

BESTEMMINGSPLAN KOP VAN WEST 2014

Kop van West 2014

bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro

Status: vastgesteld

Gemeente Purmerend
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

ID-code: NL.IMRO.0439.BPKVW2014-va01

Procedure:

Terinzagelegging ontwerp: 19 september 2014 t/m 30 oktober 2014

Vaststelling door raad: 29 januari 2015

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging gebied	9
1.3 Geldende plannen	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving op hoofdlijnen	12
2.1 Huidige situatie	12
2.2 Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en/of omgevingsaspecten	30
4.1 Archeologie en cultuurhistorische waarden	30
4.2 Bodemkwaliteit	32
4.3 Externe veiligheid	33
4.4 Planologisch relevante leidingen	36
4.5 Geluid	36
4.6 Luchtkwaliteit	40
4.7 Milieuzonering	42
4.8 Milieu-effectrapportage	45
4.9 Natuurwaarden	45
4.10 Water	47
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	50
5.1 Privaatrechtelijke uitvoerbaarheid	50
5.2 Economische uitvoerbaarheid	50
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	54
6.1 Planvorm	54
6.2 Bestemmingsregeling	54

Eindnoten		60
Regels		62
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	64
Artikel 1	Begrippen	64
Artikel 2	Wijze van meten	68
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	70
Artikel 3	Gemengd	70
Artikel 4	Groen	73
Artikel 5	Verkeer - 1	74
Artikel 6	Verkeer - 2	75
Artikel 7	Water	76
Artikel 8	Woongebied - 1	77
Artikel 9	Woongebied - 2	80
Artikel 10	Woongebied - uit te werken	82
Artikel 11	Waarde - Archeologie - 1	83
Artikel 12	Waarde - Archeologie - 2	85
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	87
Hoofdstuk 3	Algemene regels	88
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	88
Artikel 15	Algemene bouwregels	89
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	90
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	91
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	92
Artikel 18	Overgangsrecht	92
Artikel 19	Slotregel	93
Bijlagen bij de regels		94
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'	95
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	99

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Een bestemmingsplan is een juridisch plan dat het gebruik van gronden regelt en de wijze van bouwen op die gronden. Zo wordt in een bestemmingsplan bijvoorbeeld aangegeven of er op gronden mag worden gewoond, gewerkt, gerecreëerd of dat ze juist zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Daarnaast kan worden aangegeven aan welke afmetingen de bouwwerken moeten voldoen. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en geldt in principe voor 10 jaar. Tussentijds kan een bestemmingsplan worden aangepast, indien de situatie daarom vraagt. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om voor het gehele gemeentelijke grondgebied actuele bestemmingsplannen te hebben.

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

1. Verbeelding

Een verbeelding is een kaart van het gebied waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding dient te worden gelezen in samenhang met de regels.

2. Regels

In de regels staan de bepalingen voor elke bestemming die op de verbeelding staat weergegeven. In de regels wordt hetgeen op de verbeelding is opgenomen nader geconcretiseerd.

3. Toelichting

In de toelichting wordt verantwoord waarom de verschillende bestemmingen in het bestemmingsplan zijn gekozen. Daarnaast wordt in de toelichting het plangebied beschreven, het ruimtelijke beleid dat geldt, welke nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en wordt gekeken naar de planologische en milieutechnische regelgeving waaraan het bestemmingsplan moet voldoen.

De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend voor een ieder in Nederland.

1.1.2 *Een nieuw bestemmingsplan voor de Kop van West*

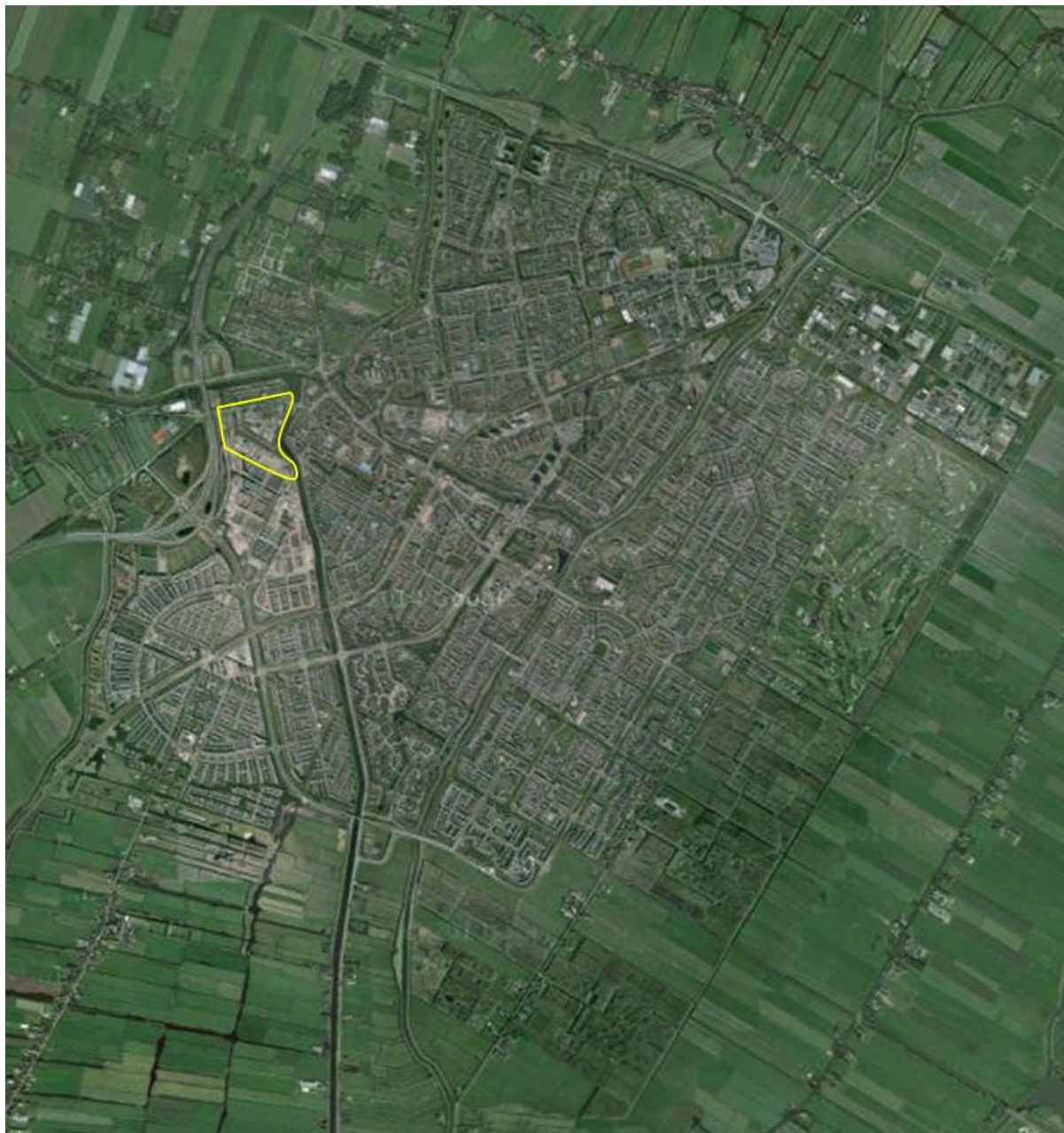
De nieuwbouwwijk Weidevenne is de stadsuitbreiding, waar de gemeente Purmerend sinds medio jaren 90 woningbouw mogelijk maakt. Deze rijksopgave (Vinex) wordt naar verwachting in 2018 afgerond. Het gebied 'Kop van West' is een daaraan grenzend, autonoom te ontwikkelen gebied.

In 2013 is besloten, dat ingezet wordt op 'organische gebiedsontwikkeling'. De gemeente Purmerend heeft voor de Kop van West gekozen een kleinschalige manier van ontwikkelen toe te passen, en laat daarbij zoveel mogelijk over aan marktpartijen en particuliere initiatiefnemers. Daarvoor is een flexibel bestemmingsplan nodig. Dit biedt ruimte om planologisch in te (kunnen) spelen op zich aandienende ontwikkelingen. Bij het aanwijzen van de bestemmingen en de daarbij behorende regels is dit het uitgangspunt.

Het geldende bestemmingsplan "West 1990" vormt reeds een planologisch kader voor de beoogde, gemengde ontwikkeling van het plangebied. De nadruk van dat bestemmingsplan ligt op de realisatie van woningbouw, waarbij bedrijvigheid in de omgeving van de Neckerstraat niet is uitgesloten. Bij de wens om het gehele gebied op de hiervoor gememoreerde wijze in te vullen is herziening van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. Om de bouwvelden in het zuidelijke deel te ontwikkelen en om in het noordoostelijk deel de gronden tot woningbouwontwikkeling te brengen is eveneens een aanpassing in het bestemmingsplan aan de orde. De laatstbedoelde gronden in de noordoosthoek zijn buiten de nu voorliggende bestemmingsplanherziening gelaten.

1.2 Ligging gebied

De Kop van West is gesitueerd in het westen van de gemeente. Het wordt omsloten door de Hazepolder aan de noordzijde, het Noordhollandsch Kanaal en de binnenstad aan de oostzijde, Weidevenne aan de zuidzijde en de rijksweg A7 aan de westzijde.



Afbeelding 1: Ligging gebied Kop van West (in geel weergegeven)

1.3 Geldende plannen

Voor het gebied van de Kop van West zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- bestemmingsplan West 1990, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 19 november 1991 en (gedeeltelijk) goedgekeurd

- door de Kroon op 28 februari 1995;
- uitwerkingsplan West 1990, 1995 - I, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 2 mei 1995;
- bestemmingsplan Vijfhoek en Hazepolder 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving op hoofdlijnen. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving op hoofdlijnen

2.1 Huidige situatie

De Kop van West ligt aan de westkant van Purmerend en heeft een omvang van circa 13 hectare. Op dit moment is het gebied overwegend braakliggend. Aan de Neckerstraat en aan de Kanaaldijk is sprake van verspreid liggende, bestaande bebouwing (deels) in particulier eigendom.

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad gekozen voor het (actief) in ontwikkeling nemen van de Kop van West door gemeente en private grondeigenaren. De private eigenaren in de noordoosthoek hebben uitdrukkelijk de mogelijkheid - en het recht - om hun eigen grondgebied zelf te ontwikkelen. Indien en voor zover aan de orde kunnen zij, overeenkomstig het bepaalde in de 'grondexploitatiewet' (afd. 6.4 Wro) hiervoor met de gemeente een (anterieure) overeenkomst sluiten, teneinde daarmee mede invulling te (kunnen) geven aan het verplicht, gemeentelijk kostenverhaal.

Ten behoeve van de raadsbesluitvorming in 2013 zijn de volgende documenten opgesteld en in het kader van besluitvorming destijds bijgevoegd:

- Grondexploitatie Kop van West (geheim);
- Organische gebiedsontwikkeling Kop van West;
- Stedenbouwkundig masterplan Kop van West;
- Uitgiftestrategieën.

Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met de hiervoor aangehaalde besluitvorming en ziet (primair) toe op ontwikkeling van de bij de gemeente in eigendom zijnde gronden. Hierna wordt verder ingegaan op de stedenbouwkundige opzet en het (op onderdelen aangepaste) masterplan.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Organische ontwikkeling

Voor de Kop van West is gekozen voor het toepassen van organische gebiedsontwikkeling. Dat wil zeggen dat er op een kleinschalige manier, gefaseerd wordt ontwikkeld, waarbij er nadrukkelijk ruimte is voor initiatieven uit de markt en ontwikkeling door de eindgebruiker (de bewoners zelf). Dat houdt in, dat zoveel mogelijk vraaggestuurd kan worden ontwikkeld.

Organisch ontwikkelen betekent, dat er flexibiliteit wordt ingebouwd, van stedenbouw (meer sturen op hoofdlijnen), ruimtelijke ordening (bestemmingsplan als ondergrens), verkeer (parkeren per initiatief opgelost) tot civiele techniek (flexibiliteit in aanleg nutsvoorzieningen en riolering door onzekerheid in aantal woningen), maar ook in de manier waarop de gemeente omgaat met het gebied: Actief faciliterend. De gemeente heeft een voortrekkersrol in het kenbaar maken dat er initiatief kan worden ontplooid in het gebied, maar ook dat de randvoorwaarden waaronder dit gebeurt helder zijn. Daarnaast is er een grotere rol voor de gemeente weggelegd bij de marketing en identiteit van het gebied. Waar eerder de projectontwikkelaars dit per project op zich namen ligt er door de kleinschaligheid een overkoepelende verantwoordelijkheid bij de gemeente.

Organisch ontwikkelen betekent voor het vastgoedprogramma dat er zo min mogelijk moet worden vastgelegd. Immers, het zijn de eindgebruikers en de "markt", die bepalen wat er wordt gebouwd. Vaste woningaantallen en de vaak gebruikelijke "segmenten" worden nu achterwege gelaten; dit laatste met uitzondering van woningen voor de sociale doelgroep. In een proefverkaveling is berekend dat het gebied een capaciteit heeft om ongeveer 550 woningen te bouwen. Hierbij is uitgegaan van een mix van grond gebonden woningen en appartementen. Of deze 550 woningen er uiteindelijk gaan komen hangt af van de vraag uit de markt en de uitwerking van het plangebied. Leidend hierbij zullen de financiële randvoorwaarden zijn met betrekking tot de opbrengsten.

Binnen de Kop van West is er de ambitie om een zo divers mogelijk kleinschalig gevarieerd programma mogelijk te maken met een combinatie van wonen en werken. In het noordelijk en zuidelijk deel worden voor wonen en kleinschalige andere functies dan wonen ruimte gemaakt in het plan. Hierbij is het in ieder geval mogelijk om kleinschalige detailhandel, bedrijfjes (niet milieubelastende), maatschappelijke en commerciële voorzieningen toe te staan. Grootschaliger niet-woon functies vinden hun plek in het westelijk plandeel. Hierbij ligt het accent op kantoren, maatschappelijke en commerciële functies en wordt wonen niet onmogelijk gemaakt. Dit laatste geldt eigenlijk voor het hele plan: Mogelijkheden creëren, niet afdwingen.

Gebiedsontwikkeling in de Kop van West staat zodoende voor een geleidelijke, open manier van werken aan het gebied. De gemeente wil initiatieven actief ondersteunen en maakt dit een vaste waarde in de communicatie over de ontwikkeling van dit gebied. Zo ontwikkelt de Kop van West zich in de komende vijf tot tien jaar flexibel naar behoefte en vraag uit de markt. Voor zelfbouw en het (collectief) ontwikkelen door de eindgebruiker is plaats ingeruimd. Tegelijkertijd neemt de gemeente daarmee een actieve rol als regisseur van het gebied op zich. De gemeente zet een duidelijke visie neer voor alle deelgebieden waaraan de partijen, die in het gebied actief zijn, zich conformeren. De gemeente ontwikkelt hiervoor kavelpaspoorten waarin de uitgangspunten voor het bouwen worden vastgelegd. De kavelpaspoorten per deellocatie kunnen meer of minder (bouw)regels voorschrijven, maar zullen altijd ruimte bieden voor diversiteit in vormgeving.

Bij organische ontwikkeling hoort een uitgiftestrategie om ontwikkeling en uitgifte van gemeentegronden te bewerkstelligen. Als hoofdstrategieën gelden:

- a. Ontwikkeling door eindgebruiker: Stelt de eindgebruiker centraal. De gemeente geeft de grond rechtstreeks uit aan particulieren waarbij het beslissingsrecht over de grond en het vastgoed dat erop komt bij de particulier komt te liggen.
- b. Ontwikkeling door marktpartijen: op kleinschalige manier uitgeven van grond zonder dat hier het oude 'claimen' van de grond gewoongood wordt. Niet alleen ontwikkelaars en corporaties komen in aanmerking, maar ook kleinere ontwikkelende bouwers of initiatieven van bijvoorbeeld architecten kunnen in aanmerking komen.
- c. Ontwikkeling door gemeente zelf: De gemeente voert voor eigen rekening en risico een opstalexploitatie naast de bestaande grondexploitatie. Een tussenoptie kan ook nog zijn dat de gemeente participeert in het ontwikkelrisico en de eigenaar wordt van vastgoed in combinatie met strategie 1 of 2.
- d. Ook kan gekozen worden voor een mix van bovenstaande strategieën.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

2.2.2.1 algemeen

Bij de keuze in 2013 voor integrale ontwikkeling van de Kop van West is, zoals hiervoor al vermeld, het stedenbouwkundig masterplan Kop van West bijgevoegd ten behoeve van raadsbesluitvorming. Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling is in dat verband uitgegaan van een onderverdeling in 3 (deel)gebieden met - voor het zuidelijk deel van het plangebied - de stedenbouwkundige keuze "Open singel" waarbij torens tot 25 meter hoog kunnen worden ontwikkeld en langs het Noordhollandsch Kanaal 2 gebouwen tot maximaal 50 meter hoog.



Afbeelding 2: oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet

De tweede helft van 2013 en de eerste helft van 2014 is er aan gewerkt om het stedenbouwkundige plan te optimaliseren. Eén van de aspecten daarbij is, dat nadrukkelijk en op informele wijze het overleg is gezocht en gevoerd met de (directe) omgeving en de (toekomstige) bewoners van het gebied. Voor het zuidelijk deel van het plangebied leidt dit er toe, dat meer duidelijkheid geboden wordt over de invulling van het deelgebied, direct grenzend aan de Wolgalaan. Voor het zuidelijk deelgebied, dat de afronding van de nieuwbouwwijk Weidevenne vormt, is ten opzichte van het stedenbouwkundig masterplan uit 2013 sprake van een verkleining in de omvang van het zuidelijke gebied, en van beperking van het aantal torens en van bebouwingshoogte(n). In het voorliggende bestemmingsplan kunnen de bestemmings- en bebouwingsmogelijkheden zodoende meer gedetailleerd worden vastgelegd. Voor het noordelijke en het westelijke deel van het plangebied is sprake van een samenvoeging, waardoor één deelgebied ontstaat met 2 bolwerken omsloten door een nieuwe waterloop.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundig plan

De Kop van West is het gebied dat grenst aan het historische stadscentrum, de Hazepolder, Weidevenne en de A7. Op deze planlocatie, de Kop van West, komen Weidevenne en de Purmerendse binnenstad bij elkaar. Het is een verbindende schakel, bestaand raakt nieuw. De Purmerendse binnenstad is kleinschalig, compact en een gewilde leefomgeving. Dit is een uitgelezen kans om dit bijzondere milieu uit te breiden. De unieke ligging biedt kansen voor een gevarieerde buurt met een divers karakter en bijzondere sfeer. De Kop van West wordt een gebied dat langzaam ontstaat, net als de oude steden van vroeger. Het gebied heeft de opzet van een oud Hollands waterstadje met een eigentijdse invulling, met een diversiteit en structuur voor het hedendaagse nieuwe leren, het nieuwe (woon-) werken en moderne ambachten. De Singel langs de Nieuwegracht, historisch altijd een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen binnenstad en uitlegebieden, krijgt een uitbreiding en meandert zich door het gebied. Hiermee wordt het noordelijke deel van de Kop van West op een vanzelfsprekende manier bij de binnenstad getrokken, krijgt het lommerrijke woonmilieu aan de bestaande singel een vervolg en ontstaat er een beëindiging van Weidevenne. Gebieden met elk een eigen karakteristiek, maar tezamen vormen ze één identiteit.

