pagina 11 van de concept RES staat dat één van de hoofdpunten uit bijeenkomst en werksessies het volgende staat: 'zeker doen; zonnepanelen op daken en parkeerplaatsen'. In oktober 2020 heeft de energieregio Noord-Holland Zuid (NHZ) de concept RES voor beoordeling aangeboden aan het Nationaal Programma RES (NP RES) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Samen met betrokken en belanghebbende organisaties en personen is een compleet document afgeleverd, waarin alle (on)mogelijkheden van de energiestrategie in beeld zijn gebracht.

beland en omgeving 2.500 m². In alle gevallen geldt dat onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.

De bestemming "Waterstaat-Waterkering" is toegekend aan de gronden omdat ze een functie hebben als primaire waterkering. De dubbelbestemming heeft tot doel de belangen van de waterkering te beschermen.

Algemene regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels.

De Anti-dubbeltelregel in artikel 15 is in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

In de Algemene bouwregels (artikel 16) is een aantal algemene regels opgenomen die gelden voor onderschikte bouwwerken.

De algemene gebruiksregels (artikel 17) omvatten een verbod om gebouwen en gronden te gebruiken voor onder meer opslag van materialen en voertuigen, seksinrichtingen smart- en growshops, detailhandel en horeca. Uiteraard is het gebruik dat op grond van de diverse bestemmingen positief bestemd is, wel toegestaan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen.

Omdat de veiligheidszone van het LPG-tankstation aan de Julianaweg het plangebied voor een heel klein deel overlapt is hiervoor de aanduiding 'veiligheidszone - LPG' op de verbeelding aangegeven. Deze gronden zijn tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige lpg-installatie. Omdat de gronden de bestemming "Groen" hebben heeft deze veiligheidszone feitelijk gezien nauwelijks consequenties.

De Algemene afwijkingsregels in artikel 19 bevatten de bevoegdheid om kleine afwijkingen te realiseren. Het gaat hierbij om afwijkingen van maten tot 10% en overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 20). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 21).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan voorziet niet in concrete nieuwe ontwikkelingen die op dit moment al financieel onderbouwd kunnen en moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd waarvoor een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zal door middel een aanvullende economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan Slobbeland is gepubliceerd in de plaatselijke nieuwsbladen, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan en kennisgeving met de stukken hebben met ingang van 25 mei 2020 gedurende zes weken tot en met 11 juli 2020 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Gedurende de terinzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn 36 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Slobbeland", die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Gemengd	13
Artikel 5	Groen	15
Artikel 6	Horeca	16
Artikel 7	Kantoor	17
Artikel 8	Recreatie	18
Artikel 9	Recreatie - Dagrecreatie	22
Artikel 10	Verkeer	23
Artikel 11	Water	24
Artikel 12	Waarde - Archeologie 1	25
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	28
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	31
Artikel 15	Waterstaat-Waterkering	34
Hoofdstuk 3	Algemene regels	35
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 17	Algemene bouwregels	36
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	40
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 21	Overgangsrecht	41
Artikel 22	Slotregel	42
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **plan**

het bestemmingsplan "Slobbeland" met identificatienummer NL.IMRO.0385.bpSlobbeland-vg01 van de gemeente Edam-Volendam;

1.2 **bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 **bebouwing**

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

1.6 **bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 **bedrijf**

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;

1.8 **bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw, of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één of meer personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.9 **bestaand**

1. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.10 **bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 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;

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag

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

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.20 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.21 detailhandel

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

1.22 dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming en de uitoefening van het bedrijf noodzakelijk is;

1.23 erf

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

1.24 evenement

periodieke en/of incidentele manifestatie, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten, kermissen, circussen en andere vertoningen;

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 hoofdverblijf

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

1.28 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.29 kampeermiddel

een tent, een vouwwagen, een camper, een toercaravan of een huifkar; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor een recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.30 maaiveld

de hoogte van het bouwperceel ter plaatse, dan wel; de hoogte van het afgewerkte bouwperceel ter plaatse na het verlenen van een omgevingsvergunning;

