RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Hollands Kroon

Den Oever - Gesterweg 28-30

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1911.BHVbgwihz004-va01

projectnummer:

20160598

projectleider:

J. Posthumus

planstatus

datum:	status:
13-01-2017	concept
	voorontwerp
11-04-2017	ontwerp
22-06-2017	vastgesteld

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij NL INGENIEURS BNSP

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Den Oever - Gesterweg 28-30

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Planologische regeling 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING 11
2.1 Planbeschrijving 11

Hoofdstuk 3 BELEID 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN 15
4.1 Ecologie 15
4.2 Milieuzonering 16
4.3 Geluid 16
4.4 Water 17
4.5 Luchtkwaliteit 17
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 17
4.7 Bodem 18
4.8 Externe veiligheid 18
4.9 Kabels en leidingen 19

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE REGELING 21
5.1 Algemeen 21
5.2 Toelichting op de bestemmingen 21

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID 23
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23
6.2 Economische uitvoerbaarheid 23

Bijlagen toelichting 25

Bijlage 1 Advies Regionale Uitvoeringsdienst Noord - Holland Noord (RUD) 27

Bijlage 2 Watertoets 33

Regels		37
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**39**
Artikel 1	Begrippen	39
Artikel 2	Wijze van meten	42
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**43**
Artikel 3	Wonen	43
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**45**
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 6	Overige algemene regels	47
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**49**
Artikel 7	Overgangsrecht	49
Artikel 8	Slotregel	50
Bijlagen regels		**51**
Bijlage 1	Staat van bedrijven	53
Verbeelding		59

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Gesterweg 28-30 te Den Oever werd voorheen agrarisch bedrijf geëxploiteerd, met daarbij twee bedrijfswoningen. Inmiddels zijn de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd. Het voornemen is daarom om de bedrijfswoningen inclusief gebouwen te gaan gebruiken als reguliere bewoning, met behoud van de bestaande agrarische schuren.

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief. Reguliere bewoning van de bedrijfswoning is op basis van de geldende beheersverordening niet mogelijk (zie paragraaf 1.3). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel ligt aan de zuidelijke rand van het dorp Den Oever in de gemeente Hollands Kroon. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het perceel Gesterweg 28-30. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Figuur 1 Ligging van het plangebied (bron: ArcGIS 2015)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening 'Buitengebied Wieringen', dat is vastgesteld op 5 november 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing' (zie bruine vlak in figuur 2). Binnen deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Per agrarisch bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van een bedrijfswoning die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan wel, maar die door verkoop, bedrijfssplitsing, of enige andere transactie niet meer tot het agrarische bouwperceel behoort.
Op basis van deze regeling zijn beide woningen in het plangebied reeds planologisch toegestaan, waarvan één woning reeds als burgerwoning en één woning als bedrijfswoning. Om beide woningen als burgerwoning aan te merken dient daarom een bestemmingsplan opgesteld te worden.

Figuur 2 Uitsnede geldend beheersverordening

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Planbeschrijving

Het plangebied heeft betrekking op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Gesterweg 28-30 te Den Oever. Dit perceel ligt aan de zuidelijke rand van de kern. Op het perceel staan een tweetal woningen, met daarbij enkele schuren. De opstallen worden niet meer bedrijfsmatig gebruikt. De oorspronkelijke bedrijfswoningen worden alleen nog bewoond. Het perceel krijgt met dit bestemmingsplan een woonbestemming krijgt die recht doet aan het huidige gebruik en de bebouwing. De locatie ligt in een lint met voornamelijk woonfuncties met daarnaast een maatschappelijk - en een bedrijfsfunctie. Aan de zuid- en westkant is sprake van open agrarisch landschap. Reguliere bewoning is dus van passende functie in het lint. Voor parkeren geldt dat hiervoor op eigen terrein ruimte moet worden gereserveerd. Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren.

Er is ten slotte slechts sprake van een functie wijziging, waarbij wordt aangesloten bij de feitelijke situatie. Het perceel blijft naar de wijziging intact. Er vindt dan ook geen afbreuk aan het landschap plaats. De bestaande landschappelijke inpassing blijft gehandhaafd.