Noordelijk deel

Het deel ten noorden van de singel is sterk verweven met de binnenstad. Herkenbaar aan de smalle kronkelige straatjes, pleintjes en bolwerken en omgeven door een brede singel. De bebouwing is hier compact en heeft gevarieerde gevelbeelden. De auto is hier te gast. De straten rondom het centrale pleintje zijn zelfs autovrij; ruimte voor ontmoeting staat centraal. Hier ontstaat een bijzonder buurtje in een menselijke schaal die bij Purmerend past. De bolwerken worden omgeven door een groene en blauwe rand die de identiteit van het buurtje als versterken.

Bewoners herkennen zichzelf terug in hun woning binnen de wijk en het aanbod van kavels en woningen is divers. Het noordelijke deel met inbegrip van het bolwerk langs het Noordhollandsch kanaal wordt in hoofdzaak een woonbuurt. Woon-werkwoningen of atelierwoningen en een aantal kleinschalige winkels en horecagelegenheden worden ook mogelijk gemaakt. In het westelijke bolwerk langs de rijksweg A7 is ruimte voor een meer gemengde invulling. De woonfunctie hoeft hier niet te overheersen. Er is ruimte voor maatschappelijke en commerciële functies.

Zuidelijk deel

Het deel ten zuiden van de singel bestaat uit drie bouwvelden in een parkachtige omgeving georiënteerd op de singel. Dit gebied manifesteert zich als de kroon van Weidevenne. Het gebied heeft een open en groen karakter met ruimte voor spelen en recreëren en is sterk georiënteerd op de singel. De contouren van de drie bouwvelden zijn nagenoeg hetzelfde, maar de invullingen verschillen doordat verschillende bouwhoogten mogelijk worden gemaakt. De locaties op de flanken markeren het gebied en lenen zich daarom goed voor bebouwing met een meer stedelijke uitstraling.

2.2.2.2 Functies en voorzieningen

De Kop van West wordt een eigentijds woon- en werkgebied met de nadruk op wonen.

In het kader van de raadsbesluitvorming in 2013 is het percentage sociale en bereikbare woningen gesteld op minimaal 20%. In volkshuisvestelijk opzicht zijn door de raad in dat kader enkele aanvullende voorwaarden (> 20%) gesteld, die een relatie hebben met mogelijk een gunstige(re) ontwikkeling van de grondexploitatie.

Om optimaal te kunnen inspelen op maatschappelijke trends en wensen van de toekomstige gebruikers wordt ook voldoende ruimte geboden voor werken (aan huis), kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen, (kleinschalige) detailhandel en horeca.

Nieuwe onderwijsvoorzieningen in de Kop van West zijn niet gepland. Echter, in het bestemmingsplan is vestiging daarvan niet uitgesloten. Bij behoefte daaraan kan hierop direct ingespeeld worden.

2.2.2.3 Verkeer en parkeren

De Kop van West is een nieuwbouwlocatie, gunstig gelegen ten opzichte van de rijksweg A7 en het openbaarvervoersknooppunt Tramplein en direct grenzend aan de binnenstad van Purmerend. De afstand tussen het hart van de Kop van West en de Kaasmarkt is circa 500 meter, zodat het historische centrum goed bereikbaar is.

Langzaamverkeer

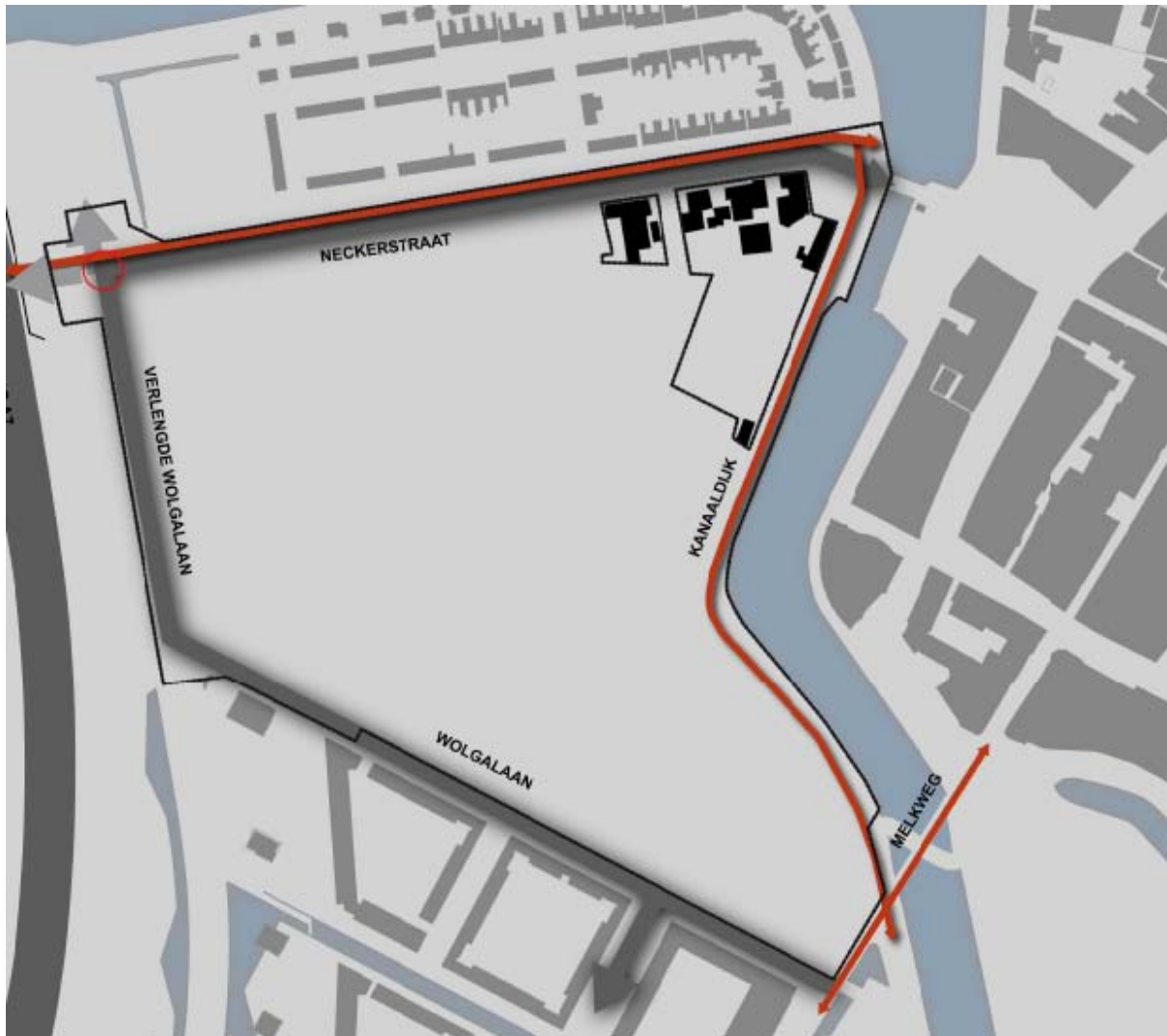
Het langzaamverkeer en met name de fiets speelt een belangrijke rol in de ontsluiting van de wijk. Kwalitatief hoogwaardige fietsroutes liggen aan de randen van de wijk. Via deze routes kunnen het stadscentrum, het station, de sportvelden, de scholen en het wijkcentrum in Weidevenne worden bereikt. Binnen het woongebied is een belangrijke rol weggelegd voor de voetganger. Het fietspad langs de Neckerstraat vormt een belangrijk onderdeel van het regionale fietsnetwerk. Het Noordhollandsch Kanaal kan op twee plaatsen worden overgestoken. Via de Sluisbrug kan autoverkeer en het langzaamverkeer van en naar het oude centrum. Een tweede kanaalkruising wordt gevormd door de Melkwegbrug (langzaamverkeersbrug) die Weidevenne en het zuidelijk deel van de Kop van West verbindt met het centrum en de rest van de stad.

Bus

Bushaltes op de Wolgalaan en op de Neckerstraat zorgen voor een loopafstand van maximaal 300 meter voor (toekomstige) busreizigers. Op de ontsluitingsweg west (i.c. de verlengde Wolgalaan) ter hoogte van de Neckerstraat is een eindhalte gepland voor lijnbussen die Amsterdam CS verbinden met Weidevenne en de Kop van West. Om deze eindhalte te laten functioneren is een rotonde gepland op de kruising Neckerstraat-(verlengde) Wolgalaan zodat de bussen hier kunnen keren. Een wachtruimte voor chauffeurs en een verlengde bushaltehaven maken onderdeel uit van het eindpunt.

Auto

De ontsluiting van de wijk voor het autoverkeer vindt plaats via de bestaande infrastructuur (Wolgalaan en Neckerstraat). Om te voorkomen dat autoverkeer uit het noordelijk gedeelte van Weidevenne via de Kop van West naar het centrum rijdt is in 2013 op de Donaulaan ter hoogte van de Vuurtorengracht een beweegbare afsluiting in bedrijf gesteld, die alleen bussen en hulpdiensten doorlaat.



Afbeelding 4: gebiedsontsluitingswegen

De Neckerstraat is een gebiedsontsluitingsweg die behalve een functie voor de ontsluiting van de Kop van West ook wordt gebruikt als ontsluitingsweg voor het centrum en als uitvalsweg naar de A7 (oprit Purmerend-Zuid). De brandweer gebruikt de Neckerstraat als calamiteitenroute naar de A7. De Neckerstraat wordt (her-)ingericht als 50 km weg waarbij op beperkte schaal langsparkeren aan de zuidzijde wordt toegepast.

In 2012 werd de Neckerstraat gebruikt door circa 7800 auto's per etmaal. In 2020 is dit naar verwachting ongeveer 10.000 auto's (bron: verkeersmodel). Een vrij liggend fietspad is nodig voor veilige afwikkeling van het fietsverkeer naar de Kop van West en het landelijke buitengebied. Andere aandachtspunten zijn: de (te hoge) rijsnelheid, de bocht bij de "Drie Zwanen" en het kruispunt met de Kanaaldijk met de smalle (als verkeersonveilig ervaren) Sluisbrug.

Parkeren

Het hart van de wijk wordt autovrij. Het parkeren voor het noordelijk deel van de wijk is bereikbaar via een binnenring. Op deze ring zelf zijn geen parkeerplaatsen gepland. De inrichting van de binnenring heeft een beperkt verkeersfunctie met een 30 km-inrichting. Het parkeren kenmerkt zich door situationele oplossingen per initiatief, waarbij de parkeernormering uitgangspunt is. Voor bewoners en bezoekers in het noordelijk deel is uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen het uitgangspunten en vindt het parkeren plaats op het maaiveld. (openbaar en/of op eigen terrein). Voor het parkeren bij de bouwvelden ten zuiden van de singel wordt eerst ingezet op gebruikersparkeren op eigen terrein en bezoekersparkeren in de openbare ruimte aan de Wolgalaan. Vanaf de eerste (kavel)uitgifte in de Kop van West moet

rekening worden gehouden met het invoeren van parkeerregulering in de vorm van vergunningparkeren en/of betaald parkeren om parkeeroverlast ten gevolge van een overloop uit de binnenstad te voorkomen. Uiteraard is er daarbij een relatie met aangrenzende, bestaande (woon)wijken en - buurten.

Voor het aspect parkeren wordt voor het plangebied aangesloten bij de uitgangspunten uit de Parkeervisie Binnenstad 2012-2015, waarbij wordt gebruik gemaakt van de parkeerkcijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Om de parkeeropgave voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen wordt gebruik gemaakt van de meest recente Parkeerkcijfers van het CROW (het nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Deze worden o.a. gepubliceerd in het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) van het CROW. Het CROW maakt onderscheid in een minimale en een maximale parkeernorm. Er wordt uitgegaan van het gemiddelde van deze norm en de parkeernormen die gelden voor een 'sterk stedelijk' gebied. De parkeernormen worden toegepast op de volgende gebieden: 1) centrum 2) schil en 3) restgebied.

2.2.2.4 water en groen

Op het gebied van water en groen is uitsluitend de hoofdstructuur aangegeven. De toepassing van water en groen op een lager schaalniveau kan vanwege het organische karakter van de ontwikkeling pas bij de daadwerkelijke inrichting van het plan worden uitgewerkt.

Het noordelijke deel is gericht op de binnenstad en kent een grotere intensiteit van bebouwing met (meer) aangesloten gevelwanden. Groen en water komen voornamelijk terug in de vorm van bomen en bosschages langs de openbare wegen. Het zuidelijke deel wordt een typisch singelmilieu met veel groen, (geclusterde) bouwvelden en een open en groen karakter met ruimte voor spelen en recreëren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor dit plan wordt gevormd door diverse landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal en regionaal beleid beknopt samengevat. Voor het gemeentelijke beleid is de algemene beleidslijn aangegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Het beleid van het rijk inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Op 13 maart 2012 is deze vastgesteld. Hierin presenteert het kabinet zijn visie op de ruimtelijke inrichting en mobiliteit van Nederland tot 2040.

De regering maakt ruimte voor groei en beweging en laat de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn ('decentraal, tenzij...'). Ingezet is op vermindering van het aantal procedures en op eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is 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. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier 13 nationale belangen aan.

Purmerend maakt onderdeel uit van de 'Metropoolregio Amsterdam' (MRA). Dit is een informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in het noordelijk deel van de Randstad. De MRA behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's. Rode draad van de samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. De door de partners geformuleerde hoofdpogaven zijn (thematisch) neergelegd in de 'Gebiedsagenda 2013' en richten zich m.n. op het optimaliseren van het fysieke vestigingsklimaat (economie), het - via verstedelijkings afspraken - tijdig voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in 2040 (verstedelijking), op orde brengen en houden van een goed functionerend mobiliteitsnetwerk (bereikbaarheid). De agenda levert een 'voorraadkamer' op voor de besluitvorming over programma's en projecten in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT).

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de SVIR en de Gebiedsagenda.

3.1.2 *AmvB Ruimte (Barro)*

De SVIR bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Vanaf eind 2011 zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voor deze onderwerpen rijksregels vastgelegd ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland op het gebied van mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Met ingang van 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het betreft de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Met de vaststelling (van de uitbreiding) van het Barro, de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is niet strijdig met deze algemene regelingen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, gaat vergezeld van een toelichting waarin de toets aan (de treden van) de ladder wordt beschreven.

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat uit van drie treden:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
3. goede (multi-modale) ontsluiting.

Onderzocht moet worden of er wel behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wordt niet al elders in de regio voorzien in deze behoefte? En is er wel vraag naar deze voorziening? Blijkt er behoefte te zien waarin in de regio niet al voorzien wordt, dan geldt de regel dat inbreiden gaat boven uitbreiden. Herstructurering en verbetering van bestaande terreinen dan wel transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur boven het ontwikkelen van nieuwe terreinen en gebouwen. Ten slotte moet de locatie door meerdere vervoerswijzen ontsloten worden. De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen op welke manier met deze voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

In dit verband is aan de orde, dat de gemeente Purmerend in het Regionale Actie Programma (RAP) Stadsregio Amsterdam is opgenomen. De ambitie van de MRA is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is (wel) hoe deze waargemaakt kan worden.

Voor de Stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma uiteengezet dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat dus meer woningen nodig zijn. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

In het (eerste) RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:

- De gemeenten zetten zich in om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 - 2014 te realiseren.
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (zowel koop als huur).
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 13.438 extra nultreden woningen te realiseren (zowel koop als huur in zowel nieuw- als bestaande bouw).

Voor de gemeente Purmerend zijn de volgende verstedelijkingsafspraken aan de orde: 1027 woningen in de periode 2011 - 2014 en 1275 woningen in de periode 2015 - 2019.

De ontwikkeling van de Kop van West is regionaal afgestemd en als 'vaste plancapaciteit' opgenomen in het RAP. Deze woningbouwontwikkeling geeft hiermee invulling aan de gemaakte afspraken en is in overeenstemming met de (treden van) de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. In de Structuurvisie worden deze ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken kort toegelicht. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit ziet en op welke wijze de Provincie met deze structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. De Structuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 1 november 2010.

Uitgangspunt is om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan het instandhouden van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De Provincie Noord-Holland onderscheidt in haar detailhandelsstructuur hoofdwinkelcentra, bovenlokaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, perifere locaties en thematische centra. Deze vormen hebben ieder hun eigen economische en sociale functies. Voor de provincie staat de versterking van de hoofdwinkelcentra, die ook voor het toerisme en het behoud van levendige binnensteden van belang zijn, centraal.

Het belang van kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland neemt sterk toe. Daardoor wordt het belang van kantoorontwikkeling steeds prominenter voor de ruimtelijke inrichting. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwen zelf en de inpassing in de omgeving maar ook om de infrastructuur, inclusief parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk, om verkeercongestie te voorkomen. De provincie is van mening dat in bestaand bebouwd gebied menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk is om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.2.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met deze provinciale verordening.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien. Voor Noord-Holland Zuid zal de grote vraag vanuit de rest van het land leiden tot een grote vraag op de woningmarkt. In de woonvisie staat de ambitie om het tekort in de woningvoorraad in de provincie terug te brengen van 3,6% (33.000 woningen) in 2010 naar 1,5% in 2020. Recente prognoses van de provincie laten echter een stijging van het woningtekort zien tot 2018. Deze stijging geldt ook voor de regio Waterland.

De Kop van West wordt organisch in ontwikkeling gebracht en dat biedt veel ruimte aan initiatieven vanuit de markt. Dit sluit goed aan bij het speerpunt om te komen tot een goede afstemming tussen vraag en aanbod. In de Kop van West wordt tevens ruimte geboden voor kleinschalige maatschappelijke en commerciële functies. Wat precies zal worden gerealiseerd is afhankelijk van de behoefte vanuit de markt en de - toekomstige - bewoners en gebruikers.