1.31 nutsvoorzieningen

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

1.32 ondersteunende horeca

een horeca-activiteit in een inrichting die geen (planologische) hoofdbestemming "Horeca" heeft, en waar men in het verlengde van de hoofdactiviteit als nevenactiviteit (kleine) eet- en/of (alcoholische) drinkwaren kan consumeren en men daarvoor moet betalen;

1.33 publieksgerichte dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting;

1.34 recreatief nachtverblijf

recreatie in ruimten welke zijn bestemd op opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.35 recreatieverblijf

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.36 recreatiewoning

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden;

1.37 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch -en pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 staat van bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels;

1.39 staat van horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels;

1.40 toeristische activiteiten

kleinschalige activiteiten gericht op toerisme, zoals het verzorgen van rondleidingen, verkoop van souvenirs, demonstreren van oude ambachtelijke bedrijvigheid en andere daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.41 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste één nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft;

1.42 voorgevel

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s);

1.43 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.44 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.3 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.

2.4 het peil

1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien op of aan of in het water wordt gebouwd: de gemiddelde waterstand ter plaatse;
4. bij de ligging anders dan aan een dijk, weg of verhard terrein of aan het water: het maaiveld.

2.5 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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. sportvoorzieningen tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. laad- en losvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. het binnen het bouwvlak gelegen deel van het bouwperceel mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat voor gebouwen de volgende minimale afstanden van toepassing zijn:
 - 1. 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
 - 2. 1 meter tot de achterste perceelsgrens.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en een bedrijfswoning worden gebouwd indien dit noodzakelijk is gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 750 m³ bedraagt;

- b. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 11 meter.

3.3.2 Afstand achterste/zijdelingse perceelsgrens

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub c en worden toegestaan dat de afstand tot de achterste respectievelijk zijdelingse perceelsgrens wordt verminderd, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten.

3.3.3 Afwegingskader

Een in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen dan wel laten bewonen van bedrijfsruimten;
- b. zelfstandige kantoren;
- c. detailhandel;
- d. Bevi-inrichtingen;
- e. vuurwerkbedrijven;
- f. inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- g. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994;
- h. opslag van materialen die niet gerelateerd zijn aan het ter plaatse aanwezige bedrijf;

3.4.2 Parkeren en laden en lossen

Het parkeren, opstellen van auto's, vrachtwagens en andere voertuigen en het laden en lossen dient geheel plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.

3.4.3 Buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn van een bedrijfsgebouw met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en worden toegestaan dat:

- a. tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten of die volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot maximaal categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan.
- b. ten behoeve van de hier onder 2, 3, 4 en 5 genoemde vormen van detailhandel met dien verstande dat:
1. voor alle vormen van detailhandel geldt dat:
 - aangetoond dient te worden dat de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande plaatselijke winkelstructuur;
 - thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur geen geschikte locatie voorhanden is;
 - geen strijdigheid mag ontstaan met de algemeen geldende milieuregelgeving;
 - voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen waarbij wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 18.3;
 - bij nieuw- of herbouw een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing dient plaats te vinden;
 - geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij groothandel niet is toegestaan
 - detailhandel in voedings- en genotsmiddelen is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel als bedoeld onder 5;
 2. voor detailhandel in volumineuze goederen in aanvulling op het bepaalde in lid 3.5.1, sub b, onder 1 bovendien geldt dat:
 - de te verkopen goederen qua aard en omvang niet mogen passen binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur;
 - de detailhandelsvestiging goed bereikbaar dient te zijn, waarbij tevens sprake is van een goede ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer;
 3. voor grootschalige detailhandel in aanvulling op het bepaalde in lid 3.5.1, sub b, onder 1 bovendien geldt dat:
 - de brutovloeroppervlakte niet minder dan 1.500 m² mag bedragen;
 - de detailhandelsvestiging goed bereikbaar dient te zijn, waarbij tevens sprake is van een goede ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer;
 4. voor internetdetailhandel in aanvulling op het bepaalde in lid 3.5.1, sub b, onder 1 bovendien geldt dat:
 - de levering van goederen uitsluitend mag plaatsvinden via post of koeriersdiensten;
 - het volledige assortiment uitsluitend mag zijn te bezichtigen via internet of (post)catalogus;
 - een showroom op het bedrijventerrein niet is toegestaan;
 5. voor ondergeschikte detailhandel in aanvulling op het bepaalde in lid 3.5.1, sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - de detailhandel in directe relatie met de bedrijfsvoering dient te staan;