Hoofdstuk 3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Voor dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen van belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit drie treden. In trede 1 wordt actuele regionale behoefte aangetoond en in trede 2 wordt beschreven of de ontwikkeling plaats kan vinden in bestaand stedelijk gebied. Indien het niet mogelijk is om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een plan om een bedrijfswoning naar een reguliere woning om te zetten wordt, vanwege de aard en omvang, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in dit kader.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening
In de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV, vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juli 2016) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging.

In artikel 17 lid 2 wordt de mogelijkheid geboden om een voormalige agrarische bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Voorwaarde is dat de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning. In onderhavige situatie is hiervan sprake. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Verder zijn er geen provinciale belangen die concreet doorwerken op het perceel.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hollands Kroon

De omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid.

In de visie wordt onder andere in gegaan op functiewijziging van bestaande bebouwing. De gemeente wil functie wijziging naar wonen voor leegstaande bebouwing faciliteren. Daarbij vindt de gemeente dat bij functiewijziging de hoeveelheid erfbebouwing die op een perceel staat behouden mag blijven en niet in overeenstemming gebracht dient te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Met dit bestemmingsplan worden namelijk beide (voormalige) bedrijfswoning omgezet tot burgerwoningen, waarbij de bestaande opstallen behouden blijven.

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat ontwikkelingen in het plangebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het plangebied. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit kader heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord - Holland Noord (RUD) ook advies uitgebracht. Dit advies is in bijlage 1 van de toelichting opgenomen en waar relevant in dit hoofdstuk verwerkt.

4.1 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van de EHS/NNN. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden liggen op circa 700 meter afstand. Het gaat om het IJsselmeer en de Waddenzee. Gelet op het voormalige gebruik van het plangebied (agrarisch bedrijf) en toekomstige gebruik (reguliere wonen), de aard omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden kunnen directe effecten, zoals verstoring of verontreiniging, op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Tot slot ligt het plangebied in een weidevogelgebied. Deze worden door de provincie beschermd. Uit een aantal onderzoeken blijkt dat behalve het beheer, de afwezigheid van opgaande begroeiing en gunstige omgevingscondities, de afwezigheid van bebouwing in hoge mate bepalend is voor het succes van weidevogelpopulaties. Zodoende is het onwenselijk dat in nieuwe bestemmingsplannen nieuwe bouwblokken worden toegekend in open gebieden. In dit bestemmingsplan is slechts sprake van een functiewijziging. Van verstoring is dan ook geen sprake.

Soortenbescherming
De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe wet Natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd en wijzigt het gebruik van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Het plangebied kan omschreven worden als een gemengd gebied, waar zich meerdere functies voordoen (recreatieve voorzieningen, wonen, bedrijf en sport). Ten noorden van het plangebied staan een viertal vakantiewoningen waar, op basis van het geldende bestemmingsplan, ook een atelier is toegestaan. Vakantiewoningen zijn niet specifiek genoemd in de VNG-brochure. De activiteit is vergelijkbaar met een activiteit als 'hotels en pensions met keuken'. Dergelijke activiteiten beschikken over milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter tot woningen in een rustige woonwijk. De afstand van de grens van het perceel tot de vakantiewoningen bedraagt circa 30 meter. Aan de richtafstand wordt dan ook voldaan.

Ten noorden van deze vakantiewoningen staat een oude schuur waar opslag van goederen uit milieucategorie 1 is toegestaan. Aan de richtafstand tot deze schuur wordt dan ook voldaan. Daarnaast ligt op circa 80 meter ten oosten van het plangebied een sportcomplex (met verlichting). Dergelijke sportcomplexen vallen onder milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied geldt. Tot slot is aan de Havenweg een bedrijventerrein gevestigd, waar bedrijven tot milieucategorie 3 zijn toegestaan. Aan de richtafstand voor beide activiteiten wordt voldaan. De dichtstbijzijnde activiteit bevindt zich namelijk op circa 85 meter.