3.2.4 Monitor woningbouw

In de provinciale Monitor woningbouw 2013 is voor de Stadsregio Amsterdam aangegeven dat het woningtekort nog steeds oploopt en de netto groei van de woningvoorraad daalt. Het aantal huishoudens groeit sneller dan de woningvoorraad, de nieuwbouwproductie daalt en het aantal verleende bouwvergunningen bevindt zich op een historisch dieptepunt. Gevolg van de dalende productie is een oplopend woningtekort in het zuiden van de provincie. Het oplopende woningtekort is in deze regio het voornaamste probleem.

De Stadsregio Amsterdam heeft als doelstelling de afspraak opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode (2010 - 2014). Voor de periode 2015 - 2019 bestaat de doelstelling uit circa 25.000 woningen. Met betrekking tot de gemeente Purmerend zijn de volgende verstedelijkingsafspraken gemaakt: 1027 woningen in de periode 2011 - 2014 en 1275 woningen in de periode 2015 - 2019. De ontwikkeling van de Kop van West is als vaste plancapaciteit in deze aantallen opgenomen. Ondanks dat in 2012 nog minder bouwvergunningen dan 2011 zijn afgegeven (5.301 in 2011 en 2.738 in 2012) moet het nog steeds mogelijk zijn om de afspraak uit het RAP te halen. Dat betekent niet dat het goed gaat met de groei van de woningvoorraad in deze regio. Vergeleken met de provinciale bevolkingsprognose (netto 42.000 woningen in de periode 2010 tot en met 2014) is de doelstelling te laag.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Voor de lange termijn heeft de (sub)regio Waterland een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.

3.3.2 Regionaal Detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam

De uitgangspunten van dit beleid kunnen worden vertaald en aangevuld door een aantal hoofdlijnen:

1. Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of te verstedelijken gebied: hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen;
2. De bestaande winkelstructuren zullen door middel van offensief beleid versterkt moeten worden. Locaties die kansrijk en structuurversterkend zijn, morgen worden (her)ontwikkeld en uitgebreid. Buiten de gewenste structuur worden ontwikkelingen tegengegaan.
3. Bestaande perifere locaties: Alleen op bepaalde reeds als zodanig door de regio aangemerkte locaties/bedrijventerreinen is grootschalige detailhandel toegestaan.
4. Voorwaarde moet zijn dat brancheverruiming de detailhandelstructuur versterkt.
5. Naast locaties voor grootschalige detailhandel zonder branchebeperkingen, zijn er de traditionele Perifere detailhandelsvestigingen (PDV-locaties), waar louter de PDV-branches zijn en blijven toegestaan.
6. Nieuwe perifere detailhandellocaties worden in beginsel tegengegaan;
7. Gemeenten kunnen via het bestemmingsplan aanvullende eisen met betrekking tot branchering stellen.
8. Iedere gemeente legt de lokale detailhandelstructuur in ruimtelijke termen vast als onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie of in een gemeentelijke detailhandelsvisie. Deze visie / dit beleid past binnen het regionale detailhandelsbeleid.

3.3.3 Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010 - 2040

Binnen de MRA werken gemeenten als Purmerend, Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad (en andere) samen met Flevoland, Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam in het Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka) om als (noordelijk deel van de) randstad beter op behoefte en wensen van het (internationale) bedrijfsleven in te kunnen spelen. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 zijn afspraken gemaakt over het schrappen van planaanbod kantoren en bedrijventerreinen en het aanpakken van verouderde bedrijventerreinen. Voor de Kop van West is een resterend planaanbod aan kantoren van 5000 m² opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Purmerend 2005-2020

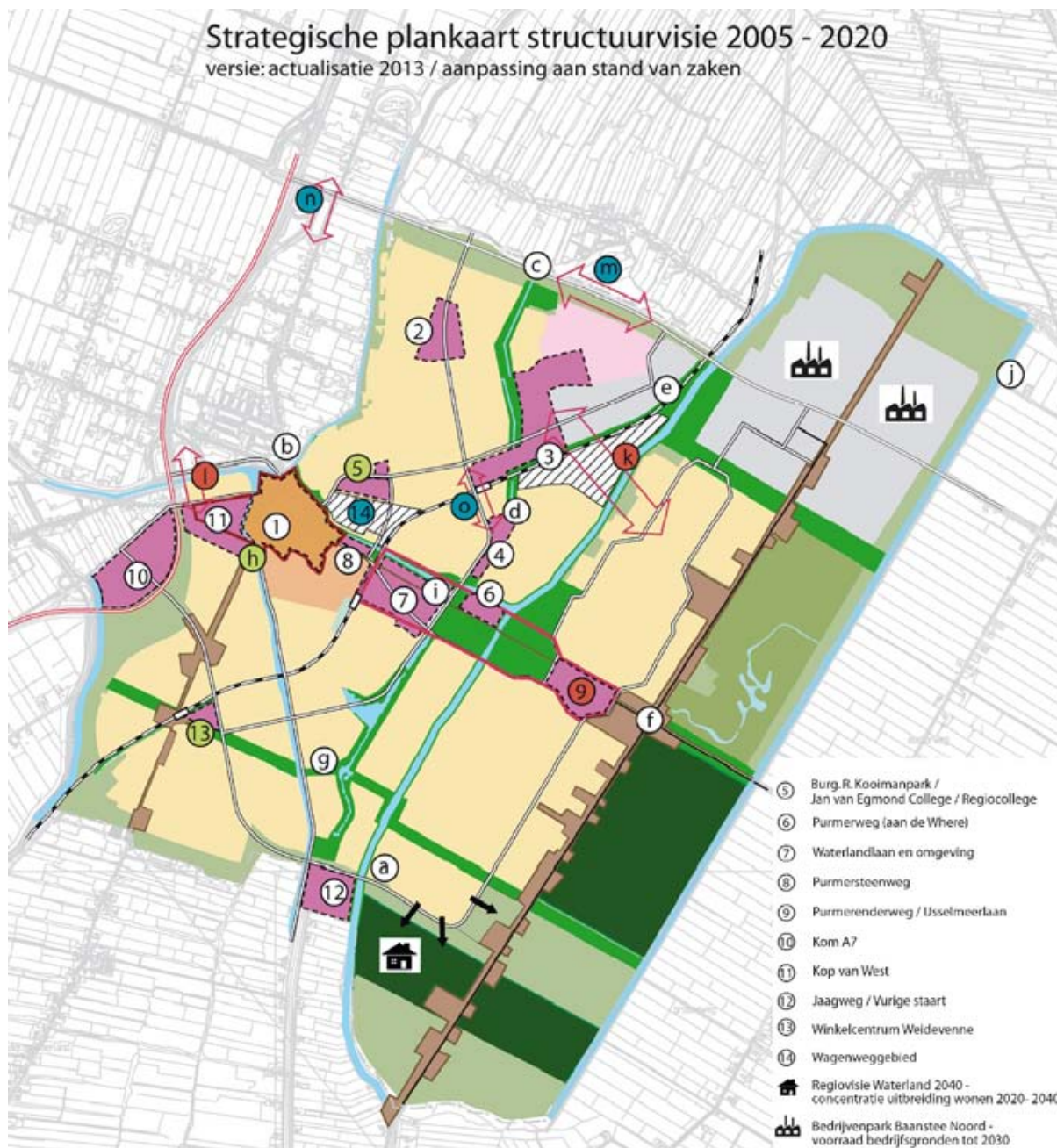
In de Structuurvisie Purmerend 2005-2020, vastgesteld op 2 maart 2006, heeft de gemeenteraad van Purmerend een toetsingskader neergelegd voor gewenste en bestaande ontwikkelingen binnen de gemeente. In de structuurvisie worden vier ambities verwoord die leidend dienen te zijn bij de ontwikkeling van de stad Purmerend tot 2020.

1. Purmerend is het centrum van Waterland: Uiteen wordt gezet dat Purmerend wil investeren in haar functies waarin zij een regionale rol heeft, om de positie als centrum van Waterland te behouden. De manier waarop Purmerend dit wil bereiken is door te investeren in een veelzijdig, herkenbaar en

- toegankelijk centrum met kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en door te streven naar een hoog niveau van voorzieningen in zowel het centrum als in andere delen van de stad.
2. Purmerend werkt aan een evenwichtigere woon-werkbalans. In de structuurvisie wordt beschreven dat Purmerend voor de werkgelegenheid sterk afhankelijk is van Amsterdam. Dit is een kwetsbaar punt. Belangrijk is daarom dat Purmerend haar economische punten verder ontwikkelt. Dit is onder meer van belang voor jongeren die in Purmerend zijn geboren en zich nu op de arbeidsmarkt gaan begeven, omdat zij meer geneigd zullen zijn om in Purmerend te werken.
 3. Purmerend versterkt haar verbindingen in groen, blauw en grijs. Gesteld wordt dat de kwaliteit van de ligging van de stad veel beter benut kan worden. De kwaliteiten van het buitengebied zijn in de wijken ruimschoots aanwezig, maar zijn op het niveau van de stad te weinig herkenbaar en andersom worden de kwaliteiten van de stad daarbuiten nauwelijks (h)erkend. Uiteen wordt gezet dat de aantrekkelijke ligging van Purmerend veel meer benut kan worden om de kwaliteit van het wonen in de stad te verhogen, om de kansen voor toerisme te vergroten en om het beeldmerk van de stad neer te zetten. Tevens wordt gesteld dat het versterken van de stedelijke structuren kan helpen mensen zich meer verbonden te laten voelen met hun stad en om een betere oriëntatie te krijgen op de stad en haar omgeving.
 4. Purmerend kiest voor bloei in plaats van groei. Purmerend heeft zich decennia lang gericht op groei. Nu moet de omslag komen naar het investeren in identiteit en kwaliteit. Beschreven wordt dat het doel niet langer is om woningen te bouwen en nieuwe wijken te ontwikkelen, maar toe te werken naar een complete stad die op basis van kwaliteit de concurrentie aan kan met de steden in de omgeving en die toegesneden is op de demografische veranderingen.

In de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 wordt de Kop van West gezien als een uitbreidingslocatie van de binnenstad waar nieuwe, grootschalige voorzieningen gerealiseerd kunnen worden die niet passen in de binnenstad. Door het oostelijk deel van de Kop van West toe te voegen aan het 'grondgebied' van de binnenstad ontstaat meer ruimte in de binnenstad. Deze ruimte kan gebruikt worden om voorzieningen uit de huidige binnenstad te verplaatsen en zo hier ruimte te creëren voor detailhandel.

In 2013 is de strategische plankaart, behorende bij de structuurvisie Purmerend 2005 - 2020, als eerste stap in het proces om te komen tot en vooruitlopend op een integrale herziening, aangepast aan de actuele stand van zaken. Het betreft een beleidsneutrale actualisering, waarbij op de plankaart de wijzigingen zijn verwerkt, die in de achterliggende periode (sinds 2006) doorgevoerd zijn in of op grond van het gemeentelijk beleid. Deze kaart gaat vergezeld van een toelichting daarop.



Afbeelding 5: geactualiseerde strategische plankaart structuurvisie (uitsnede)

De met de oorspronkelijke structuurvisie (2006) ingeslagen weg van 'een grotere binnenstad die meer biedt' is losgelaten. Deze wijziging heeft voornamelijk betekenis voor cluster 1 (binnenstad), cluster 10 (Kom A7) en cluster 11 (Kop van West).

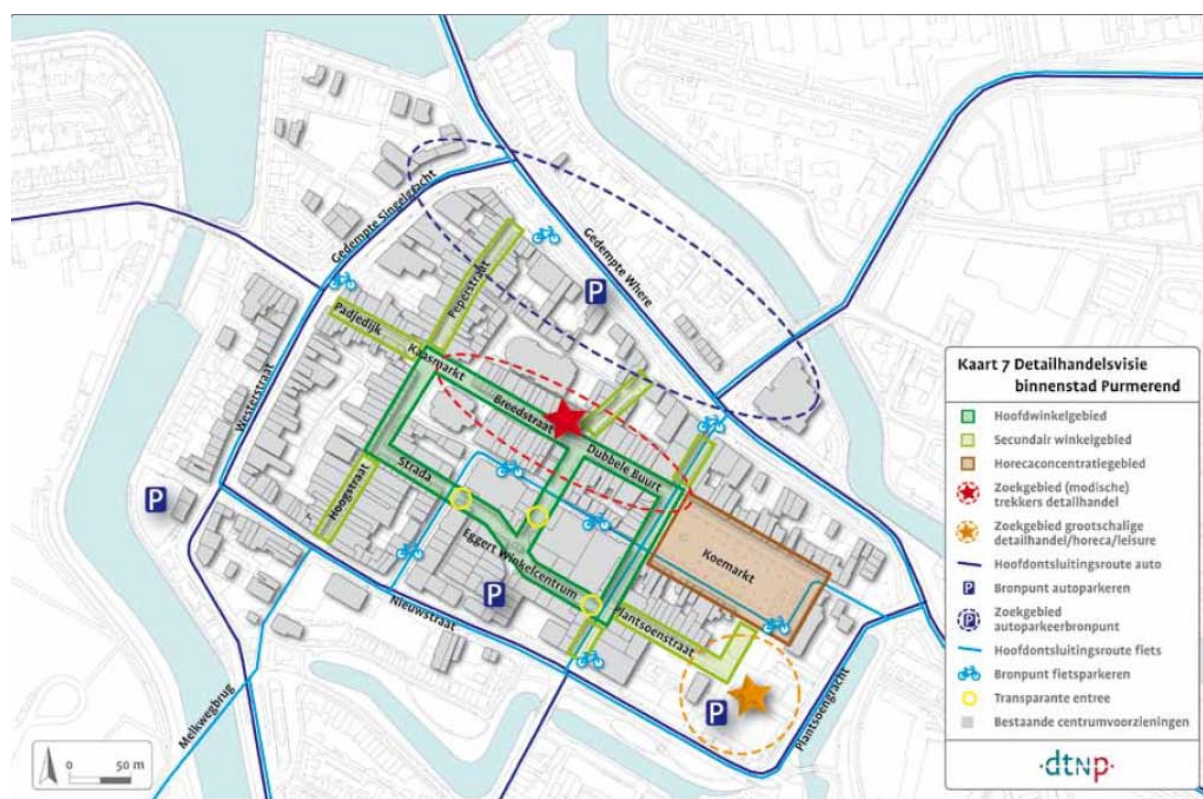
Het detailhandelsbeleid is herzien en voor cluster 1 is de 'detailhandelsvisie binnenstad Purmerend' vastgesteld. Dit cluster bestaat nu uitsluitend de historische binnenstad. De grens is zodanig gelegd, dat die wordt gevormd door het kanaal, de Melkwegbrug in combinatie met het ov-knooppunt Tramplein en aan de andere zijde door het water van de Where tot en met het Looiersplein (inclusief garage Zipp). De Kop van West valt zodoende niet meer in dit cluster.

Met het vaststellen van de nota "Beleid voor perifere detailhandel Purmerend" en door de besluitvorming 'Organische gebiedsontwikkeling Kop van West' is de koppeling van de Kom A7 aan de A7-zone op de Kop van West feitelijk achterhaald en losgelaten. Het gebied van Kom A7 wordt zelfstandig ingevuld, dat wil zeggen: los van de Kop van West.

Voor de Kop van West is op 30 mei 2013 door de gemeenteraad de 'Organische gebiedsontwikkeling Kop van West' vastgesteld. Zoals in hoofdstuk 2 op hoofdlijnen is beschreven, wordt de Kop van West integraal en autonoom - met nadruk op woningbouw - in ontwikkeling gebracht.

3.4.2 Detailhandel

Het detailhandelsbeleid in Purmerend is met name vormgegeven door de onderdelen "detailhandelsvisie binnenstad Purmerend" (2011) en "beleid voor perifere detailhandel Purmerend" (2013). Het in 2007 vastgestelde beleid, waarbij de Kop van West werd aangewezen als dé locatie voor grootschalig perifeer winkelaanbod, is daarmee (definitief) verlaten. Dit is in overeenstemming met de hiervoor beschreven toelichting onder paragraaf 3.4.1. Inmiddels is ten aanzien van de (dagelijkse) boodschappenstructuur in wijk- en buurtcentra - als sluitstuk van het detailhandelsbeleid - een actualisering in voorbereiding. De potentie, die organische gebiedsontwikkeling in de Kop van West daarbij biedt, zal in dat verband nader worden (aan)geduid.



Afbeelding 6: Detailhandelsvisie binnenstad Purmerend (kaart 7)

3.4.3 Wonen

In de Woonvisie Purmerend 2012-2016 heeft de gemeente met de woningbouwcorporaties haar visie tot 2016 op het gebied van wonen geformuleerd. In het verleden was de blik gericht op uitbreiding, maar met de vaststelling van de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 is het belangrijkste speerpunt de kwaliteit van het wonen in de straat, wijk en stad. De woonvisie gaat niet specifiek in op locaties, maar zegt wel iets over de kwaliteit van wonen. Binnen de bestaande stadsgrenzen worden volop woningen ontwikkeld waarbij het speerpunt is kwaliteit in plaats van kwantiteit. De gemeente geeft in deze woonvisie invulling aan een vijftal maatschappelijke opgaven, waaronder een aansprekende woningvoorraad, iedereen op de juiste plek en ruimte voor bijzondere doelgroepen.

3.4.4 Parkeervisie Binnenstad Purmerend 2012-2015

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Purmerend de Parkeervisie Binnenstad Purmerend 2012-2015 vastgesteld. In de parkeervisie worden voorstellen op het gebied van parkeren gedaan die bijdragen aan het doel om meer bezoekers naar de binnenstad te trekken, maar die rekening houden met de huidige financiële situatie van de gemeente en de consequenties op het gebied van leefbaarheid en verblijfskwaliteit. Voor de parkeeropgave voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de Kop van West, gaat de visie in op het gebruik van parkeerkencijfers.

3.4.5 Bedrijven en kantoren

In de notitie Evaluatie kantorenmarkt Purmerend 2013 is de ontwikkeling van de kantorenmarkt tegen het licht gehouden. De conclusie is dat de Purmerendse kantorenmarkt zich in de huidige economische omstandigheden niet heeft doorontwikkeld. Tot 2011 deed de Purmerendse kantorenmarkt het relatief goed; sinds 2012 is de situatie op de kantorenmarkt merkbaar veranderd. In 2013 is voor het eerst in 5 jaar geen nieuwbouw gerealiseerd. In het perspectief van de algemene, landelijke situatie is dit geen verrassende constatering. De Purmerendse kantorenmarkt blijft vooral lokaal georiënteerd en in mindere mate regionaal. De meeste kantoren zijn klein met een oppervlakte tot 1.000 m².