- maximaal 20% van de totale netto vloeroppervlakte van het bedrijf mag worden aangewend voor ondergeschikte detailhandel, waarbij een oppervlakte van 300 m² niet mag worden overschreden;
- de detailhandel dient plaats te vinden in een van de rest van het bedrijf afgesloten ruimte.

3.5.2 Afwegingskader

Een in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 4 **Gemengd**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een historische scheepswerf waar ten hoogste bedrijfsactiviteiten met SBI-code 301-1 plaatsvinden als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. toeristische activiteiten;
- c. horeca van categorie 1a en b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidsgevoelige functies met daaraan ondergeschikt ondersteunende horeca;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; groenvoorzieningen;
- i. laad- en losvoorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 **Algemeen**

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan het aangegeven percentage.

4.2.3 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen en voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeerssituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de waarborging van de brand- en externe veiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1, sub a tot en met d genoemde functies geldt het brutovloeroppervlak (bvo) maximaal 840 m² mag bedragen, met dien verstande dat daarvan maximaal 360 m² bvo ten behoeve van onderteunende horeca mag worden gebruikt.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in lid 4.4 genoemde maximale brutovloeroppervlaktes met een maximum van 10 % met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de overschrijding is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaats;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. voetpaden en fietspaden;
 - e. straatmeubilair;
 - f. kunstobjecten;
 - g. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor "Groen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 1c als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten voor wat betreft de eerste bouwlaag, uitsluitend en voor zover het gaat om het verstrekken van maaltijden en/of dranken;
- b. een palingrokerij;
- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. een museum;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Horeca" aangewezen gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. het binnen het bouwvlak gelegen deel van het bouwperceel mag voor 60% worden bebouwd, met dien verstande dat voor gebouwen de volgende minimale afstanden van toepassing zijn:
 - 1. 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
 - 2. 1 meter tot de achterste perceelsgrens/

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afstand zijdelingse perceelsgrens

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2, sub c en worden toegestaan dat de afstand tot de achterste respectievelijk zijdelingse perceelsgrens wordt verminderd, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor "**Kantoor**" aangewezen gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' geldt dat respectievelijk de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. het binnen het bouwvlak gelegen deel van het bouwperceel mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat voor gebouwen de volgende minimale afstanden van toepassing zijn:
 - 1. 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
 - 2. 1 meter tot de achterste perceelsgrens/

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afstand zijdelingse perceelsgrens

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2, sub c en worden toegestaan dat de afstand tot de achterste respectievelijk zijdelingse perceelsgrens wordt verminderd, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten.

Artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie met daarbij behorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- b. een jachthaven met daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduidingen 'jachthaven', 'specifieke vorm van recreatie - jachthaventerrein' en 'specifieke vorm van recreatie - jachthavenvoorzieningen';
- c. een camperterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperterrein';
- d. dagrecreatie in de vorm van water- en oeverrecreatie;
- e. bedrijfswoningen, alsmede voor:
 - f. wegen;
 - g. voet- en fietspaden;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor "Recreatie" aangewezen gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Bouwregels voor gebouwen voor verblijfsrecreatie

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie met daarbij behorende voorzieningen, als bedoeld in lid 8.1, sub a gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. per bestemmingsvlak mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen' mogen recreatiewoningen niet op de begane grond worden gebouwd;
- d. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt niet meer dan:
 - 1. 80 m² voor recreatiewoningen met één slaapkamer op bovendiepingen;
 - 2. 100 m² voor recreatiewoningen met twee slaapkamers op bovendiepingen;
 - 3. 120 m² in overige gevallen;

- f. per recreatiewoning mag maximaal 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebouwd worden met een oppervlakte van maximaal 8 m² en een maximale hoogte van 2.5 meter, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bijbehorende bouwwerken alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
 - 2. in afwijking van het bepaalde sub a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bijbehorende bouwwerken op hetzelfde bouwperceel ook zijn toegestaan buiten het bouwvlak;

8.2.3 Bouwregels voor gebouwen voor jachthaven

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een jachthaven met daarbij behorende voorzieningen, als bedoeld in lid 8.1, sub b gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het havenbeheer en ten behoeve van dienst-, nuts- en sanitaire voorzieningen, worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 300 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachthaventerrein' mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van dienst-, nuts- en sanitaire voorzieningen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachthavenvoorzieningen' mag/mogen:
 - 1. bedrijfsgebouwen, worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - 2. één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 6 en 10 meter mag bedragen;
 - 3. het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan het aangegeven percentage.

8.2.4 Bouwregels voor gebouwen voor camperterrein

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een camperterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperterrein', als bedoeld in lid 8.1, sub c, geldt dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van dienst-, nuts- en sanitaire voorzieningen, mogen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

8.2.5 Bouwregels voor gebouwen voor strand

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'strand' geldt dat één kiosk en niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van dienst-, nuts- en sanitaire voorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 200 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

8.2.6 Bouwregels voor gebouwen voor parkeren

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' geldt dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van dienst-, nuts- en sanitaire voorzieningen mogen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

8.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een botenlift ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachthavenvoorzieningen' niet meer dan 15 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonnepanelen' mogen overkappingen (boven parkeervoorzieningen) ten behoeve zonnepanelen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- f. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Specifieke gebruiksregels centrumvoorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie

- a. Uitsluitend de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen' mogen worden gebruikt ten behoeve van:
 - 1. horeca, met inbegrip van hotelaccommodatie, en met uitzondering van discotheken, dancings en soortgelijke gelegenheden;
 - 2. detailhandel, met een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 - 3. publieksgerichte dienstverlening, zoals verhuurbedrijven, showrooms, informatiecentra kantoren, beautysalons;
 - 4. recreatieve en sportieve voorzieningen binnen gebouwen, zoals fitnesscentra en sportscholen;
 - 5. expositie- en museumruimten;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 8.1 is tevens een tandartspraktijk toegestaan met een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 1.000 m².

8.3.2 Specifieke gebruiksregels jachthaven

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' mogen uitsluitend worden gebruikt voor:
 - 1. een jachthaven met ten hoogste 500 ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
 - 2. voorzieningen voor havenbeheer;
 - 3. aanlegvoorzieningen voor passagiers-, dienst- en antieke, cultuurhistorisch waardevolle vaartuigen.
- b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachthaventerrein' mogen uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van voertuigen en het stallen van vaartuigen.
- c. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -

jachthavenvoorzieningen' mogen uitsluitend worden gebruikt voor:

1. onderhouds- en reparatievoorzieningen behorende bij een jachthaven, waaronder begrepen technische installaties, zoals een botenlift, en trailerhellingen;
 2. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitgezonderd LPG, uitsluitend ten behoeve van vaartuigen;
 3. ten hoogste één bedrijfswoning.
- d. In aanvulling op het bepaalde sub a tot met c mogen deze gronden tevens worden gebruikt voor de algemene doeleinden als bedoeld in lid 8.1, sub f tot en met l.