Ten slotte is ten zuidoosten van het plangebied een veehouderij gevestigd. Voor veehouderijen gelden de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een (vaste) afstand van 50 meter. De veehouderij bevindt zich op circa 200 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft de veehouderij aan de Zuid-Gesterweg 1. De woningen in het plangebied liggen op voldoende afstand van de veehouderij. De voorgestelde functiewijziging levert daardoor geen beperkingen voor bestaande bedrijfsactiviteiten op. Van geurhinder zal geen sprake zijn.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De woning wordt gebouwd binnen de geluidszone van de Gesterweg en de provinciale weg N99. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichter op de weg dan in de huidige situatie.

4.4 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het HHNK (kenmerk: 20161220-12-14293) (zie bijlage 2). Het plan heeft voor wat betreft waterkwantiteit en waterkwaliteit geen of een geringe invloed op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Omdat het bestemmingsplan voorziet in functiewijziging wordt geconcludeerd dat het *Besluit NIBM* van toepassing is. Het aantal verkeersbewegingen neemt door de functiewijziging niet of nauwelijks toe. Verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is daardoor niet aan de orde.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. De gemeente Hollands Kroon beschikt zelf niet over een eigen gemeentelijk archeologisch beleid. Daarom zijn de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geraadpleegd. Uit de AMK blijkt dat in het plangebied geen sprake is van een archeologisch waardevol gebied. De IKAW laat zien dat vrijwel het gehele voormalige eiland Wieringen als hoge trefkans op de aanwezigheid van archeologie is aangemerkt. Aangezien met dit bestemmingsplan geen bodemingrepen zijn voorzien is een archeologisch onderzoek niet nodig.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. De provincie Noord-Holland hecht veel waarde aan de cultuurhistorische waarden van de

ruimte. Hiervoor heeft de provincie de leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Op basis van deze leidraad bevind zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Omdat met dit bestemmingsplan slechts sprake is van een functiewijziging wordt geen afbreuk gedaan aan deze cultuurhistorische waarden.

4.7 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functie gebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling heeft weliswaar betrekking op uitvoering voor milieugevoelige functie (wonen), maar de situatie is reeds bestaand. In milieuhygiënische zin verandert het gebruik niet. De ontwikkeling vormt op dit punt geen belemmeringen. In het kader van dit bestemmingsplan kan het uitvoeren van een bodemonderzoek achterwege worden gelaten.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6}-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicorelevante inrichtingen
Circa 120 m ten oosten van het plangebied is aan de Havenweg 2-4 LPG tankstation AVIA Marees gelegen. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 150 m. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied. De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging, waarbij wordt aangesloten bij de feitelijke situatie. Het aantal personen in het invloedsgebied zal niet toenemen. De beoogde functiewijziging zal dan ook niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. Wel is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Circa 100 m ten zuiden van het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de N99. De weg heeft geen PR-plafond. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 355 m. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. Zoals eerder vermeld zal het aantal personen in het plangebied niet

toenemen. De beoogde functiewijziging zal dan ook niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. Met behulp van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART), kan worden bepaald of een berekening van het het groepsrisico noodzakelijk is. Omdat het aantal personen in het plangebied niet toeneemt is een berekening niet zinvol. Wel is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

Het plangebied wordt ontsloten door de Gesterweg. Via deze weg is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid
De bedrijfswoningen inclusief gebouwen zullen worden gebruikt voor reguliere bewoning, met behoud van de bestaande agrarische schuren. De aanwezige personen zullen daarom over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Conclusie
Het plangebied ligt (deels) binnen het invloedsgebied van een LPG tankstation en de N99. Omdat het aantal personen in het plangebied niet toeneemt zal de beoogde ontwikkeling niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Wel kunnen er enkele kleinere huisaansluitingen voor bijvoorbeeld gas, water en riool zijn. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden. Verder sluit de regeling in het voorliggende bestemmingsplan aan bij het bestaande bestemmingsplan 'Den Oever' van de gemeente Hollands Kroon, dat is vastgesteld op 29 november 2006.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen, beschreven.