In planologische zin is er in Purmerend al beleid voor aan-huis-verbonden beroepen en (kleinschalige) bedrijven, voor zover het een (reguliere) woonbestemming betreft. Bij organische gebiedsontwikkeling in de Kop van West is - in potentie - sprake van een eigentijds woon- en werkgebied met de nadruk op wonen. In het kader van het hedendaagse nieuwe leren, het nieuwe (woon-)werken en moderne ambachten ligt een verdergaande menging van woon- en werkfuncties voor de hand. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze ambitie gefaciliteerd.

3.4.6 Milieu en duurzaamheid

In 2011 heeft de gemeente het milieubeleidsprogramma gemeente Purmerend 2012-2016 vastgesteld. In dit beleidsprogramma is het gemeentelijk milieubeleid vastgesteld, dat wordt vertaald naar doelstellingen en acties (waar mogelijk). Jaarlijks wordt een actieprogramma opgesteld en van dit actieprogramma maken sinds 2013 ook de acties ten aanzien van duurzaamheid onderdeel uit.

Duurzaamheid en milieukwaliteit zijn voor Purmerend kenmerken van ruimtelijke kwaliteit; het is prettiger wonen in een leefomgeving waar sprake is van minder geluidhinder, een betere luchtkwaliteit en waar een schone bodem aanwezig is, groen een kans krijgt en de bewoners een energiezuinige en gezonde woning kunnen realiseren. De doelstellingen uit het milieubeleidsprogramma richten zich vooral op het in stand houden van de bestaande kwaliteit dan wel op het beperken van de milieubelasting waarbij de wettelijke normen als minimum gehanteerd worden.

Ten aanzien van duurzaamheid wordt op basis van het milieubeleidsplan 2012-2016 verlangd dat bij nieuwbouwprojecten van 30 woningen of meer een energievisie wordt opgesteld door de ontwikkelende partij. Daarnaast wordt in het milieubeleidsplan 2012-2016 gesteld, dat nieuwe gebouwen aangesloten dienen te worden op het warmtenet van de Stadsverwarming Purmerend BV (indien dit rendabel is).

Voor de Kop van West zijn verschillende alternatieven voor de energievoorziening met elkaar vergeleken. Uit deze vergelijking is een aansluiting op het warmtenet van Stadsverwarming Purmerend BV als uitgangspunt gekozen, omdat de Stadsverwarming Purmerend duurzame warmte levert en de aansluiting op het warmtenet van deze nieuwe wijk, rendabel is.

De aansluiting op de warmtenet van Stadsverwarming Purmerend BV wordt uitgewerkt in een door de gemeenteraad vast te stellen Warmteplan.

Een Warmteplan is een wettelijk instrument, dat het mogelijk maakt om aansluiting van nieuwe gebouwen op een collectieve energievoorziening voor verwarming (stadsverwarming) te realiseren. In het Warmteplan wordt geregeld dat alle gebouwen aan duurzaamheidseisen (energie- en milieu-eisen) moeten voldoen die met aansluiting op het stadsverwarmingsnet goed haalbaar zijn. Wanneer een initiatiefnemer (ontwikkelende partij of particulier) een gelijkwaardige duurzaamheid behaalt zonder een aansluiting op het stadsverwarmingsnet vervalt de aansluitplicht op de stadsverwarming.

Het warmteplan wordt voorbereid in samenwerking met Stadsverwarming Purmerend. Het warmteplan vormt tevens een van de uitgangspunten voor de energieparagraaf in het Stedenbouwkundig plan.

3.4.7 Groen en water

Het basisplan Water en Oevers is gericht op de versterking van de totale, ecologische groenstructuur in de stad. De hiermee samenhangende maatregelen variëren van het aanpassen van het groenbeheer of het herprofilen en herinrichten van de oevers tot de zorg voor de waterkwaliteit.

In de nota Groene Ambitie: Waarden en Keuzes (2004) is al het groen in Purmerend geïnventariseerd en zijn knelpunten en potenties in beeld gebracht. De Groene Ambitie wordt uitgewerkt in beleid en in beheerplannen. Inmiddels is ten aanzien van visie en beleid op hoofdlijnen voor het groen van Purmerend een actualisering in voorbereiding, i.c. Groenkoers. De Kop van West is hierin uitsluitend aan de orde als 'areaaluitbreiding'.

3.4.8 Nota planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad hebben in 2011 en 2012 de Nota planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten vastgesteld. In samenhang met dit bestemmingsplan zal het college ook het 'Aanvullingsbesluit planvorming Kop van West' vaststellen. Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad gekozen voor integrale ontwikkeling van de Kop van West door gemeente en private grondeigenaren. Het gemeentelijk grondeigendom wordt (actief) ontwikkeld vanuit de gemeente en de private eigenaren (in de noordoosthoek) ontwikkelen mogelijk hun eigen grondgebied. Deze particuliere eigenaren en/of de mogelijke rechtsopvolger(s) heeft (hebben) het recht om zelf te ontwikkelen en kan (kunnen) hiervoor met de gemeente een (anterieure) overeenkomst sluiten.

De Nota planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten en het Aanvullingsbesluit planvorming Kop van West betreffen het bovenwijks kostenverhaal en zullen de evt. basis vormen voor een evenredige bijdrage van deze particuliere eigenaren aan de kosten van de openbare infrastructuur (planoverschrijdende voorzieningen).

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en/of omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorische waarden

4.1.1 Beleidskader

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) is geregeld dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodem ingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig te worden betrokken in de afweging tussen het te beschermen bodemarchief en andere maatschappelijke belangen. In de toelichting van ruimtelijke plannen moet - op grond van artikel 3.1.6, lid 4, sub a. van het Besluit ruimtelijke ordening - een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De gemeente Purmerend heeft een eigen archeologie beleid opgesteld. Onderdeel van dit beleid zijn de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Purmerend. De archeologische verwachtingskaart voorspelt de verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting.

De archeologische verwachtingskaart is de basis geweest voor het opstellen van de beleidsadvieskaart. De beleidsadvieskaart wordt gebruikt voor de toetsing van ruimtelijke plannen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en geeft de maatregelen aan die van toepassing zijn bij bodem ingrepen.

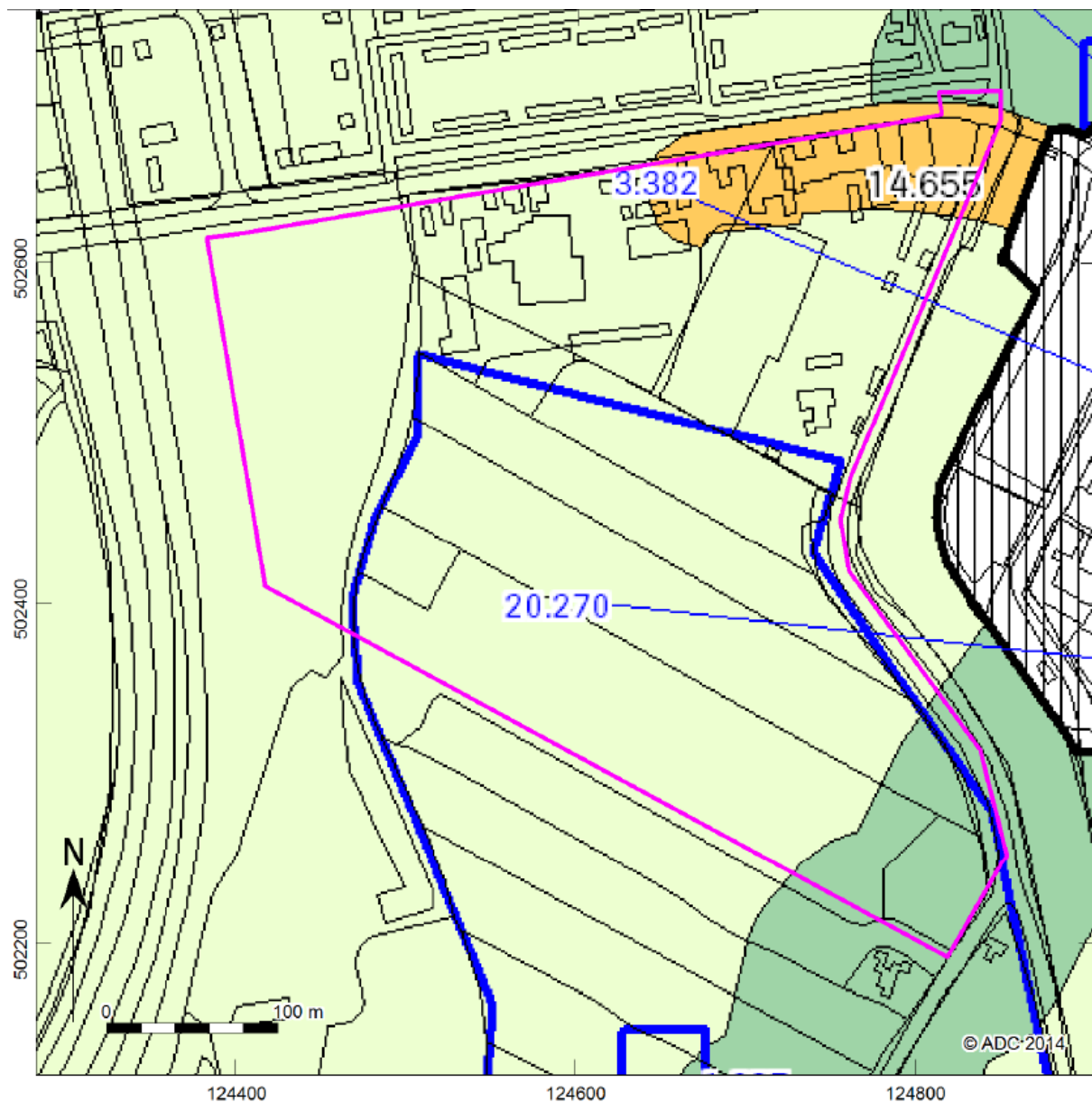
Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste instrument voor de archeologische monumentenzorg. De opgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaarten worden als leidraad gebruikt voor zowel de planologische bescherming van archeologische waarden in het bestemmingsplan als voor het vaststellen van het benodigde archeologisch onderzoek dat bij voorbereiding van ruimtelijke plannen moet plaatsvinden.

Ter plaatse van een lage archeologische verwachtingswaarde is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. Ter plaatse van een hoge en middelhoge verwachtingswaarde dient bij grondwerkzaamheden eerst een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau. Ter plaatse van het AMK-terrein (Archeologische Monumentenkaart¹), met een hoge archeologische verwachtingswaarde, dient bij grondwerkzaamheden, waarbij de bodemverstoring meer dan 100 m² beslaat en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, eerst een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau.


4.1.2 Analyse


Voor de locatie is een archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau ADC ArcheoProjecten². In het plangebied voor de Kop van West bevinden zich een AMK-terrein en een locatie met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het AMK-terrein, de zone van het bebouwingslint langs de Neckerstraat, dient beschouwd te worden als een gebied waar mogelijk resten uit de periode 16^e/17^e eeuw te vinden zijn. Voor aanvang van de sanering adviseert ADC een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven.


Voor het overige deel van het onderzoeksgebied wordt geadviseerd dit vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.





Legenda

 begrenzing van het plangebied

 onderzoeksmelding

 AMK-terrein

 zone met middelhoge verwachting

 zone met lage verwachting

Afbeelding 7: Plangebied geprojecteerd op een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Purmerend

Afgezien van archeologische waarden bevinden zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden.

4.1.3 Conclusie

Voor wat betreft de archeologische waarden is met het oog op het criterium 'goede ruimtelijke ordening' een bestemmingsregeling opgenomen. Het aspect archeologie en cultuurhistorische waarden is geen belemmering voor de (organische) ontwikkeling van het plangebied Kop van West en voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Beleidskader

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van een bestemmingsplan onder meer moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Een onderzoek naar de bodemgesteldheid maakt hiervan deel uit. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In de bestaande stad is dit niet in alle gevallen mogelijk in verband met de aanwezigheid van eventuele historische verontreinigingen. Teneinde maatschappelijke en/of ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging, is het mogelijk om onder voorwaarden bestemmingen op een verontreinigde bodem te realiseren.

Een en ander is ook verwoord in het in 2005 door burgemeester en wethouders vastgestelde bodembeleidsplan van de gemeente Purmerend en het hieraan gekoppelde bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart. Met deze instrumenten wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke taak met betrekking tot actief bodembeheer.

In 2002 heeft de gemeente de actie tankslag afgerond, waarbij burgers, bedrijven en instellingen in de gelegenheid zijn gesteld om een op hun perceel aanwezige tank te melden (wettelijke verplichting) en vervolgens te saneren. Het valt echter niet uit te sluiten dat zich in het plangebied nog één of meerdere tanks bevinden die niet zijn aangemeld. Hierop is het Activiteitenbesluit van toepassing. Nieuwe gevallen worden per geval beoordeeld en zo nodig wordt handhaving ingezet teneinde de ondergrondse tank en eventuele bodemverontreiniging te saneren.

Ook is binnen de gemeente een bodeminformatiesysteem aanwezig. In dit systeem is de bij de gemeente bekende bodeminformatie geregistreerd. Dit systeem wordt ook in het kader van de bodemtoets bij bouwaanvragen regelmatig geraadpleegd en voortdurend geactualiseerd met nieuwe onderzoeksgegevens of geplande en gerealiseerde bodemsaneringen.

Door het vaststellen van het bodembeleid, het bodembeheersplan en de bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente invulling gegeven aan haar beleidsvrijheid op het gebied van bodemtaken. Bij procedures voor ruimtelijke plannen kunnen deze instrumenten ingezet worden, waardoor er in de praktijk steeds minder vaak bodemonderzoek en bodemsanering dient te worden uitgevoerd.

De mogelijkheid om op bodemverontreinigde grond te kunnen bouwen dient per geval te worden beoordeeld. De Wet bodembescherming biedt de kaders waarbinnen gehandeld dient te worden. Afhankelijk van de verontreinigingssituatie, is de gemeente dan wel de provincie het bevoegd gezag. In het geval dat de gemeente het bevoegd gezag is, kan het bouwen op verontreinigde bodem geregeld worden in de omgevingsvergunning. Dit is in alle gevallen maatwerk. Indien de bevoegdheid ligt bij de provincie, dan dient bij de provincie goedkeuring te worden gevraagd voor het geschikt maken van een verontreinigde bodem voor een beoogd gebruik. De aanvraag voor goedkeuring wordt door de provincie beoordeeld en als beschikking gepubliceerd. Indien noodzakelijk worden aanvullend saneringsvoorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen. De beschikking is hiervoor leidend.

Wat betreft de concrete ontwikkelingen dient in geval van functiewijziging onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. Bij de vaststelling van wijzigingsplannen dient nadere aandacht te worden besteed aan de bodemgesteldheid.

4.2.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van de Kop van West is door onderzoeksbureau Kwinfra BV een raamsaneringsplan opgesteld³. In dit raamsaneringsplan is onder meer gekeken naar de aanwezige bodemverontreiniging en zijn de uitgangspunten voor sanering beschreven. Het zuidelijke deel van de Kop van West is als onderdeel van kwadrant I van Weidevenne reeds gesaneerd. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat delen van het plangebied zijn verontreinigd. Uit de gegevens blijkt dat de locatie 'diffuus heterogeen' is verontreinigd met zware metalen en plaatselijk PAK en/of asbest. Alvorens hier woningbouw te kunnen realiseren zal het gebied gesaneerd (moeten) worden. Met betrekking tot het noordelijke deel zijn de uitgangspunten (voor sanering) als volgt:

- Gehele terrein wordt voorzien van 1 meter dikke leeflaag van grond van minimaal wonen kwaliteit, afwerkhoogte leeflaag is 0 m NAP;
- Ter plaatse van hoofdstructuur/cunetten wordt tot 3,6 m -NAP een schoon cunet (uitgegraven gedeelte in een niet draagkrachtige grondlaag met daarin een aardebaan) aangebracht ten behoeve van de aanleg van het riool;
- De aanwezige halfverhardingen worden zoveel mogelijk herschikt onder de toekomstige wegen;
- Sterke asbestverontreinigingen in de grond en/of puin worden ontgraven en afgevoerd;
- Onder de leeflaag van een meter dik kan met de verontreinigde grond geschoven worden, waarbij geldt dat sterker verontreinigde grond niet mag worden toegepast op minder verontreinigde grond, andersom kan wel;
- Het gebied ter plaatse van het westelijk bolwerk is nog in gebruik als gronddepot en dientengevolge nog niet bemonsterd. De verwachting is dat dit geen verontreiniging bevat.

4.2.3 Conclusie

In het plangebied bevinden zich op diverse plekken bodemverontreinigingen.

De bodemverontreiniging wordt zodanig gesaneerd en/of afgedekt met een schone grondlaag dat wordt voldaan aan de eisen voor het gebruik van gronden voor wonen. Hiermee kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden gedeeld in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Een toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over situaties waarin sprake is van een (toename) van het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

Plaatsgebonden risico (PR)

De kans per jaar dat een persoon komt te overlijden door een ongeval met (het transport van) gevaarlijke stoffen, indien deze persoon zich permanent (vierentwintig uur per dag, gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden.

Groepsrisico (GR)

De kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het plaatsgebonden risico wordt beheerst door de inherente veiligheid (veiligheidsmaatregelen die aan risicobronnen zijn opgelegd zonder tussenkomst van externe veiligheid) waarmee risicobronnen zijn omgeven. De kans op een ongeval is daardoor zowel volgens de risicoanalyseberekeningen als blijkens de statistiek buitengewoon klein. Het plaatsgebonden risico is daarom een norm waaraan moet worden voldaan. De mogelijkheid van een ramp is een beleidsrelevante afweging voor de inrichting van de ruimte. Omdat de kans op een ongeval buitengewoon klein is, is de zeer kleine kans op een ramp daarmee per definitie een gegeven. Het groepsrisico is om die reden een oriëntatiewaarde, ten aanzien waarvan een afweging moet worden gemaakt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico heeft in beginsel geen wettelijk basis en het wettelijk gezag kan alleen op grond hiervan niet haar oordeel baseren. In de praktijk heeft de oriëntatiewaarde wel juridische relevantie en fungeert als markeringspunt, niet als wettelijke waarde met rechtsgevolgen (het al dan niet doorgaan van een plan).