8.3.3 Specifieke gebruiksregels strand

De kiosk ter plaatse van de aanduiding strand mag uitsluitend worden gebruikt voor op de dagperiode gerichte horeca.

8.3.4 Parkeernorm

Per recreatiewoning moeten minimaal 1,6 parkeerplaatsen op eigen terrein voor motorvoertuigen gerealiseerd worden.

8.3.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van recreatiewoningen voor zelfstandige (permanente) bewoning;
- b. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor (recreatieve) bewoning;
- c. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperterrein', als bedoeld in lid 8.1, sub c voor andere kampeermiddelen dan campers;
- d. het gebruik van de gronden voor kampeermiddelen.

8.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Recreatie - Dagrecreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn:

- a. een buitenzwembad met bijbehorende voorzieningen;
- b. sport, speel- en zonneweiden;
- c. groenvoorzieningen
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voetpaden en fietspaden;
- f. evenementen
nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor "Recreatie - Dagrecreatie" aangewezen gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven percentage, met dien verstande dat de oppervlakte van het zwembad hierbij niet wordt meegerekend;
- c. de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voetpaden en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. reclame-uitingen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. kunstobjecten.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bruggen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor "Water" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.2 Gebouwen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter mag bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als bedoeld in lid 11.1 als vaste ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiwoonverblijven en andere drijvende woonegelegenheden.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 1" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen

Op en in de gronden als bedoeld in 12.1 mag ten behoeve van de andere bestemmingen, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien de bouwactiviteit betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk dat wordt gebouwd zonder graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,40 meter onder peil;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m², mits
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
 2. de aanwezige archeologische waarden, gelet op het onder 1 bedoelde rapport, door het bouwen niet wezenlijk worden geschaad, met dien verstande dat ter voorkoming van mogelijke schade, aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.2.2 Bouwverbod

Indien uit het onder lid 12.2.1, sub d, onder 1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 12.2.1, sub d, onder 2 genoemde verplichtingen veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

12.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden, behoudens het bepaalde in lid 12.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 50 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,40 meter onder peil;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het ophogen en egaliseren van gronden.

12.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in lid 12.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in lid 12.2.1;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. gelegen binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de vaststelling van het plan.

12.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. die werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, niet zullen leiden tot een verstoring van één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

12.3.4 Voorwaarden vergunning

Voor zover de in lid 12.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende verplichtingen wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming "Waarde - Archeologie 1" naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen

Op en in de gronden als bedoeld in 13.1 mag ten behoeve van de andere bestemmingen, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien de bouwactiviteit betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk dat wordt gebouwd zonder graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,40 meter onder peil;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m², mits
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
 2. de aanwezige archeologische waarden, gelet op het onder 1 bedoelde rapport, door het bouwen niet wezenlijk worden geschaad, met dien verstande dat ter voorkoming van mogelijke schade, aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.2.2 Bouwverbod

Indien uit het onder lid 13.2.1, sub d, onder 1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 13.2.1, sub d, onder 2 genoemde verplichtingen veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

13.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden, behoudens het bepaalde in lid 13.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,40 meter onder peil;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het ophogen en egaliseren van gronden.

13.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in lid 13.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in lid 13.2.1;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. gelegen binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de vaststelling van het plan.

13.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 13.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. die werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, niet zullen leiden tot een verstoring van één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

13.3.4 Voorwaarden vergunning

Voor zover de in lid 13.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende verplichtingen wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming "Waarde - Archeologie 2" naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen

Op en in de gronden als bedoeld in 14.1 mag ten behoeve van de andere bestemmingen, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien de bouwactiviteit betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk dat wordt gebouwd zonder graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,40 meter onder peil;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 2.500 m²;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², mits
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
 2. de aanwezige archeologische waarden, gelet op het onder 1 bedoelde rapport, door het bouwen niet wezenlijk worden geschaad, met dien verstande dat ter voorkoming van mogelijke schade, aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.2.2 Bouwverbod

Indien uit het onder lid 14.2.1, sub d, onder 1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 14.2.1, sub d, onder 2 genoemde verplichtingen veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

14.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden, behoudens het bepaalde in lid 14.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,40 meter onder peil;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het ophogen en egaliseren van gronden.