Wonen

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging naar reguliere bewoning van de woningen Gesterweg 28-30. Daarom heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming is reguliere bewoning toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen waarmee de bestaande schuren op het perceel kunnen blijven staan. Er is niet meer bebouwing toegestaan dan dat nu op het perceel aanwezig is. Voor de maximale maten (goot- en bouwhoogte, oppervlakte) hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen is rekening gehouden met de bestaande situatie.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Overleg
Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties: Regionale Uitvoeringsdienst Noord - Holland Noord (RUD), de provincie Noord - Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plan heeft niet voor inspraak ter inzage gelegen.

De provincie Noord - Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben aangeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan en hebben geen opmerkingen. De RUD heeft middels een advies op het bestemmingsplan gereageerd. Dit advies is als bijlage 1 bij de toelichting toegevoegd en waar relevant in de toelichting verwerkt.

Zienswijzen
Het plan heeft conform de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in de versie van ontwerp gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.Tijdens deze periode was het mogelijk om zienswijzen over het plan in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Vaststellingsfase
Het bestemmingsplan is vervolgens op 22 juni 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
Met het initiatief dat in dit bestemmingsplan centraal staat wordt beoogd aan te sluiten bij de feitelijke situatie. De bestaande bebouwing wordt hierbij gehandhaafd. Het maken van kosten is niet nodig. Mochten er toch kleinschalige werkzaamheden optreden die geen afbreuk doen aan de bestaande situatie, dan worden de kosten hiervoor gedragen door de initiatiefnemer. Deze beschikt

over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Hiermee is aan de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Grondexploitatie
Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan (bij een bouwplan op grond van Art. 6.2.1 Bro) en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Bij dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Er is namelijk geen sprake van een bouwplan. Wel wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De plankosten worden tot slot via leges op de initiatiefnemer verhaald.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Advies Regionale Uitvoeringsdienst Noord - Holland Noord (RUD)

Regionale Uitvoeringsdienst
Noord-Holland Noord

Onderwerp:	**Gesterweg 28-30, Den Oever** advies concept bestemmingsplan t.b.v. omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning
Aan:	Gemeente Hollands Kroon Afdeling Ruimte t.a.v. Simon van Dam
Datum advies:	22 februari 2017
Kenmerk RUD NHN:	RUD17.209192
Kenmerk gemeente:	
Contactpersoon:	M. de Hoop
Doorkiesnummer:	088 - 1021766
E-mail	mdehoop@rudnhn.nl
Bijlagen:	
Paraaf afdelingsmanager:	

VERZONDEN 23 FEB. 2017

Samenvatting advies concept bestemmingsplan	
Milieuzonering	Akkoord.
Bodem	Akkoord.
Geluid	Geen opmerkingen, tekst akkoord.
Externe veiligheid	De uitvoering van het plan wordt waarschijnlijk niet belemmerd door ev-aspecten. In de toelichting op het plan is externe veiligheid in een aparte paragraaf beschreven. In de omgeving van het plangebied zijn een risicovolle activiteit binnen een inrichting en een provinciale weg aanwezig. Deze onderdelen zijn onvoldoende of niet in de paragraaf Externe Veiligheid omschreven. De paragraaf moet worden aangepast. Het plan bevindt zich binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord moet in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen ten aanzien van zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Natuur	Akkoord.
Lucht	Akkoord.

1. Inleiding

Op 2 februari 2017 is aan de RUD om een advies gevraagd over een concept bestemmingsplan voor het omzetten van twee bedrijfswoningen, behorende bij een agrarisch bedrijf naar een reguliere woning. Het betreffen woningen op perceel Gesterweg 28-30 in Den Oever.

De bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd. Het voornemen is om de bedrijfswoningen inclusief gebouwen te gaan gebruiken als reguliere bewoning, met behoud van de bestaande agrarische schuren.
De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief. Reguliere bewoning van de bedrijfswoning is op basis van de geldende beheersverordening niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Hiertoe is door Rho een concept bestemmingsplan, project nummer 20160598 d.d. 18-01-2017 opgesteld.

Gevraagd wordt om advies te geven over de milieuaspecten in het concept bestemmingsplan.

2. Milieuadvies ruimtelijke ordening

In onderstaande advies is de volgorde van de ruimtelijke onderbouwing aangehouden.