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag

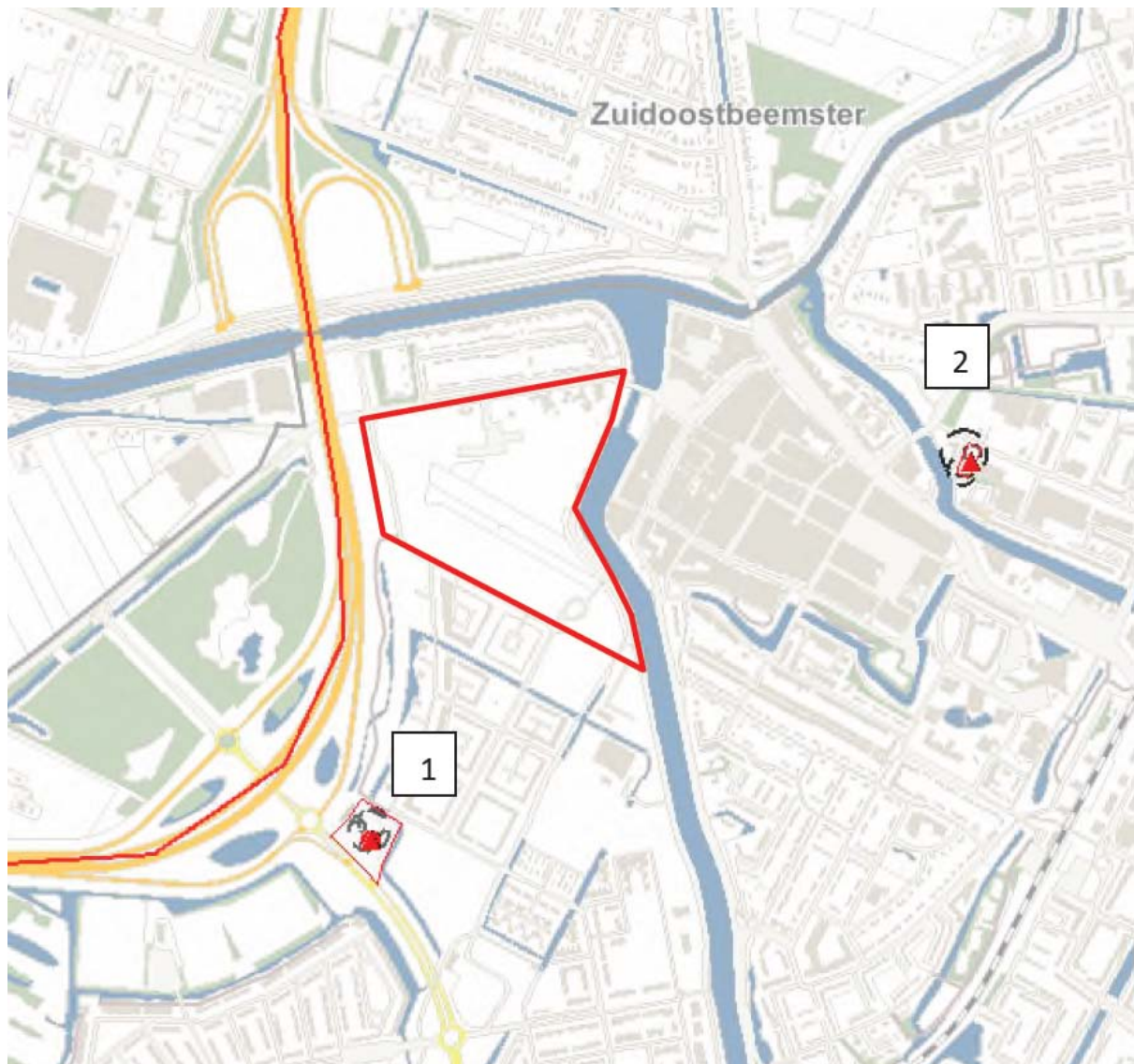
ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij milieuvergunningen en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen. Kort samengevat moet het bevoegd gezag in de verantwoordingsplicht motiveren:

- a. het aantal personen in het invloedsgebied;
- b. het groepsrisico;
- c. de mogelijkheden tot risicovermindering door degene die de inrichting drijft;
- d. maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het besluit zijn opgenomen;
- e. voorschriften ter beperking van het groepsrisico te verbinden aan de inrichting;
- f. voor- en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- g. de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken in nabije toekomst;
- h. mogelijkheden op de voorbereiding van rampenbestrijding;
- i. de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

4.3.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van de Kop van West is door onderzoeksbureau Anteagroup een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid⁴. Het onderzoek richt zich op aanwezigheid van (relevante) risicobronnen in en nabij het plangebied, waarbij als risicovolle activiteiten zijn geïnventariseerd :

- *inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen;*
- *transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;*
- *hogedruk-aardgastransportleidingen en transportleidingen voor brandbare vloeistoffen.*



Afbeelding 8: risicobronnen (uitsnede uit onderzoeksrapport)

Uit het onderzoek komt naar voren, dat er geen relevante Bevi-inrichtingen, hogedruk-aardgasleidingen of transportleidingen voor brandbare vloeistoffen binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen. De enige relevante risicobron is de transportas rijksweg A7, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een kwalitatieve risicoanalyse voor deze risicobron is niet noodzakelijk, omdat reeds bekend is dat in de huidige situatie het groepsrisico ter hoogte van het plangebied onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt en de ontwikkelingen niet zullen leiden tot een groepsrisico boven deze 0,1 maal van de oriëntatiewaarde. Vanwege de te verwachten toename van het groepsrisico is de verantwoording van het groepsrisico van toepassing voor deze risicobron.

Voor de verantwoording hiervan is een advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. De verantwoording van het groepsrisico is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.3.3 Conclusie

De wet- en regelgeving met betrekking tot het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Planologisch relevante leidingen

4.4.1 Beleidskader

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

Het Bevb is van toepassing op:

- buisleidingen voor aardgas (vanaf 16 bar en met een uitwendige diameter groter dan 50 mm);
- buisleidingen voor aardolieproducten (vanaf 16 bar en met een uitwendige diameter groter dan 70 mm);
- de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) geeft een nadere definitie van aardgas en aardolieproducten. Het betreft zowel droog gas als natgas en zuurgas en het betreft aardolie, aardgasolie, vloeibare aardolieproducten en derivaten. Het Bevb zal in de toekomst ook van toepassing worden op buisleidingen voor andere chemische stoffen (bijvoorbeeld CO₂, chloor, buteen). De Revb zal dan worden aangepast.

In verband met de bescherming en het beheer van deregelijke leidingen, is een belemmeringsstrook van toepassing. Binnen zo'n strook is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

4.4.2 Analyse

Binnen het plangebied ligt een buisleiding van Liander. Deze gasleiding heeft een diameter van kleiner dan 50 mm en een druk van 8 bar. Hiermee valt deze gasleiding niet onder de werking van het Bevb. In het stedenbouwkundig ontwerp voor de Kop van West is bebouwing voorzien ter plaatse van de huidige ligging van de leiding. Om de organische gebiedsontwikkeling mogelijk te maken en een vrije ligging van leidingen te waarborgen, is met Liander overeenstemming bereikt om de leiding te verplaatsen. Ook die leiding komt te liggen in de van bebouwing gevrijwaarde (gezamenlijke) leidingenstrook ten noorden van de Wolgalaan.

4.4.3 Conclusie

De regelgeving inzake planologisch relevante leidingen levert geen belemmering op voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Geluid

Artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, het bestemmingsplan aangeeft:

- a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel of het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

4.5.1.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder schrijft voor dat in ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gronden die langs een verkeersweg gelegen zijn, onderzocht wordt of op de gevel van gebouwen de maximaal toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van

woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte is afhankelijk van een binnen of buitenstedelijke ligging en de hoeveelheid rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de rand van de weg.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, is onderzoek naar maatregelen gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de kant van de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de kant van de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger. Zijn maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot vaststelling van (een) hogere waarde(n) worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs bestaande wegen is 53 dB voor buitenstedelijk gebied en 63 dB voor binnenstedelijk gebied.

Voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geldt geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Bij gebrek aan wettelijke normen kunnen uitsluitend de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader worden gehanteerd. Daarnaast is van belang dat de maximaal toegestane binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

4.5.1.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van de Kop van West is door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng aan de hand van een analyse een akoestische onderzoek opgesteld⁵. Het akoestisch onderzoek geeft inzicht in de te verwachten akoestische consequenties voor het plangebied ten gevolge van de wegen rond het plangebied die van invloed zijn op de akoestische situatie. In het onderzoek zijn de volgende wegen onderzocht: Rijksweg A7, Neckerstraat, Ontsluitingsweg West, Wolgalaan en het traject Schoolplein - Tramplein - Jaagweg.

Rijksweg A7

Ten gevolge van de Rijksweg A7 geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB omdat uitgegaan dient te worden van een buitenstedelijke situatie voor snelwegen. De maximaal berekende geluidsbelasting voor de grondgebonden woningen bedraagt 56 dB. Voor het appartementengebouw ten zuiden van de singel en het Bolwerk aan de westzijde zijn hogere geluidsbelastingen berekend doordat de huidige geluidsschermen voor de hoger gelegen verdiepingen minder effectief zijn.

Zonder maatregelen is het niet mogelijk de woningen te realiseren. Om de geluidsbelasting te beperken kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het ophogen van de bestaande geluidsschermen langs de Rijksweg A7. Op het viaduct van de Rijksweg ter hoogte van de Neckerstraat is dit technisch niet

mogelijk. Vanwege de hoge kosten van het ophogen van de geluidsafscherming kan worden gekozen voor alternatieve maatregelen aan de bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld dove gevels of vliesgevels. Een belangrijk aspect in dat geval is wel dat de eerstelijns bebouwing voldoende afscherming biedt voor de achterliggende bebouwing. Daarnaast is het noodzakelijk om voor alle woningen te voldoen aan de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Bij nadere verwezenlijking van de plannen dient er rekening mee gehouden te worden, dat als gevolg van de organische gebiedsontwikkeling (nog) niet vaststaat, wat / op welk moment als eerstelijns bebouwing (d.w.z.: het eerste, meest nabij de rijksweg A7 gesitueerde gebouw) kan en moet worden aangemerkt. Met het oog op de rol van gebiedsregisseur zal per deellocatie door gronduitgifte en/of kavelpaspoorten er zoveel mogelijk actief op gestuurd worden, dat de akoestisch meest gunstige situatie voor het totale plangebied van de Kop van West wordt bewerkstelligd (zie: onderstaande afbeelding).

Hoogte tweedelijns bebouwing 9,0 m
 Geen afscherming Bolwerk
 Waarnemehoogte 4,5 m

Goudappel Coffeng BV



Abbeelding 9: variant hoogte tweedelijns bebouwing 9 meter (uitsnede uit akoestisch onderzoek)

Neckerstraat

Voor de eerstelijns bebouwing (d.w.z.: het eerste, meest nabij de weg gesitueerde gebouw) langs de

Neckerstraat is een maximale geluidsbelasting berekend van 62 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt met maximaal 14 dB overschreden en er is sprake van een relatief hoge geluidsbelasting. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt in voorliggende situatie echter niet overschreden.

Ontsluitingsweg west

Ten gevolge van de ontsluitingsweg west (i.c. de verlengde Wolgalaan) wordt de voorkeursgrenswaarde op het Bolwerk overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 51 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor de overige geprojecteerde bebouwing is geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde berekend. Overigens ligt deze weg geheel binnen de invloedssfeer van de rijksweg A7, zodat sprake is van een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Wolgalaan

Ten gevolge van de Wolgalaan worden alleen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde verwacht voor de gevels op korte afstand van de weg. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 55 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Schoolplein – Tramplein – Jaagweg

Aan de oostzijde van het plangebied wordt voor de eerstelijns bebouwing (d.w.z.: het eerste, meest nabij de weg gesitueerde gebouw) de voorkeursgrenswaarde met maximaal 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Hogere grenswaarden en toepassing dove gevels

Voor de locaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en waar geen sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde(n), kan ten behoeve van te realiseren woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Vanwege de rijksweg A7 is de maximale ontheffingswaarde 53 dB, terwijl die voor de binnenstedelijke wegen 63 dB bedraagt. Dit is alleen aan de orde, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag (i.c. burgemeester en wethouders) geluidsreducerende maatregelen niet reëel inpasbaar of onvoldoende doelmatig zijn. Wel dient voor de betreffende woningen daarbij te worden voldaan aan de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Specifiek voor de rijksweg A7 geldt, dat de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde(n) wordt overschreden. In dat verband is het toepassen van overdrachtsmaatregelen, zoals een (verhoogd) geluidscherm vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, technisch en financieel oogpunt niet (goed) mogelijk. Ook door het toepassen van bronmaatregelen aan de weg, zoals geluidsreducerend asfalt, wordt in de onderhavige situatie de toegestane waarde(n) niet bereikt. Dit betekent, dat de gevel(s) van naar de rijksweg A7 gekeerde, geluidgevoelige bebouwing, waarbij niet voldaan wordt of kan worden aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB, dof of met een viesgevel uitgevoerd dient te worden.

Ingevolge de Wet geluidhinder heeft het bevoegd gezag de hiervoor gememoreerde, hogere waarde(n) voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de relevante wegen vastgesteld, voorafgaand of uiterlijk gelijktijdig met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.5.1.3 Conclusie

Het vorenstaande is met het oog op het criterium 'goede ruimtelijke ordening' in de bestemmingsregeling verankerd, zodat een optimaal leefmilieu in het plangebied gewaarborgd is. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de (organische) ontwikkeling van het plangebied Kop van West en voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbeterd of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen.

Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoeligheid zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De zones worden gemeten vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen.

Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden. Op zo'n plek mag bijvoorbeeld een school zich niet vestigen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen mag het totale aantal blootgestelden eenmalig maximaal 10% toenemen.

Er is steeds een koppeling met de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit zijn de gangbare normen, en dus niet de tijdelijk verhoogde grenswaarden door derogatie. Bij derogatie heeft Nederland toestemming van de EU om later aan een norm te mogen voldoen.

Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet de gemeente in die situaties de locatiekeuze goed motiveren; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn 'gevoelige bestemmingen': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord. Maar om alle vergelijkbare functies. Daarbij maakt het niet uit of de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten staat. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. In de meeste ziekenhuizen is sprake van luchtbehandeling die binnen een goede luchtkwaliteit handhaaft. Ook hebben ziekenhuizen een flinke verkeers-aantrekkende werking. Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Terwijl een goede bereikbaarheid nodig is.

Het Besluit gevoelige bestemmingen benadrukt het belang van een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat uitgangspunt blijft onverkort gelden. Het besluit vervangt dat dus niet. Mensen met een verhoogde gevoeligheid bevinden zich niet meer in bepaalde (nieuwe) situaties waar de luchtkwaliteit niet voldoet aan de grenswaarden. Het besluit waarborgt dat.

4.6.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van de Kop van West is door onderzoeksbureau M+P Raadgevende ingenieurs BV een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied⁶. Het onderzoek richt zich op concentraties van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). De luchtkwaliteit is getoetst aan en beoordeeld ten aanzien van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde conform het wettelijk kader voor luchtkwaliteit. Tevens is het plangebied beoordeeld in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en het GGD-advies over scholen en kinderdagopvangen in de nabijheid van (snel)wegen.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen een afstand van 300 meter van de wegrand van de rijksweg A7. Volgens het besluit kan een school en/of kinderopvang alleen gebouwd worden als er geen sprake is van (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen zijn contouren van 50 meter voor drukke binnenstedelijke wegen (Neckerstraat 10.000 mtv/etmaal) of provinciale weg en 300 meter voor

rijkswegen weergegeven voor het bestemmingsplan Kop van West. Binnen deze contouren is het GGD-advies om geen nieuwbouw van kinderopvang of school te bestemmen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat voor de wegen Neckerstraat, Wolgalaan en de Ontsluitingsweg West in 2014 ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit die gelden voor 2015. Voor de rijksweg A7 blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van het plangebied ruim voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in 2015 en 2020.

4.6.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek naar luchtkwaliteit kan gesteld worden voor de jaren 2014, 2015 en 2020 ruim wordt voldaan aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit en dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan Kop van West uit het oogpunt van het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Milieuzonering

4.7.1 Beleidskader

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf - geluid, geur, gevaar en stof - en de omgeving. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- of goederenverkeer genereert mede bepalend voor de mate van hinder, en dus voor de mogelijkheid tot vestiging of uitbreiding. Bij milieuzonering staan vier vragen centraal:

- Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en nieuwe woningen?
- Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen?
- Welke afstand is aanvaardbaar tussen bestaande bedrijven en nieuwe woningen?
- Mag een concreet bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

Voor het opstellen van een milieuzonering wordt in de gemeente Purmerend gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Om de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Een SvB is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Deze Staat kan worden samengesteld met gebruikmaking van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

De Kop van West wordt een eigentijds woon- en werkgebied met de nadruk op wonen. Op basis hiervan is een variatie aan functies, zoals wonen, horeca en (kleine) bedrijvigheid, mogelijk. Het gebied kenmerkt zich daarmee als 'gebied met functiemenging'. In dit bestemmingsplan wordt dan ook gebruikgemaakt de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Om de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten te bepalen, wordt hierbij niet uitgegaan van aan te houden afstanden, maar van activiteiten die toelaatbaar zijn naast of onmiddellijk boven woonbebouwing. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

Staat van horeca-activiteiten

Ook bij horeca wordt, door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten, ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen zoveel mogelijk te beperken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: (aanwezige) horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt door middel van verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. De zwaarste categorie (3) zijn de horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard

gaande hinder op straat en parkeeroverlast), zoals dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke horecabedrijven aangewezen gebieden. Voor een algemene toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

4.7.2 Analyse

In het bestemmingsplangebied bevinden zich in de huidige situatie (nog) geen horecagelegenheden en geen milieubelastende bedrijfsactiviteiten. Immers, het gebied van het bestemmingsplan ligt momenteel - met uitzondering van enkele woningen - overwegend braak.

Naast de woonfunctie maakt voorliggend bestemmingsplan de realisatie van (kleinschalige) bedrijvigheid en andere functies mogelijk. In het bestemmingsplan wordt een milieuzonering toegepast door gebruik te maken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' en van de Staat van Horeca-activiteiten. In beginsel zijn slechts activiteiten toelaatbaar, die zodanig weinig milieubelastend zijn op hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen uitgevoerd kunnen worden. Dit zijn de activiteiten uit categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging en horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Voor activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij (bouwkundig) afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden, is in de bestemmingsregeling een nader afwegingskader (i.c. afwijkingsbevoegdheid) opgenomen.