14.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in lid 14.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in lid 14.2.1;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. gelegen binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de vaststelling van het plan.

14.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. die werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, niet zullen leiden tot een verstoring van één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

14.3.4 Voorwaarden vergunning

Voor zover de in lid 14.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende verplichtingen wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming "Waarde - Archeologie 3" naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 15 Waterstaat-Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen overeenkomstig de medebestemming uitsluitend gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits daartegen uit hoofde van de waterstaatsbelangen geen overwegende bezwaren bestaan en vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbelregel

16.1 Algemeen

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 17 Algemene bouwregels

17.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde in de planregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen zijn plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandeling-kasten, liftkokers, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen toegestaan tot ten hoogste 2 meter ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering;
- b. In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak is het toegestaan de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde te overschrijden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens niet meer dan 0,25 meter wordt overschreden.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van campers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperterrein';
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, escortbedrijf en sekswinkel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van smart- en growshops of als groothandel in smart- en growproducten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij dit gebruik in Hoofdstuk 2 van deze regels op daarvoor aangewezen gronden is toegestaan.

18.2 Uitzondering

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt niet gerekend het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen.

18.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Teneinde te beschikken over voldoende parkeerplaatsen geldt de volgende voorwaardelijke verplichting:

- a. voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, danwel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de *gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden* als bedoeld in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Parkeerkencijfers 2018'.
- b. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid of op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

18.4 Laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

- a. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde sub a:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid 18.3 te wijzigen:

- a. indien de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Parkeerkencijfers 2018' wordt geactualiseerd, danwel
- b. indien de gemeenteraad een eigen gemeentelijke parkeernormering vaststelt.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Veiligheidszone - lpg

19.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige lpg-installatie.

19.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de Lpg-inrichting waaraan de veiligheidszone is gerelateerd. Tevens mag de functie van de kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten niet worden gewijzigd naar een functie voor beduidend grotere aantallen personen en/of kwetsbare groepen.

19.1.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden mag niet in die zin worden gewijzigd, dat de aangegeven veiligheidszone wordt vergroot.

19.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bepalingen in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor de technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het is niet toegestaan af te wijken van de bouwregels ingevolge lid a en b, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwen

- 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het eerste lid 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.

21.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

21.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen afwijken van dat overgangsrecht.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Slobbeland'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
		nummer				
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:			
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	2		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2		
0142	0162		KI-stations	2		
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN			
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen			
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2		
0502	032	2	- visteeltbedrijven	3.1		
10	08	-				
10	08	-	TURFWINNING			
103	089		Turfwinningbedrijven	3.2		
14	08	-				
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.			
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):			
144	0893		Zoutwinningbedrijven	3.2		
15	10, 11	-				
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:			
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:			
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:			
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2		
1543	1042	0	Margarinefabrieken:			
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:			
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:			
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2		

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

definitief 29-12-2006

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:			
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:			
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:			
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:			
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2		
17	13	-				
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2		
172	132	0	Weven van textiel:			
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1		
18	14	-				
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1		
19	19	-				
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)			
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1		
193	152		Schoenenfabrieken	3.1		
20		-				
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:			
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1		
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2		
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	3.1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2		
21	17	-				
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN			
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:			
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:			
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2		
22	58	-				