2.1 Ecologie, paragraaf 4.1
Akkoord met de conclusie in paragraaf 4.1

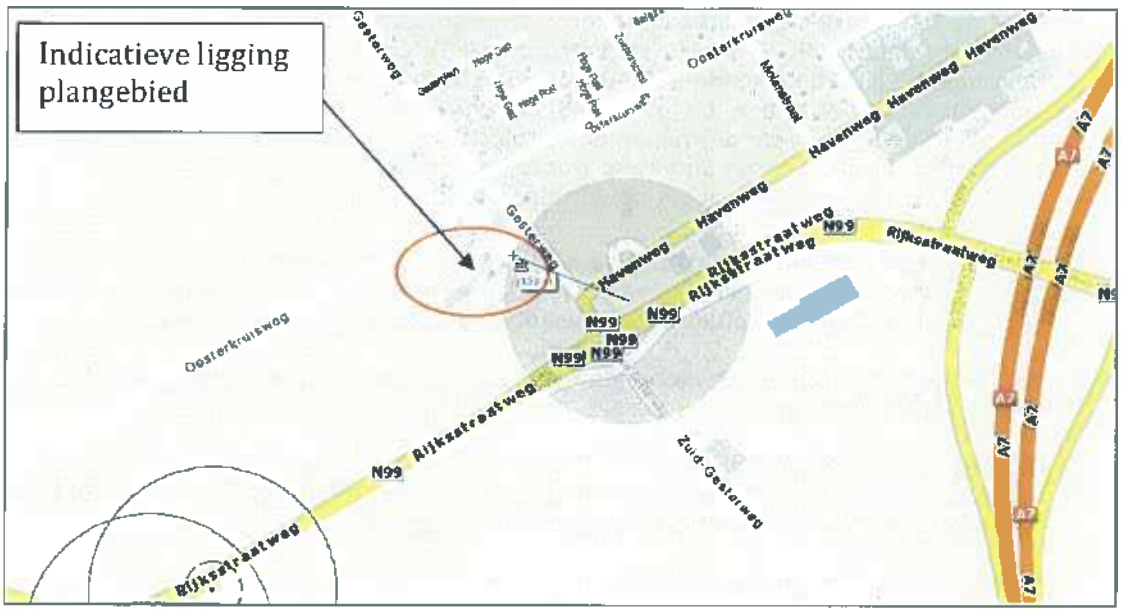
2.2 Milieuzonering, paragraaf 4.2
Akkoord met de conclusie luidende dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor de bestemmingswijziging.

2.3 Geluid, paragraaf 4.3
Akkoord met de conclusie dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering is voor de bestemmingswijziging. Immers, op basis van de in paragraaf 1.3 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde planologische regeling, zijn beide woningen reeds planologisch toegestaan, waarvan één woning als burgerwoning en een woning als bedrijfswoning. Ten aanzien van beide (woon)bestemmingen was reeds dan wel is blijvend sprake van (een) bestaande, geluidsgevoelige bestemming(en).

2.4 Lucht, paragraaf 4.5
Akkoord met de tekst.

2.5 Bodem, paragraaf 4.7
De tekst is akkoord. Het feitelijke gebruik van de woning verandert niet.

2.6 Externe Veiligheid, paragraaf 4.8
Op de locatie Gesterweg 28 – 30 in Den Oever is een concept bestemmingsplan opgesteld voor het wijzigen van de functie van een tweetal bedrijfswoningen in reguliere woningen. Het plan is getoetst op ev-aspecten. Onderstaand is een globale situatie weergegeven van het plangebied.



Figuur 1: situatie plangebied

Beoordeling toelichting concept bestemmingsplan
De ontwikkeling is beschreven in een toelichting bij het concept bestemmingsplan. Ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid geeft de toelichting onvoldoende omschrijving van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

De nabijgelegen provinciale weg (<200 meter) wordt ten onrechte niet uitgewerkt. Er dient toetsing aan de HART plaats te vinden. Het plangebied ligt nabij of in het invloedsgebied van een LPG tankstation. Die situatie ontbreekt geheel in de toelichting. De toelicht is niet akkoord.

Risicovolle activiteiten binnen het plangebied
Het bestemmingsplan voorziet niet in de komst van een risicovolle activiteit naar het plangebied.

Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied
Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van risicovolle activiteiten binnen een inrichting. Het betreft het LPG tankstation van AVIA Marees aan de Havenweg 2-4 in Den Oever.

De onderdelen van het LPG tankstation zijn nog niet weergegeven op de risicokaart. Volgens een beschikbare tekening van de omgevingsvergunning ligt het vulpunt aan de westzijde van de inrichting. Als vanaf het geprojecteerde vulpunt een lijn wordt getrokken richting het plangebied, dan bevindt zich de te ontwikkelen locatie binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation.

De situatie moet zijn beschreven in de toelichting op het plan. Deze moet om die reden worden aangepast.

Transport van gevaarlijke stoffen
Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg. Het betreft de N99.

Over de N99 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De maatgevende stof die wordt vervoerd is LPG/Propaan (stofcategorie GF3). Overeenkomstig artikel 8 van het Bevt moeten situaties binnen 200 meter van de wegas worden beschouwd. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 100 meter van de N99. In de toelichting op het plan dient de ligging van de weg en de gevolgen voor het groepsrisico te worden beschouwd. Er dient onder andere te worden getoetst aan het gestelde in de HART:2017. De toelichting moet op dit punt worden aangepast.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een transportroutes van gevaarlijke stoffen over een vaarweg. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van meerdere transportroutes voor gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een hoogspanningsmast of hoogspanningsleidingen.

Beleidsvisie Externe Veiligheid
De gemeente Hollands Kroon heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen worden daardoor vooralsnog niet beperkt.

Clusteren van risicovolle activiteiten
De ruimtelijke ontwikkeling is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Veiligheidsregio NHN en Regionale Brandweer
Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord moet daarom in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen ten aanzien van zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Bijlage 2 Watertoets

hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

datum 11-1-2017
dossiercode 20170111-12-14389

Project: Bestemmingsplan Den Oever - Gesterweg 28-30
Gemeente: Hollands Kroon
Aanvrager: J. Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs voor de leefruimte

Geachte heer/mevrouw J. Posthumus,

Voor het plan *"Bestemmingsplan Den Oever - Gesterweg 28-30"* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang'** worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'
De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Den Oever - Gesterweg 28-30* via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). 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.

De WaterToets 2014

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Den Oever - Gesterweg 28-30 met identificatienummer NL.IMRO.1911.BHVbgwihz004-va01 van de gemeente Hollands Kroon;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bed & breakfast:
een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bestaand:
de vergunde situatie op het moment ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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 dakoverstek:
een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

1.21 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;

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

1.23 hoofdgebouw:
een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.24 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:
- het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
- het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- de activiteiten niet vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;

1.25 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.26 peil:
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd de hoogte van het Nieuw Amsterdams Peil;

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

1.28 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.29 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

Met daarbij behorende:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. watervoorzieningen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
   2. het aantal woningen per bouwvlak zal niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
   3. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
   2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen de bestaande oppervlakte;
   3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
   4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
   5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
   6. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
   7. voor dakoverstekken gelden de volgende regels:
      - een dakoverstek aan de voorkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
      - een dakoverstek aan de zij- en/of achterkant van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 0,5 m bedragen.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van woningen in combinatie met een aan huis-verbonden beroep dan wel een bedrijfsactiviteit, zódanig dat bedrijfsvloeroppervlakte:
   1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel; of
   2. meer bedraagt dan 50 m²;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies zoals opslag;
c. het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit die niet is genoemd in de Staat van bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 1;
d. een bed & breakfast en recreatief nachtverblijf in combinatie met de woonfunctie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
a. lid 3.4, indien strikte toepassing van dit lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
b. lid 3.4 sub c, in die zin dat bedrijven zijn toegestaan die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in bijlage 1;
c. lid 3.4 sub d, in die zin dat een bed & breakfast en recreatief nachtverblijf wel zijn toegestaan, mits:
   1. de gelegenheid voor bed & breakfast en recreatief nachtverblijf binnen de bestaande bebouwing wordt geboden;
   2. de bed & breakfast en recreatief nachtverblijf ondergeschikt is aan de woonfunctie;
   3. er geen sprake is van een sterke verkeersaantrekkende werking;
   4. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   5. de activiteit niet leidt tot beperking van de ontplooiingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

worden afgeweken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dat om constructieve redenen noodzakelijk is;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 meter mag bedragen en voor een antenne voor telecommunicatie tot een bouwhoogte van 25 meter;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 meter bedraagt.