In de noordoosthoek van de Kop van West, gesitueerd buiten het bestemmingsplangebied, bevindt zich wel bedrijvigheid, waaronder Garage en Transportbedrijf C.A. Jonk en café-restaurant "de drie Zwanen".

Deze particuliere eigenaren hebben uitdrukkelijk de mogelijkheid en het recht zelf te ontwikkelen. Indien en voor zover aan de orde kunnen zij, overeenkomstig het bepaalde in de 'grondexploitatiewet' (adf. 6.4 Wro), hiervoor met de gemeente een (anterieure) overeenkomst sluiten, teneinde daarmee mede invulling te (kunnen) geven aan het verplicht, gemeentelijk kostenverhaal.

Op het bedrijfsperceel van het garage en transportbedrijf vigeert sinds mei 1995 het uitwerkingplan 'West 1990, 1995 - I'.



Afbeelding 10: situering plangebied uitwerkingsplan t.o.v. litigieus plangebied

Het uitwerkingsplan 'West 1990, 1995 – I', is indertijd vastgesteld ter borging en concretisering van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. Het vormt de basis waarop een ongestoorde continuering planologisch is verzekerd, ook na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast beschikt het bedrijf over een melding Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit), aan welke regelgeving de bedrijfsvoering - blijkens de beschikbare gemeentelijke gegevens (rapportage Milieubedrijfscontrole) - voldoet. Uit bijgaande figuur blijkt dat de kortste - planologische - afstand tot een nieuwe woning op basis van bestemmingsplan Kop van West 2014 tenminste 27,5 meter zal bedragen. In de bestaande, feitelijke situatie is overigens sprake van een (c.q. meerdere) direct aangrenzende (derden)woning(en). Bovenstaande betekent dat als gevolg van (vaststelling van) het bestemmingsplan Kop van West 2014 géén sprake is van een (nadelig) gevolg voor de milieu- respectievelijk geluidsruimte waarover het bedrijf beschikt. De bedrijvigheid is niet van invloed op (de verwezenlijking van) het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

4.7.3 Conclusie

Het vorenstaande is met het oog op het criterium 'goede ruimtelijke ordening' in de bestemmingsregeling verankerd, zodat een optimaal leefmilieu in het plangebied gewaarborgd is. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de (organische) ontwikkeling van het plangebied Kop van West en voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Milieu-effectrapportage

4.8.1 Beleidskader

Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer en het op basis daarvan vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is het voor bepaalde ruimtelijke plannen die (als eerste) activiteiten mogelijk maken die nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een milieueffectrapport (MER) op te stellen of om te beoordelen of een MER opgesteld moet worden.

Voor grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur geldt het Besluit milieu-effectrapportage 1994. Daarin is aangegeven dat in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld, waarin wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten.

Als een project valt onder de MER-beoordeling wordt gekeken naar de kenmerken van het project, de cumulatie met andere projecten, de ligging van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project. Voor de MER-beoordelingsplichtige projecten hoeft niet in alle gevallen een MER te worden gemaakt: er moeten bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die dat noodzakelijk maken.

Projecten waarvoor een MER-beoordeling verplicht is zijn o.a.:

- de bouw van meer dan 2.000 woningen binnen de bebouwde kom (daarbij gaat het om 2.000 toe te voegen woningen, vervangende nieuwbouw valt daar niet onder);
- de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening met meer dan 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- de uitvoering dan wel de wijziging of uitbreiding van de uitvoering van een stadsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen van 100 hectare of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.8.2 Analyse

De nieuwbouwwijk Weidevenne is de stadsuitbreiding ten westen van Purmerend, waar sinds medio jaren 90 woningbouw plaatsvindt. Met betrekking tot deze rijksopgave (Vinex) is herhaaldelijk en op diverse overheidsniveau's (ruimtelijke) besluitvorming tot stand gebracht. Daarbij zijn de effecten voor het milieu - integraal - beoordeeld. Voor de in het voorliggende bestemmingsplan begrepen gronden is al de woonbestemming aangewezen door vaststelling van het geldende bestemmingsplan "West 1990". Gelet op het beoogde vastgoedprogramma, zoals beschreven in (sub)paragraaf 2.2.1, bevat het voorliggende bestemmingsplan overigens geen MER-(beoordelings)plichtige activiteiten.

4.8.3 Conclusie

Voor het voorliggende bestemmingsplan is een (vormvrije) MER-beoordeling niet aan de orde.

4.9 Natuurwaarden

4.9.1 Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet inzichtelijk gemaakt worden, hoe daarbij aan de orde zijnde ontwikkelingen zich verhouden met de wet- en regelgeving op het vlak van de gebieds- en soortenbescherming. Dit betekent, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet- en regelgeving de uitvoering van de ontwikkeling al dan niet in de weg staat.

De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). Deze wet regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

De Natuurbeschermingswet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;

- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

4.9.2 Analyse

In het kader van natuurwaarden is een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd (Van der Goes en Groot⁷), waarbij de ontwikkeling wordt getoetst aan de Flora- en faunawet en overige natuurwetgeving. Ten aanzien van de overige natuurwetgeving wordt daarbij opgemerkt, dat gezien de ingesloten ligging van het plangebied binnen Purmerend, de afstand van het plangebied tot gebieden die onder specifieke gebiedsbescherming vallen en de aard en reikwijdte van de voorgenomen plannen, geen andere natuurwetgeving aan de orde is dan de hieronder beschreven Flora en faunawet.

In (de conclusie uit) het onderzoek komt naar voren dat :

- het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten planten, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren;
- gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, van de (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zullen zijn;
- voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten geen verbodsbepalingen gelden als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig;
- in het plangebied broedvogels kunnen voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot en met half juli;
- in het plangebied jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels kunnen voorkomen, namelijk die van Huismus, Gierzwaluw en in bomen broedende roofvogels. Indien in het kader van de voorgenomen ingreep werkzaamheden worden verricht aan geschikte gebouwen of bomen is vervolgonderzoek naar in gebruik zijnde verblijfplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Daarbij wordt zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan, betrokken. Zijn er negatieve effecten aanwezig, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- in het onderzoeksgebied de beschermde Rugstreepad, genoemd in Tabel 3 van de Flora en faunawet kan voorkomen. Indien in het kader van de voorgenomen plannen ingrijpende werkzaamheden aan oevers en (ook smalle!) wateren worden verricht, is onderzoek naar deze soort noodzakelijk. Wordt tijdens de veldinventarisatie de Rugstreepad aangetroffen, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Zijn er negatieve effecten aanwezig, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- in het plangebied vleermuissoorten kunnen voorkomen. Indien er ingrijpende werkzaamheden worden verricht aan gebouwen of oudere bomen, welke geschikt worden geacht voor vleermuissoorten, wordt een vervolgonderzoek aanbevolen naar de aanwezigheid van vleermuizen. Als er vleermuizen aanwezig zijn, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- in het onderzoeksgebied rond de rietzone komt mogelijk Rietorchis voor. Indien in het kader van de voorgenomen ingreep in geschikt geacht gebied verstorende werkzaamheden voor deze soort worden verricht, is vervolgonderzoek naar deze beschermde plantensoort noodzakelijk. Wordt tijdens de veldinventarisatie deze soort aangetroffen, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Wanneer negatieve effecten aanwezig zijn dient een

ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

- om uitsluitel te verkrijgen omtrent het voorkomen van Rietorchis, Rugstreeppad, vleermuizen en jaarrond beschermde broedvogels, een inventarisatie wordt aanbevolen.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kunnen voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen worden gehanteerd:

1. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
2. Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
3. Nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het dempen van bestaande. Uit de te dempen wateren kunnen beschermde amfibieën (alle stadia) of vissen weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.

4.9.3 Conclusie

Het plangebied ligt overwegend braak. Bij uitvoering van werkzaamheden dient te worden voldaan aan de zorgplicht. Voorafgaand aan (ingrijpende) werkzaamheden aan gebouwen of bomen, oevers en wateren dient voor te beschermen soorten vervolgonderzoek te worden verricht. Wordt tijdens veldinventarisatie een soort aangetroffen, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Wanneer negatieve effecten aanwezig zijn dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Het aspect natuurwaarden vormt geen belemmering voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, voor (organische) ontwikkeling van de Kop van West en voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Beleidskader

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. De KRW schrijft voor dat elke overheid bindende plannen maakt om de waterkwaliteit in 2015 tot een goede toestand te verbeteren. Uiterlijk in 2027 moet die goede toestand zijn behaald. Deze plannen worden per stroomgebied samengevoegd tot een stroomgebiedbeheerplan. Brussel controleert of alle lidstaten hun beloftes nakomen.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is een overeenkomst tussen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden zoals de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt, waar nodig en mogelijk, plaats op een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Nationaal Waterplan (opvolger NW4)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

"Het motto van het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.

Waterplan Purmerend (2006)

In het Waterplan hebben de gemeente en het Hoogheemraadschap vastgelegd welke verschillende soorten maatregelen in Purmerend worden getroffen om het water gezonder en veiliger te maken. De maatregelen richten zich op de inrichting van het oppervlaktewater, afkoppelen van schoon regenwater, monitoring van de waterkwaliteit, beheer en onderhoud en aanpassingen aan het watersysteem om de doorstroming te bevorderen. Voor het plangebied wordt onder andere gestreefd naar het afkoppelen van schoon regenwater, realiseren van ecologische verbindingen via water en oevers en het versterken en ontwikkelen van een ruige of natuurlijke groenstructuur.

Waterbeheersplan 4, 2010-2015

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast (2004)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden, zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Dit wordt de wateropgave genoemd. Deze is erop gericht de watersystemen in 2015 op orde te hebben en daarna op orde te houden. Het beleid dat zich met deze materie bezighoudt wordt aangeduid als 'Waterbeheer van de 21e eeuw' (WB 21). Het bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft op 28 april 2004 besloten de aanpak van de wateroverlast prioriteit te geven.

Beheersplan Waterkering 2006-2010

Het beleid van het hoogheemraadschap met betrekking tot waterkeringen, weergegeven in het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010, vastgesteld door het college van hoofdingelanden in juni 2006, beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterwet en de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009

De Waterwet is een integratiewet van negen wetten die betrekking hadden op het waterbeheer.

De doelstellingen van de wet die gericht zijn op het watersysteem zijn:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

4.10.2 Analyse

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet een watertoets plaatsvinden; een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De provincie Noord Holland is eigenaar van het Noordhollandsch kanaal en beheert deze ook. De waterkeringen worden beheerd door het Hoogheemraadschap. In het plangebied wordt het oppervlaktewater en de overige waterkeringen beheert door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het kader van ex art. 3.1.1 Bro is over dit (ontwerp)bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerders, waarna de opmerkingen van de waterbeheerders zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

In 2009 is door de gemeente Purmerend en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) overeengekomen dat voor realisatie van de Kop van West kan worden vastgehouden aan de afspraken zoals die in 2003 voor de gehele Weidevenne zijn gemaakt. Dit is op 23 februari 2012 nogmaals door het HHNK bevestigd⁸. Afgesproken is dat de Kop van West wordt gerealiseerd binnen het NAP-1,90 meter peilgebied en onderdeel uitmaakt van kwadrant I. Overigens is (in het kader van het hiervoor genoemde vooroverleg) door HHNK gemeld dat het waterpeil in het peilbesluit is vastgesteld op NAP-1,87. De begrenzing van kwadrant I betreft het Noordhollandsch Kanaal, spoorlijn, Laan der Continenten, A7 en de Neckerstraat. Binnen kwadrant I zit het meeste water in het gebied ten zuiden van de Kop van West. Dit betekent dat bij de realisatie van de Kop van West relatief weinig water zal moeten worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van de Kop van West zal het HHNK het wateroppervlak van 7,71% voor het totale kwadrant I respecteren.

Het stedenbouwkundig plan voor de Kop van West met daarin de singel opgenomen is (separaat) voorgelegd aan het HHNK. Het HHNK heeft aangegeven dat hiermee ruimschoots wordt voldaan aan de benodigde hoeveelheid water voor de Kop van West. Aangegeven is dat deze toetsing nogmaals gedaan wordt als de concrete (gebieds-)uitwerking gereed is.

Aan de noordzijde van het gebied wordt een inlaat gerealiseerd. Het HHNK heeft in dat verband aangegeven dat voor een voldoende inlaatcapaciteit een inlaatbuis met een minimale diameter van 300 mm nodig is.

Voor de buiten het bestemmingsplangebied gelegen private gronden in de noordoosthoek, is voor het aspect (grond)water het volgende aan de orde. Momenteel staan er grondwaterpeilbuizen om de actuele grondwaterstand te monitoren (0-situatie). In eerste instantie worden greppels gemaakt tussen het opgehoogde plangebied en de bestaande erven / bebouwing. Totdat het water uit de greppels afgevoerd kan worden, is sprake van bemaling om de juiste grondwaterstand te handhaven. In een latere fase worden de greppels vervangen door drainageriolen in grindkoffers welke (via het hwa-riool Kop van West) in verbinding staan met het oppervlaktewater. Deze constructie wordt dusdanig uitgevoerd om het grondwaterpeil daarmee te reguleren.

4.10.3 Conclusie

Het vorenstaande is met het oog op het criterium 'goede ruimtelijke ordening' in de bestemmingsregeling verankerd. Het aspect water is geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, voor (organische) ontwikkeling van de Kop van West en voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Met het Hoogheemraadschap bestaat de afspraak dat deze instantie wordt betrokken bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling, zodat meer specifieke aspecten en uitgangspunten verder kunnen worden afgestemd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

5.1 Privaatrechtelijke uitvoerbaarheid

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad gekozen voor integrale ontwikkeling van de Kop van West door gemeente en private grondeigenaren.

Het gemeentelijk grondeigendom wordt (actief) ontwikkeld vanuit de gemeente en de private eigenaren in de noordoosthoek hebben uitdrukkelijk de mogelijkheid en het recht zelf hun eigen grondgebied. De gronden van de laatstgenoemde eigenaren, die vanwege het recht om zelf te ontwikkelen daarover overeenkomstig het bepaalde in de 'grondexploitatiewet' (adf. 6.4 Wro) met de gemeente een (anterieure) overeenkomst kunnen sluiten - teneinde daarmee mede invulling te (kunnen) geven aan het verplicht, gemeentelijk kostenverhaal - zijn niet begrepen in het voorliggende bestemmingsplan.

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is voor enkele, kleine(re) percelen sprake van particulier eigendom. Hierover vindt overleg plaats, teneinde (tijdig) tot overeenstemming te (kunnen) komen met betrekking tot de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie "Kop van West" d.d. 2 april 2013 (geheim) vastgesteld. De kosten van de grondexploitatie worden gedekt via de gronduitgifte.

Bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie wordt verantwoording afgelegd over het afgelopen boekjaar en worden de verwachte uitgaven en inkomsten bepaald. Indien tussentijds significante financiële afwijkingen blijken, dan worden deze expliciet onder de aandacht van het bestuur gebracht. Voor zover nodig wordt dan aanvullende besluitvorming gevraagd. Tevens zal bij de jaarlijkse actualisatie een werkkrediet worden aangevraagd voor 1 of meer jaarschijven, afhankelijk van de marktsituatie. De meest recente actualisatie is vastgesteld in de raadsvergadering van 25 juni 2014.

Nu de kosten van de grondexploitatie zijn gedekt door de grondopbrengsten vormt de economische uitvoerbaarheid geen belemmering voor de realisatie en de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk; het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

De conclusie is derhalve gerechtvaardigd, dat het bestemmingsplan Kop van West 2014 economisch uitvoerbaar is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

In onderstaand overzicht is opgenomen aan welke instanties het (voor)ontwerp van dit bestemmingsplan is voorgelegd of zij binnen de daarvoor gestelde termijn (tot 20 augustus 2014) hebben gereageerd:

	Instantie	Reactie	wijzigingen
1.	gemeente Wormerland	geen	--
2.	gemeente Beemster	ja (buiten termijn)	nee
3.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	ja	ja , zie onder
4.	Provincie Noord-Holland	ja	nee
5.	Rijkswaterstaat Dienst Noord-Holland-Noord	ja	nee
6.	Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland	geen	--

Hieronder zijn de ontvangen reacties - in verkorte vorm - weergegeven. De reacties zijn integraal in de overwegingen van het gemeentebestuur betrokken. Bij iedere reactie is de eventueel naar aanleiding daarvan doorgevoerde aanpassing(en) vermeld.

De reactie van de instantie onder 3. heeft, ten aanzien van het aspect water, geleid tot enkele aanvullingen en wijzigingen in de toelichting (paragrafen 4.10 en 6.2). Tevens is in de planregel voor de dubbelbestemming "Waterstaat - waterkering" (artikel 13.3) de minimaal uit de waterlijn aan te houden afstand opgenomen.

De (positieve) reacties van de instanties onder 2., onder 4. en onder 5. vormde geen aanleiding om enige aanpassing in het voorliggende bestemmingsplan door te voeren.

5.3.2 beschrijving betrokkenheid burgers en organisaties bij voorbereiding

Met het oog op artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders in oktober 2013 het voornemen gemeld, dat een bestemmingsplan voor de organische gebiedsontwikkeling Kop van West in voorbereiding is genomen.

De tweede helft van 2013 en de eerste helft van 2014 is er aan gewerkt om het stedenbouwkundige plan te optimaliseren. Eén van de aspecten daarbij is, dat nadrukkelijk en op informele wijze (ambtelijk) het overleg is gezocht en gevoerd met de (directe) omgeving en de (toekomstige) bewoners van het gebied. Voor het zuidelijk deel van het plangebied leidt dit er toe, dat meer duidelijkheid geboden wordt over de invulling van het deelgebied, direct grenzend aan de Wolgalaan. Hiervoor is ten opzichte van het stedenbouwkundig masterplan uit 2013 sprake van een verkleining in de omvang van het zuidelijke gebied, van een beperking van het aantal torens en van een beperking van de bebouwingshoogte(n). In het voorliggende bestemmingsplan worden zodoende de bestemmings- en bebouwingmogelijkheden meer gedetailleerd vastgelegd. Voor het noordelijke en het westelijke deel van het plangebied is sprake van een samenvoeging, waardoor één deelgebied ontstaat met 2 bolwerken omsloten door een nieuwe waterloop.