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2		
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2		
2223	1814	A	Grafische afwerking	1		
2223	1814	B	Binderijen	2		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2		
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2		
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1		
23	19	-				
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN			
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2		
24	20	-				
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:			
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1		
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:			
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2		
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2		
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1		
25	22	-				
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF			
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:			
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1		
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:			
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1		
26	23	-				
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN			
261	231	0	Glasfabrieken:			
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2		
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:			
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2		
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:			
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:			
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:			
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2		
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:			
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):			
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2		
28	25	-				
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen			
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2		
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:			
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2		
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1		
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:			
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2		
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	3.2		
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2		
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2		
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2		
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2		
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2		
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2		
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2		
2851	2561, 3311	8	- emaileren	3.2		
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2		
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2		
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1		
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:			
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2		
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1		
29	27, 28, 33	-				
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN			
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:			
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2		
30	26, 28, 33	-				
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2		
31	26, 27, 33	-				
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.			
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2		
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2		
32	26, 33	-				
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.			
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1		
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1		
33	26, 32, 33	-				
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2		
34	29	-				
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
343	293	-	Auto-onderdelenfabrieken	3.2		
35	30	-				
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)			
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:			
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1		
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2		
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:			
352	302, 317	1	- algemeen	3.2		
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:			
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2		
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2		
36	31	-				
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2		
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2		
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1		
40	35	-				
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)			
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:			
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2		
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2		
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
40	35	C1	- < 10 MVA	2		
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1		
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2		
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:			
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2		
40	35	E2	- blokverwarming	2		
40	35	F0	windmolens:			
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2		
41	36	-				
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER			
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:			
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
41	36	B1	- < 1 MW	2		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2		
45	41, 42, 43	-				

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

definitief 29-12-2006

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID			
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2		
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1		
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	2		
50	45, 47	-				
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2		
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1		
5020.5	45205		Autowasserijen	2		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2		
505	473	0	Benzineservicestations:			
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	3.1		
505	473	3	- zonder LPG	2		
51	46	-				
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2		
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoïen	3.1		
5134	4634		Grth in dranken	2		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1		
5148.7	46499	5	- munitie	2		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:			
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1		
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:			
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2		
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:			
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2		
5153.4	46735	4	zand en grind:			
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2		

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

definitief 29-12-2006

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	2		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	3.2		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. ≤ 1000 m²	3.1		
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2		
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1000 m²	3.1		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:			
518	466	1	- machines voor de bouwrijverheid	3.2		
518	466	2	- overige	3.1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5552	562		Cateringbedrijven	2		
60	49	-				
60	49	-	VERVOER OVER LAND			
601	491, 492	0	Spoorwegen:			
601	491, 492	1	- stations	3.2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2		
6022	493		Taxibedrijven	2		
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1000 m²	3.1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2		
61, 62	50, 51	-				
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1		
63	52	-				
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:			
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2		
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2		
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1		
633	791		Reisorganisaties	1		
634	5229		Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	1		
64	64	-				
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1		
642	61	B0	zendinstallaties:			
642	61	B1	- LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2		
642	61	B2	- FM en TV	1		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
		nummer			
65, 66, 67	64, 65, 66	-			
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1	
70	41, 68	-			
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1	
71	77	-			
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2	
72	62	-			
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1	
72	58, 63	B	Datacentra	2	
73	72	-			
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-			
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1	
90	37, 38, 39	-			
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9001	3700	B	rioolgemalen	2	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzamelpots)	3.1	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelherwinning	3.2	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2	
91	94	-			
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES		
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1	
92	59	-			
93	93	-			
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING			
		nummer		CATEGORIE		
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1		
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2		
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:			
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	1		
9303	96032	3	- crematoria	3.2		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1		

Bijlage 2

Staat van horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 “lichte horeca”

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a) *“Lichte horeca”*
- automatiek;
 - broodjeszaak;
 - cafetaria;
 - croissanterie;
 - koffiebar;
 - lunchroom;
 - ijssalon;
 - snackbar; (zonder nachtopenstelling, d.w.z. met openingstijden tot 23.00 uur)
 - shoarma/grillroom; (zonder nachtopenstelling, d.w.z. met openingstijden tot 23.00 uur)
 - pannenkoekrestaurant; (zonder nachtopenstelling, d.w.z. met openingstijden tot 23.00 uur)
 - tearoom.
- 1b) *“Overige, lichte horeca met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 250 m²”*
- bistro;
 - restaurant/brasserie (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 - hotel en/of pension;
 - uitsluitend afhaalservice.
- 1c) *“Lichte horeca, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking”*
- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m² (zonder zalenverhuur);
 - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (zoals bijvoorbeeld Pizzaketens, Chinese restaurants, Mcdrives etc.).

Categorie 2 “middelzware horeca”

Bedrijven die normaal gesproken, al dan niet incidenteel, ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, echter zonder zalenverhuur. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 2a) *“Middelzware horeca”*
- bar;
 - bierhuis;
 - biljartcentrum;
 - café;
 - wijnproeverij en/of proeflokaal;
 - snackbar met nachtopenstelling, d.w.z. met openingstijden tussen 23.00 uur en reguliere sluitingstijd horecabeleid¹;
 - shoarma/grillroom met nachtopenstelling, d.w.z. met openingstijden tussen 23.00 uur en reguliere sluitingstijd horecabeleid.

¹ De reguliere sluitingstijd voor horecagelegenheden in de gemeente Edam–Volendam is nader geregeld in artikel 2:29 van de APV.

2b) *“Aan het sportstadion gerelateerde horeca”, d.w.z.:*

- de horeca-activiteiten in/bij het sportstadion, waaronder de sportkantines en de bestaande ruimtes in dit complex, die al dan niet gedeeltelijk zijn ingericht als bar of café, tot ten hoogste het bestaande vloeroppervlak aanwezig op het moment van het in werking treden van het plan;
- zalenverhuur in/bij het sportstadion (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek- en dansevenementen).

Categorie 3 “zware horeca”

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

3a) *“Reguliere, zware horeca”*

- bowling- en/of partycentra met zalenverhuur (voor regulier gebruik ten behoeve van feesten en partijen);
- combinatie van bar/café/hotel/restaurant > 250 m² met zalenverhuur (voor regulier gebruik ten behoeve van feesten en partijen)

3b) *“Overige zware horeca”*

- congrescentrum als hoofdfunctie;
 - dancing;
 - discotheek;
 - nachtclub;
 - uitgaanscentrum, inclusief zalenverhuur t.b.v. feesten, partijen, muziek en dansevenementen
-

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

3

B

Bedrijf

4

GD

Gemengd

5

G

Groen

6

H

Horeca

7

K

Kantoor

8

R

Recreatie

9

R-DR

Recreatie - Dagrecreatie

10

V

Verkeer

11

WA

Water

12

WR-A-1

Waarde - Archeologie - 1

13

WR-A-2

Waarde - Archeologie - 2

14

WR-A-3

Waarde - Archeologie - 3

15

WS-WK

Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

veiligheidszone - lpg

(jh)

jachthaven

(nv)

nutsvoorziening

(p)

parkeerterrein

(sr-cl)

specifieke vorm van recreatie - camperterrein

(sr-cv)

specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen

(sr-jht)

specifieke vorm van recreatie - jachthaventerrein

(sr-jhv)

specifieke vorm van recreatie - jachthavenvoorzieningen

(str)

strand

(vr)

verblijfsrecreatie

bouwvlak

[sba-1]

specifieke bouwaanduiding - 1

[sba-2]

specifieke bouwaanduiding - 2

[sba-zp]

specifieke bouwaanduiding - zonnepanelen

↑

maximum bouwhoogte (m)

8/2

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

25%

maximum bebouwingspercentage (%)

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Edam-Volendam
Bestemmingsplan Slobbeland
analoge verbeelding



projectnummer:	0385-04
tekeningnummer:	0385-04-P01
IDN:	NL.IMRO.0385.hpSlobbeland-vg01
datum:	juni 2021
status:	vastgesteld
schaal:	1:2000
formaat:	A1