Artikel 6 Overige algemene regels

6.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. Bij de afweging omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 7.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1 sub a met maximaal 10%.

c. lid 7.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 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 lid 7.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. lid 7.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan **Den Oever - Gesterweg 28-30**
van de gemeente Hollands Kroon.

Behorend bij het besluit van .....

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven

Staat van Bedrijven grootste afstand 100 meter, categorie 3

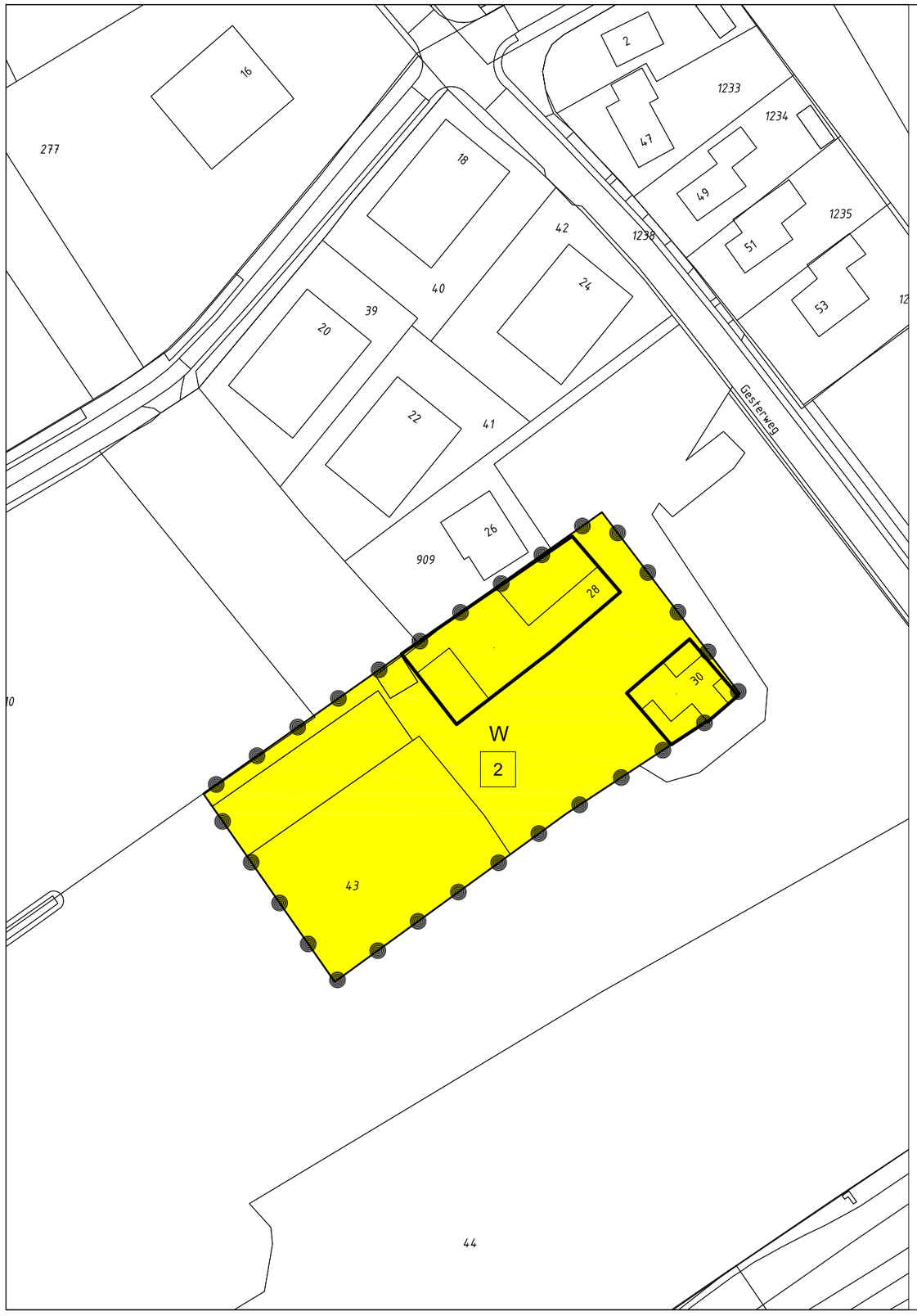
SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50	10	50	3
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	10	1
02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW						
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	30	100	3
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	50	100	3
151	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	- jam	50	10	100	10	100	3
1532, 1533	- groente algemeen	100	10	100	10	100	3
1551	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	30	100	3
1552	Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	50	100	3
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1581	- Brood- en beschuitfabrieken	100	30	100	30	100	3
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	30	100	3
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50	30	100	3
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3
1586	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3
1589.2	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	10	100	3
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3
172	Weven van textiel:						
172	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	30	30	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100	10	100	3
2010.2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:						
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3
203, 204	Timmerwerkfabrieken	0	30	100	0	100	3
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30	0	30	2
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	30	50	3
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	30	100	3
2121.2	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	30	100	3
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	10	100	3
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	10	1
2223	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30	2
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	10	1
23	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN						
2320.2	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30	100	3
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	50	3
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2462	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3
2464	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50	100	3
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	50	3
25	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	100	3
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	Glasfabrieken:						
261	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50	30	50	3
262, 263	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30	10	50	3
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100	30	100	3
2661.2	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	- p.c. < 100.000 t/j	10	100	100	30	100	3
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100	30	100	3
2663, 2664	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	- p.c. < 100 t/u	10	100	100	10	100	3
2665, 2666	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	- p.c. < 100 t/d	10	100	100	100	100	3
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100	0	100	3
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50	10	50	3
2682	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100	50	100	3
28	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	Constructiewerkplaatsen:						
281	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	3
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbe-drijven:						
2851	- algemeen	50	50	100	50	100	3
2851	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30	100	3
2851	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3