In het kader van de verdere concretisering van de gebiedsontwikkeling is ten behoeve van voorbereiding van het bestemmingplan op de hierna beschreven wijze (burger)participatie geboden:

Op 14 april 2014 is het geoptimaliseerde stedenbouwkundig plan (zie: paragraaf 2.2.2.1) tijdens een informatieavond gepresenteerd. Hiervoor zijn uitnodigingsbrieven bezorgd bij bewoners van Neckerstraat 1 t/m 107, Thorbeckerkade 1 t/m 46, Schaepmanstraat 2 t/m 16, H. de Grootstraat 2 t/m 132 en 1 t/m 103, Kanaaldijk 4 en 5 en 1 t/m 46, Troelstraplein 2 t/m 6, Kanaalschans 1 t/m 33a, Kanaalzicht 1 t/m 24, Piraushaven 1 t/m 55, Rotterdamhaven 1 t/m 108.

De aanwezigen zijn tijdens deze avond in de gelegenheid gesteld hun reacties op het plan te geven.

De reacties waren overwegend positief.

Daarnaast is de inspraakmogelijkheid opengesteld, die onder andere is gemeld in huis-aan-huis-blad Purmerends Nieuwsblad en op de gemeentelijke website. In dat verband heeft een ieder schriftelijk of per e-mail kunnen reageren op de manier waarop het stedenbouwkundig plan wordt neergelegd in het (ontwerp-)bestemmingsplan. Daartoe zijn de hoofdpunten van het bestemmingsplan (stedenbouwkundig plan Kop van West, overzicht bestemmingen en oppervlakten functies, verbeelding, staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging en staat van horeca-activiteiten) op de website geplaatst.

Tijdens deze periode van 1 mei tot en met 18 mei 2014 zijn geen reacties ontvangen.

5.3.3 Overleg ingevolge artikel 3.8 Wro

Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Deze afdeling bevat bepalingen rond de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 september 2014 tot en met 30 oktober 2014. De kennisgeving is in de Staatscourant nr. 26142 van 18 september 2014 geplaatst.

De drie ontvangen zienswijzen zijn besproken en van commentaar voorzien in de 'Memorie van Antwoord zienswijzen bestemmingsplan Kop van West 2014'.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, die van een globaal bestemmingsplan. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen.

6.1 Planvorm

Bij de strategie van 'organische ontwikkeling', zoals in 2013 door de raad vastgesteld voor de Kop van West, past de vorm van uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie is, meer dan andere vormen van planologie, *procesgericht* in plaats van *projectgericht*. De focus is niet gericht op het eindbeeld, maar op het in beweging zetten en houden van een geleidelijke ontwikkeling.

Intrinsieke flexibiliteit

De ruimte, die *bij recht* in het bestemmingsplan is opgenomen, betreft intrinsieke flexibiliteit.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, ondersteund door een verbeelding en gaat gepaard met een toelichting, waarin de verantwoording van de gemaakte ruimtelijke keuzes is opgenomen. De verbeelding is zodanig grofmazig opgesteld, dat sprake is van een beperkt aantal kleuren, vlakken en aanduidingen. Naarmate grotere eenheden bijeen worden genomen, neemt de flexibiliteit toe. Dat is vooral van belang ten tijde van de aanlegfase. Ten behoeve van de beheerfase (m.a.w. naarmate de gebiedsontwikkeling verder gestalte krijgt) betekent dit, dat door middel van het voorliggende bestemmingsplan niet meer dan de ondergrens wordt gesteld aan maximaal toelaatbare bouw- en gebruiksvormen. Aanvullend is sprake van (gebieds)regie en/of sturing door middel van het eigendomsrecht van de gemeente.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel en juridisch adequaat kader en kan worden aangeduid als 'een intrinsiek flexibel bestemmingsplan'. Het betreft een plan ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Het bestemmingsplan voorziet verder in 'binnenplanse flexibiliteit', zodat een bandbreedte ontstaat om de voorzienbare, ruimtelijke dynamiek soepel te (kunnen) faciliteren:

- wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6, lid 1 onder a);
- uitwerkingsplicht (artikel 3.6, lid 1 onder b.);
- afwijkingsbevoegdheden (artikel 3.6, lid 1 onder c.);
- nadere eisen (artikel 3.6, lid 1 onder d.).

Het instrument van 'nadere eisen' kan in het kader van vergunningverlening worden ingezet om - voor wat betreft plaatsing, afmeting en vormgeving van bebouwing (kavelpaspoorten) - aan de initiatiefnemer(s) nadere normen op te leggen. Zodoende kan invulling worden gegeven aan de regierol van de gemeente en behoeft ook de beheersituatie niet veronachtzaamd te worden.

6.2 Bestemmingsregeling

6.2.1 bestemmings- en algemene regels

Een aantal regelingen is hieronder toegelicht.

Gemengd

Binnen deze bestemming is woningbouw mogelijk en maatschappelijke en commerciële voorzieningen (o.a. detailhandel, horeca, bedrijven en kantoren). Deze bestemming is gelegen in de geluidszone van de A7. Hierdoor is het gebied interessant voor niet-geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn alleen mogelijk wanneer maatregelen worden genomen. Derhalve is opgenomen dat binnen deze bestemming woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of aan de vastgestelde hogere grenswaarde. In het kader van goede ruimtelijke ordening is in verband met de akoestische situatie ter plaatse van de tweedelijnsbebouwing een minimale bouwhoogte opgenomen, zodat het achterliggende

gebied daarmee wordt afgeschermd voor verkeerslawaaï. In het westelijke deel van het plangebied is een Wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat de behoefte bestaat de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt open te houden. Deze bevoegdheid bevat criteria vanwege de vereiste objectieve begrenzing.

Wat betreft parkeren is met de meest recente inzichten (Reparatiewet BZK 2014) rekening gehouden, in die zin dat de (afwijking van de) gebruiksregels daarop zijn toegespitst.

Groen

De voor groen aangewezen gronden vormen in combinatie met de voor water en verkeer aangewezen gronden de structuurbepalende elementen van het plangebied. De bestemming groen ziet met name toe op de parkachtige inpassing van de zone rondom de nieuwe singel.

Verkeer - 1

De bestemming Verkeer-1 wordt toegekend aan die wegen die door hun doorstroombaanfunctie een structuurbepalend karakter hebben.

Verkeer - 2

De bestemming Verkeer-2 wordt toegekend aan wegen met een verkeers- of verblijfsfunctie. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, groen- en waterpartijen en nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en dergelijke.

Water

De voor water aangewezen gronden zijn primair bedoeld voor waterwegen en verkeer te water (i.c. het Noordhollandsch kanaal) en waterlopen en water ten behoeve van de waterhuishouding. Deze laatste waterloop betreft de structuurbepalende, nieuwe singel rondom het noordelijke deel van het plangebied van de Kop van West. Voor werkzaamheden binnen deze functie is mogelijk een watervergunning van de waterbeheerder nodig. Hierover dient advies bij de waterbeheerder te worden ingewonnen. Voor de maximale afmetingen van steigers (max. 6 meter breed, max. 1 meter het water in) is aansluiting gezocht bij de regels die de Keur van het Hoogheemraadschap daarover stelt. Op deze wijze ontstaan er geen verschillen in regelgeving.

Woongebied - 1

Binnen deze bestemming is woningbouw mogelijk en maatschappelijke en commerciële voorzieningen (o.a. detailhandel, horeca, bedrijven en kantoren). Binnen deze bestemming moeten woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen zijn voorzien van een dove gevel, tenzij aan de voorkeursgrenswaarde of aan de vastgestelde hogere grenswaarde wordt voldaan.

Voor deze gronden ligt de nadruk op wonen, terwijl de niet-woonfunctie in dit gebied - in vergelijking met de voor 'Gemengd' aangewezen gronden - beperkter is in omvang. Met de specifieke aanduiding 'verkeer' is de binnenring met een aansluiting op Kanaaldijk aangegeven. Om een gewenste menging van wonen en werken in de woongebieden toe te kunnen staan, is binnen de bestemming Woongebied - 1 het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep mogelijk. Hierbij geldt uiteraard dat de woonfunctie blijft prevaleren en geen hinder optreedt voor de (woon)omgeving.

Wat betreft parkeren is met de meest recente inzichten (Reparatiewet BZK 2014) rekening gehouden, in die zin dat de (afwijking van de) gebruiksregels daarop zijn toegespitst.

Woongebied - 2

Voor deze gronden ligt de nadruk op wonen, terwijl de niet-woonfunctie in dit gebied - in vergelijking met de voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden - beperkter is in omvang en variëteit aan functies. Om een gewenste menging van wonen en werken in de woongebieden toe te kunnen staan, is binnen de bestemming Woongebied - 2 het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep mogelijk. Hierbij geldt uiteraard dat de woonfunctie blijft prevaleren en geen hinder optreedt voor de (woon)omgeving. Binnen de bestemming moeten woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen zijn voorzien van een dove gevel,

tenzij aan de voorkeursgrenswaarde of aan de vastgestelde hogere grenswaarde wordt voldaan.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is vanwege de aansluiting op de aangrenzende stadshoven een minimale en maximale bouwhoogte opgenomen voor het centraal gelegen bouwvlak.

Wat betreft parkeren is met de meest recente inzichten (Reparatiewet BZK 2014) rekening gehouden, in die zin dat de (afwijking van de) gebruiksregels daarop zijn toegespitst.

Woongebied - uit te werken

Langs de Neckerstraat bevindt zich een klein gebied waar de gronden de bestemming Woongebied - uit te werken hebben gekregen. Voor dit gedeelte gelden dezelfde uitgangspunten als voor Woongebied - 1. Over de ruimtelijke inpassing en de uitvoering van het stedenbouwkundig plan wordt met deze eigenaren overleg gevoerd met betrekking tot de (exacte) invulling daarvan.

Waarde - Archeologie - 1

Gebieden die op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, bijlagen van de Beleidsnota Archeologie in Purmerend (2009), zijn aangewezen als gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, worden beschermd via de dubbelbestemming Waarde - archeologie - 1.

Waarde - Archeologie - 2

Gebieden die op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, bijlagen van de Beleidsnota Archeologie in Purmerend (2009) zijn aangewezen als AMK-terrein, worden beschermd via de dubbelbestemming Waarde - archeologie - 2.

Waterstaat - Waterkering

De in het plangebied aanwezige gronden die zijn aangewezen voor waterstaatkundige doeleinden worden beschermd via de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Voor bouwwerken of (bouw-)werkzaamheden binnen de grenzen van het waterstaatswerk is een watervergunning van het Hoogheemraadschap vereist. Hierover dient advies bij de waterbeheerder te worden ingewonnen.

Anti-dubbelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels gegeven voor bouwwerken die op twee of meer bestemmingen van toepassing zijn. De regels die van toepassing zijn op bovengrondse bouw zijn ook van toepassing zijn op ondergrondse bouw. Het onderhavige bestemmingsplan verbindt daar de regel aan dat qua diepte ondergrondse bouw beperkt moet blijven tot ten hoogste één bouwlaag.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling is opgenomen wat onder verboden gebruik van de gronden wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft een regeling voor het geval dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

6.2.2 toelichting op bijlagen bij planregels

6.2.2.1 bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten, functiemenging)

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is afgeleid van de VNG Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten en speciaal bedoeld voor gebieden met een functiemenging, VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'gemengd gebied' en 'gebied met functiemenging'. Het begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt om de richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden met dorpskernen;
- horecaconcentratiegebieden;
- woon-werkgebieden met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid;
- gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Een specifieke Staat van bedrijvigheid is wenselijk, omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal vaak verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein.

De activiteiten in de staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
4. activiteiten uit de categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bij de totstandkoming van de 'bedrijvenlijst – functiemenging' is gekeken of bedrijfsactiviteiten al dan niet in het plangebied thuishoren. Bedrijfsactiviteiten die niet passend zijn voor het plangebied zijn niet in de lijst opgenomen.

Ten slotte wordt de bedrijvenlijst niet toegepast op horecabedrijven. Indien van toepassing in een plangebied wordt voor de toelaatbaarheid van horeca wordt gebruik gemaakt van een Staat van horeca-activiteiten. Deze lijst is meer gedifferentieerd en toegespitst op de plaatselijke situatie dan de grovere indeling van de VNG bedrijvenlijst – functiemenging. De 'bedrijvenlijst – functiemenging' is niet uitputtend. In de planregels wordt geregeld dat ook bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met bedrijven uit desbetreffende categorie gelijkgesteld kunnen worden.

6.2.2.2 bijlage 2 (Staat van Horeca-activiteiten)

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/ parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. 'lichte horeca': Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.

2. 'middelzware horeca': Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.

3. 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf door af te wijken van de regels één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat afwijking tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om af te kunnen wijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens afgeweken worden.

Eindnoten

1. Kaart die in provincie alle bekende archeologische terreinen (monumenten) weergeeft door middel van een kleurcodering, <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/>
2. Kop van West, Purmerend (gemeente Purmerend. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek. ADC Archeoprojecten, 5 maart 2014
3. Raamsaneringsplan Kop van West Purmerend, Kwinfra BV, 25 juli 2012
4. Onderzoek externe veiligheid Kop van West, Anteagroup, 10 april 2014 (projectnr. 130816-265085)
5. Akoestisch onderzoek Kop van West Purmerend, Goudappel Coffeng, 15 mei 2014.
6. Bestemmingsplan Kop van West. Onderzoek luchtkwaliteit. M+P Raadgevende ingenieurs BV. 7 april 2014.
7. Kop van West te Purmerend. Toetsing in het kader van de Flora- en Faunawet. Van der Goes en Groot, 28 oktober 2013
8. Brief watercompensatie Kop van West/Weidevenne. Hoogheemraadschap Hollandsch Noorderkwartier, 23 februari 2012.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' met identificatienummer NL.IMRO.0439.BPKVW2014-va01 van de gemeente Purmerend.

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of een 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 *aan-huis-gebonden beroep*

een praktijk- of vrije beroepsuitoefening in een woning door de bewoner(s), waarbij de woning in overwegende mate (> 50% van de vloeroppervlakte van de woning) de woonfunctie behoudt.

1.6 *achtererfgebied*

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 *bebouwing*

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 *bedrijf*

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.9 *bedrijfsvloeroppervlak*

de totale bruto vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf die wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.10 *bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktemat*

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktemat, die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

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.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

een 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 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen.

1.23 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 -zoals die geldt op het moment van vaststelling van het plan- bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB ingeval van wegverkeerslawaai, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.24 gebouw

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

1.25 geluidsgevoelige gebouwen

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en artikel 1.2. van het Besluit geluidhinder.

1.26 geluidshinderlijke Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.27 gestapeld gebouw

gebouw waarbij meerdere woningen, al dan niet in combinatie met (één of meerdere) niet-woonfuncties, zich boven elkaar op één bouwperceel bevinden.

1.28 grondgebonden gebouw

gebouw waarbij één woning, dan wel één niet-woonfunctie, bestaande uit één of meerdere bouwlagen, zich op één bouwperceel bevindt.

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.31 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.32 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.33 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.34 maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.35 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.36 nutsvoorzieningen

voorzieningen (ondergronds tot 4 meter) ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie en oplaadpunten voor elektrisch vervoer.

1.37 *peil*

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.38 *perceelsgrens*

de grens van een bouwperceel.

1.39 *praktijk*

het (beroepsmatig) verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.40 *prostitutie*

het zich beschikbaar stellen voor seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.41 *reclamemast*

een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, specifiek bedoeld voor de uiting van bedrijfsmatige reclame.

1.42 *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaken.

1.43 *Staat van Horeca-activiteiten*

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.44 *vloeroppervlak*

het totale oppervlak van vloeren van alle bouwlagen van een gebouw.

1.45 *winkelvloeroppervlak*

de voor het publiek toegankelijke in de winkel voorkomende oppervlakte voor uitstalling en verkoop van detailhandelsartikelen, inclusief etalage en zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.46 *woning*

(een gedeelte van) een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van personen, anders dan voor recreatieve doeleinden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 het 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.

2.6 het vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen: alle activiteiten voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
- c. detailhandel: voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
- d. horecabedrijven: voor zover in de Staat van Horeca-activiteiten aangeduid met ten hoogste categorie 1b;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, verhardingen en parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden; groen- en speelvoorzieningen; waterhuishoudkundige voorzieningen, water en waterlopen, nutsvoorzieningen, alsmede overige bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

De in lid 3.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving worden bebouwd

- a. met inachtneming van :
 1. de maximum toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
 2. de minimum toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen zoals met de aanduiding 'minimum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
 3. de onderstaande tabel :

verschijningsvorm	maximum bebouwingspercentage t.b.v. het hoofdgebouw	maximum bouwhoogte hoofdgebouw	maximum bebouwingspercentage t.b.v. bijbehorend(e) bouwwerk(en)	maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk
grondgebonden gebouw	60% van het totale bouwperceel	13,50 meter	50% van het achtererfgebied	4 meter
gestapeld gebouw	100% van het totale bouwperceel	20 meter	100% van het achtererfgebied	5 meter

- b. geluidsgevoelige gebouwen moeten zijn voorzien van een dove gevel, tenzij:
 1. de geluidsbelasting van de gevel de voorkeursgrenswaarde niet te boven gaat, dan wel
 2. de geluidsbelasting van de gevel de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden niet te boven gaat;
- c. boven de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn toegestaan bergingen, trappenhuisen en technische ruimten en (opwekking)installaties, waarvan de hoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- d. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 15.3 van deze regels.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en het uiterlijk van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in

- a. lid 3.2, onder a. en de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' van 12 meter tot een minimum toegestane bouwhoogte van 9 meter;
- b. lid 3.2, onder a van de in de tabel opgenomen maximum bebouwingspercentages tot het maximale percentage van 100%, bij een hoofdgebouw uitsluitend voorzover dit betreft 1 bouwlaag en tot een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- c. van de bevoegdheden onder a. en b. wordt alleen gebruik gemaakt met inachtneming van de volgende aspecten:
 1. de parkeernormen;
 2. milieu- en veiligheidsnormen;
 3. de financiële uitvoerbaarheid;
 4. geen beperking ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor de (combinatie van) functies, genoemd bij 3.1 onder a., b., c. en d.:

functie	maximaal aantal m ² per bouwperceel en per functie	maximaal aantal m ² binnen bestemming Gemengd	bouwlaag
wonen: aan-huis-verbonden-beroepen	< 50%	per woning	alle
bedrijven, kantoren, sociale en culturele doeleinden, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen	200 m ² b.v.o.	5.000 m ² b.v.o.	alle
detailhandel	150 m ² w.v.o.	600 m ² w.v.o.	uitsluitend begane grond
horeca	150 m ² b.v.o.	600 m ² b.v.o.	uitsluitend begane grond, m.u.v. hotels

b.v.o. = *bedrijfsvloeroppervlak*

w.v.o. = *winkelvloeroppervlak*

- b. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waaronder mede begrepen het laden of lossen, dient in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel, en verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in

- a. lid 3.1, onder b. en onder c. voor het toestaan van bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen en detailhandel, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, indien de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de in lid 3.1, onder b. en onder c. bedoelde activiteiten;
- b. lid 3.1, onder b. en onder c. voor het toestaan van bedrijven, kantoren, sociale en culturele

- voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen en detailhandel uit ten hoogste categorie B zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- c. lid 3.1, onder d. voor
 1. het toestaan van horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd indien de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de lid 3.1, onder d. bedoelde horecabedrijven;
 2. de vestiging van horecagelegenheden uit de categorie 1c. of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten indien de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de lid 3.1, onder d. bedoelde horecabedrijven
 - d. lid 3.5, onder a. ten behoeve van de overschrijding van het maximaal aantal m² per bouwperceel tot een maximum van:
 1. 500 m² b.v.o. per bouwperceel per functie voor de functies bedrijven, kantoren, sociale en culturele doeleinden, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen;
 2. 250 m² w.v.o. / b.v.o. per bouwperceel per functie voor de functies detailhandel en horeca;
 - e. lid 3.5, onder a. ten behoeve van het verhogen van het toegestane maximaal aantal m² van 600 m² tot een maximum van 1.000 m² b.v.o. uitsluitend voor zover het betreft de functie hotel;
 - f. lid 3.5, onder b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, waaronder in voorkomend geval laad- of losruimte, wordt voorzien, alsmede indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - g. van de bevoegdheid onder a. tot en met f. wordt alleen gebruik gemaakt met inachtneming van de volgende aspecten:
 1. de parkeernormen;
 2. milieu- en veiligheidsnormen;
 3. de financiële uitvoerbaarheid;
 4. geen beperking ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van een supermarkt met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximale winkelvoeroppervlak bedraagt 1.500 m²;
- b. met een distributieplanologisch onderzoek (dpo) wordt aangetoond dat de vestiging van een supermarkt niet leidt tot versturende structureffecten en vanuit die zin distributief is te verantwoorden;
- c. wordt voldaan aan de parkeernormen en andere van belang zijnde planologische en milieutechnische (omgevings)aspecten.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. speelvoorzieningen;
- d. dagrecreatie en evenementen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, waterhuishoudkundige voorzieningen, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers, alsmede talud, wegen, voet- en fietspaden, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en verhardingen,

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 15.3 van deze regels.

Artikel 5 Verkeer - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. (ontsluitings)wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook;
- b. rotondes, opstelstroken, busstroken en overige (openbaar) vervoervoorzieningen ;
- c. voet- en fietspaden;
- d. groen en water;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen,abri's, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bruggen, steigers, waterhuishoudkundige voorzieningen, dammen en duikers, oeverbeschoeiingen, talud en verhardingen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. met uitzondering van gebouwen ten behoeve van (openbaar) vervoervoorzieningen met een maximale oppervlakte van 25 m² en een bouwhoogte van 4 meter, mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 15.3 van deze regels.

Artikel 6 Verkeer - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. evenementen en ambulante handel;
- d. voet- en fietspaden;
- e. groen en water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoalsabri's, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, bruggen, steigers, waterhuishoudkundige voorzieningen, dammen en duikers, oeverbeschoeiingen, talud en verhardingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 15.3 van deze regels.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterwegen en verkeer te water;
- b. waterlopen en water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, waterhuishoudkundige voorzieningen, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers, alsmede groen, talud, wegen en verhardingen,

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. uitsluitend voor zover het de gronden als bedoeld in lid 7.1. onder b. betreft, mogen steigers worden gebouwd met een maximale breedte van 6 meter en een maximale overkraging van 1 meter uit de waterkant;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 15.3 van deze regels.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de in lid 7.2 onder b. vermelde maximale afmetingen van steigers indien deze afmetingen niet meer overeen komen met het gestelde in de Keur van de waterbeheerder.

Artikel 8 Woongebied - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen: alle activiteiten voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
- c. detailhandel: voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
- d. horecabedrijven: voor zover in de Staat van Horeca-activiteiten aangeduid met ten hoogste categorie 1b;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, verhardingen en parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden; groen- en speelvoorzieningen; waterhuishoudkundige voorzieningen, water en waterlopen, nutsvoorzieningen, alsmede overige bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

De in lid 8.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving worden bebouwd

- a. met in achtneming van de onderstaande tabel :

verschijningsvorm	maximum bebouwingspercentage t.b.v. het hoofdgebouw	maximum bouwhoogte hoofdgebouw	maximum bebouwingspercentage t.b.v. bijbehorend(e) bouwwerk(en)	maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk
grondgebonden gebouw	60% van het totale bouwperceel	13,50 meter	50% van het achtererfgebied	4 meter
gestapeld gebouw	100% van het totale bouwperceel	20 meter	100% van het achtererfgebied	5 meter

- b. geluidsgevoelige gebouwen moeten zijn voorzien van een dove gevel, tenzij:
 1. de geluidsbelasting van de gevel de voorkeursgrenswaarde niet te boven gaat, dan wel
 2. de geluidsbelasting van de gevel de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden niet te boven gaat;
- c. boven de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn toegestaan bergingen, trappenhuisen en technische ruimten en (opwekking)installaties, waarvan de hoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- d. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 15.3 van deze regels.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en het uiterlijk van de bebouwing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in

- a. lid 8.2, onder a. van het in de tabel opgenomen maximum bebouwingspercentages tot het maximale percentage van 100%, bij een hoofdgebouw uitsluitend voorzover dit betreft 1 bouwlaag en tot een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. van de bevoegdheid onder a. wordt alleen gebruik gemaakt met inachtneming van de volgende aspecten:

1. de parkeernormen;
2. milieu- en veiligheidsnormen;
3. de financiële uitvoerbaarheid;
4. geen beperking ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor de (combinatie van) functies, genoemd bij 8.1 onder a., b., c. en d.:

functie	maximaal aantal m ² per bouwperceel en per functie	maximaal aantal m ² binnen bestemming Woongebied - 1	bouwlaag
wonen: aan-huis-verbonden-beroepen	< 50%	per woning	alle
bedrijven, kantoren, sociale en culturele doeleinden, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen	200 m ² b.v.o.	2.000 m ² b.v.o.	alle
detailhandel	150 m ² w.v.o.	600 m ² w.v.o.	uitsluitend begane grond
horeca	150 m ² b.v.o.	600 m ² b.v.o.	uitsluitend begane grond, m.u.v. hotels

b.v.o. = bedrijfsvloeroppervlak

w.v.o. = winkelvloeroppervlak

- b. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waaronder mede begrepen het laden of lossen, dient in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'verkeer (v)' zijn uitsluitend toegestaan de functies in lid 8.1, onder e.;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel, en verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in

- a. lid 8.1, onder b. en onder c. voor het toestaan van bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen en detailhandel, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, indien de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de lid 8.1, onder b. en onder c. bedoelde activiteiten;
- b. lid 8.1, onder b. en onder c. voor het toestaan van bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen en detailhandel uit ten hoogste categorie B zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- c. lid 8.1, onder d. voor
 1. het toestaan van horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd indien de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de lid 8.1, onder d. bedoelde horecabedrijven;
 2. de vestiging van horecagelegenheden uit de categorie 1c of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten indien de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de lid 8.1, onder d. bedoelde horecabedrijven ;
- d. lid 8.5, onder a. ten behoeve van de overschrijding van het maximaal aantal m² per bouwperceel tot

een maximum van:

1. lid 8.5, onder a. ten behoeve van het verhogen van het toegestane maximaal aantal m² van 600 m² tot een maximum van 1.000 m² b.v.o. uitsluitend voor zover het betreft de functie hotel;
2. 250 m² w.v.o./b.v.o. per bouwperceel per functie voor de functies detailhandel en horeca;
- e. lid 8.5, onder a. ten behoeve van het verhogen van het toegestane maximaal aantal m² van 600 m² b.v.o. tot een maximum van 1.000 m² b.v.o. uitsluitend voor zover het betreft de functie hotel;
- f. lid 8.5, onder b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, waaronder in voorkomend geval laad- of losruimte, wordt voorzien, alsmede indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- g. lid 8.5, onder c. voor zover van belang is voor een technisch betere realisering dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- h. van de bevoegdheid onder a. tot en met g. wordt alleen gebruik gemaakt met inachtneming van de volgende aspecten:
 1. de parkeernormen;
 2. milieu- en veiligheidsnormen;
 3. de financiële uitvoerbaarheid;
 4. geen beperking ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Woongebied - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen: alle activiteiten voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, verhardingen en parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden; groen- en speelvoorzieningen; waterhuishoudkundige voorzieningen, water en waterlopen, nutsvoorzieningen, alsmede overige bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

De in lid 9.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving worden bebouwd

- a. met inachtneming van :
 1. de minimum en maximum toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen zoals met de aanduiding 'minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
 2. de onderstaande tabel :

verschijningsvorm	maximum bebouwingspercentage t.b.v. het hoofdgebouw	maximum bouwhoogte hoofdgebouw	maximum bebouwingspercentage t.b.v. bijbehorend(e) bouwwerk(en)	maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk
grondgebonden gebouw	60% van het totale bouwperceel	13,50 meter	50% van het achtererfgebied	4 meter
gestapeld gebouw	100% van het totale bouwperceel	25 meter	100% van het achtererfgebied	5 meter

- b. geluidsgevoelige gebouwen moeten zijn voorzien van een dove gevel, tenzij:
 1. de geluidsbelasting van de gevel de voorkeursgrenswaarde niet te boven gaat, dan wel
 2. de geluidsbelasting van de gevel de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden niet te boven gaat;
- c. boven de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn toegestaan bergingen, trappenhuisen en technische ruimten en (opwekking)installaties, waarvan de hoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 15.3 van deze regels.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en het uiterlijk van de bebouwing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in

- a. lid 9.2, onder a. en de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' van 9 meter tot een minimum toegestane bouwhoogte van 8 meter;
- b. lid 9.2, onder a. van het in de tabel opgenomen maximum bebouwingspercentages tot het maximale percentage van 100%, bij een hoofdgebouw uitsluitend voorzover dit betreft 1 bouwlaag en tot een maximale bouwhoogte van 5 meter;

- c. van de bevoegdheid onder a. en b. wordt alleen gebruik gemaakt met inachtneming van de volgende aspecten:
1. de parkeernormen;
 2. milieu- en veiligheidsnormen;
 3. de financiële uitvoerbaarheid;
 4. geen beperking ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor de (combinatie van) functies, genoemd bij 9.1 onder a. en b. .:

functie	maximaal aantal m ² per bouwperceel en per functie	maximaal aantal m ² binnen bestemming Woongebied - 2	bouwlaag
wonen: aan-huis-verbonden-beroepen	< 50%	per woning	alle
kantoren, sociale en culturele doeleinden, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen	50% met een maximum van 200 m ² b.v.o. per functie	2.000 m ² b.v.o.	uitsluitend begane grond

b.v.o. = bedrijfsvloeroppervlak

- b. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waaronder mede begrepen het laden of lossen, dient in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel, en verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in

- a. lid 9.5, onder a. ten behoeve van de overschrijding van het maximaal aantal m² per bouwperceel en per functie tot een maximum van 1.000 m² b.v.o.;
- b. lid 9.5, onder a. ten behoeve van de functievestiging op bouwlagen, anders dan op de begane grond;
- c. lid 9.5, onder b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, waaronder in voorkomend geval laad- of losruimte, wordt voorzien, alsmede indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- d. van de bevoegdheid onder a. en c. wordt alleen gebruik gemaakt met inachtneming van de volgende aspecten:
1. de parkeernormen;
 2. milieu- en veiligheidsnormen;
 3. de financiële uitvoerbaarheid;
 4. geen beperking ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Woongebied - uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen: alle activiteiten voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
- c. detailhandel: voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
- d. horecabedrijven: voor zover in de Staat van Horeca-activiteiten aangeduid met ten hoogste categorie 1b;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, verhardingen en parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden; groen- en speelvoorzieningen; waterhuishoudkundige voorzieningen, water en waterlopen, nutsvoorzieningen, alsmede overige bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

10.2 Uitwerkingsregels

Met toepassing van het in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde werken burgemeester en wethouders de in artikel 10.1 omschreven bestemming uit, met inachtneming van de regels zoals beschreven in de leden 8.2, 8.3, 8.4, 8.5 en 8.6.

10.3 Bouwregels

Bouwen is slechts toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor dit gebied uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3 voor het bouwen van bouwwerken vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan, indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologisch monumenten of resten aanwezig zijn.
- b. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond kunnen worden behouden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in 11.2 onder c gestelde. Afwijken geschiedt, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. Het in sub a bedoelde onderzoek dient alleen gedaan te worden indien de bodemverstoring een oppervlakte van meer dan 500 m² beslaat;
- c. Aan deze afwijking kunnen voorschriften worden verbonden tot:
 1. het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. Het doen van opgravingen door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
 3. Het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. De afwijking wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft 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.

11.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden op de in 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen van de bodem met meer dan 50 cm;
 2. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

3. het verlagen van het waterpeil;
 4. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 5. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 7. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport, energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Geen aanlegvergunning is vereist:
1. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 50 cm onder het bestaande maaiveld;
 2. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een oppervlakte tot ten hoogste 500 m²;
 3. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 4. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
 5. indien de werken en /of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.
- c. Een aanlegvergunning mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van werkzaamheden de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.
- d. Alvorens te beslissen omtrent de aanvraag om een aanlegvergunning dient op basis van archeologisch onderzoek te zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden hiervoor dienen te worden gesteld.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de plankaart de bestemming Waarde - Archeologie - 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond, dat er op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 te leggen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden op terreinen van de Archeologische Monumenten Kaart die aangewezen zijn als terrein van hoge tot zeer hoge archeologische waarde (AMK-terrein).

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologisch monumenten of resten aanwezig zijn;
- b. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond kunnen worden behouden.

12.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in lid 2 onder c gestelde. Afwijken geschiedt, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. Het in 12.4 sub a bedoelde onderzoek dient alleen gedaan te worden indien de bodemverstoring een oppervlakte van meer dan 100 m² beslaat;
- c. Aan deze afwijking kunnen voorschriften worden verbonden tot:
 1. het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. Het doen van opgravingen door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
 3. Het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. De afwijking wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

12.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden op de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen van de bodem met meer dan 50 cm;
 2. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diep ploegen,

- egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
3. het verlagen van het waterpeil;
 4. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 5. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 7. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport, energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Geen aanlegvergunning is vereist:
1. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 50 cm onder het bestaande maaiveld;
 2. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een oppervlakte tot ten hoogste 100 m²;
 3. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 4. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
 5. indien de werken en /of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.
- c. Een aanlegvergunning mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van werkzaamheden de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.
- d. Alvorens te beslissen omtrent de aanvraag om een aanlegvergunning dient op basis van archeologisch onderzoek te zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden hiervoor dienen te worden gesteld.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de plankaart de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond, dat er op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 te leggen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in lid 13.2 gestelde. Afwijken geschiedt alleen indien:

1. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, met dien verstande dat een afstand van tenminste 12 m. uit de waterlijn in acht wordt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- ingeval van herbouw is dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

15.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), liften, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

15.3 Hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	2 m
- erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel	1 m
- reclame-en lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- objecten van beeldende kunst	6 m
- speeltoestellen	4 m
- bruggen	12 m
- overig straatmeubilair	6 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit lid ten behoeve van het bouwen van objecten van beeldende kunst met een bouwhoogte van 15 meter.

15.4 Antenne-installaties

Met betrekking tot antenne-installaties gelden de volgende regels:

- antennes-installaties als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, niet zijnde bouwvergunningvrije installaties, zijn niet toegestaan.
- burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het onder a. genoemde verbod ten behoeve van de bouw van een antenne-installatie tot een bouwhoogte van ten hoogste 40 m.

15.5 Ondergronds bouwen

De in dit plan vervatte regels voor bebouwing zijn van overeenkomstige toepassing op bouwen beneden het peil, met dien verstande dat tot ten hoogste één bouwlaag diepte mag worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in dit lid ten behoeve van het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen tot ten hoogste twee bouwlagen diepte, onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord en het waterkeringbelang niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Verboden gebruik

1. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:
 - a. gebruik ten dienste van inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit (Stb. 1993, 50);
 - b. gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
 - c. gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- en vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
 - d. gebruik van gronden ten behoeve van woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
 - e. gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen en voor woonboten en -schepen;
 - f. gebruik van grond voor prostitutie.
2. Onder verboden gebruik wordt niet verstaan het (tijdelijke) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden verleend - bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Er wordt niet afgeweken, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. Het bevoegde gezag kan 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%.
3. 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
4. het eerste lid 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Kop van West 2014.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Staat van bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Bijlage 1: behorende bij de regels van het bestemmingsplan "Kop van West 2014" van de gemeente Purmerend

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

Staat van bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
10821	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING	
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren(excl. van leer)	B
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581	Uitgeverijen (kantoren)	A
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
1814	Grafische afwerking	A
1814	Binderijen	B
1813	Grafische reproductie en zetten	B
1814	Overige grafische activiteiten	B
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
322	Muziekinstrumentenfabrieken	B
32991	Sociale werkvoorziening	B
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
47	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
471	Supermarkten, warenhuizen	B
4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
4773, 4774	Apotheken en drogisterijen	A
4778	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
791	Reisorganisaties	A
5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64, 65, 66	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
41, 68	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
58, 63	Datacentra	B

Staat van bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	B
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
63, 69tm71,73,74, 77,78,80tm82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69tm71,73,74, 77,78,80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
84	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
85	ONDERWIJS	
852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
8532,854,855	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
86	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8691, 8692	Consultatiebureaus	A
871	Verpleeghuizen	B
8891	Kinderopvang	B
94	DIVERSE ORGANISATIES	
941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9491	Kerkgebouwen e.d.	B
94991	Buurt- en clubhuizen	B
59		
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
8552	Muziek- en balletscholen	B
85521	Dansscholen	B
9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
931	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96013	Wasverzendinrichtingen	B
96013	Wasserettes, wassalons	A
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9603	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

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. *Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. *Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. *Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/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:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