2851	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3
2851	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3
2851	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3
2851	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3
2851	- emailleren	100	50	100	50	100	3
2851	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3
2851	- metaalharden	30	50	100	50	100	3
2851	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	100	3
2852	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	3
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	Machine- en apparatenfabrieken:						
29	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100	3
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50	30	50	3
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50	30	50	3
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	3
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
34	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
343	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30	100	3
35	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	- houten schepen	30	50	50	10	50	3
351	- kunststof schepen	100	50	100	50	100	3
352	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	- algemeen	50	30	100	30	100	3
354	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30	100	3
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100	3
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	3
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	3
45	BOUWNIJVERHEID						
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50	10	50	3
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10	10	10	1
5020.4	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en –accessoires	0	0	30	10	30	2
505	Benzineservisestations:						
505	- met LPG	30	0	30	100	100	3
505	- zonder LPG	30	0	30	30	30	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30	30	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	0	100	3
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	30	30	2
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5151.1	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50	30	100	3
5151.3	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3
5152.2 /.3	Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50	10	50	3
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50	10	50	3
5155.1	Grth in chemische produkten	50	10	30	100	100	3
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	Autosloperijen	10	30	100	30	100	3
5157.2 /.3	Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100	10	100	3
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	30	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage,	0	0	30	0	30	2

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
	vakbenodigdheden e.d.						
52	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	10	1
60	VERVOER OVER LAND						
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	0	30	2
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	3
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	30	100	3
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	30	50	3
64	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	10	0	50	10	50	3
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	50	50	3
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN						
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3
90	MILIEUDIENSTVERLENING						
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3
9000.2	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50	10	50	3
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9000.3	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3
9000.3	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3
9000.3	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30	100	3
9000.3	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	10	30	2
93	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

Verbeelding



Plangebied

Den Oever - Gesterweg 28-30

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

2 — maximum aantal wooneenheden

Gemeente Hollands Kroon

Den Oever - Gesterweg 28-30

Bestemmingsplan

N

project	20160598		
formaat	A3	vastgesteld	22-06-2017
schaal	1:1000	ontwerp	11-04-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	13-01-2017
idn	NL.IMRO.1911.BHVbgwihz004-va01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl