



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

Buitengebied Akersloot,
Hoogegeest 12-12A



september 2013

bestemmingsplan vastgesteld

Batterijstraat 1 5396 NT Lithoijen (Oss) 0412-48 48 22

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

1. Inleiding

1.1. Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

het perceel Hoogegeest 12-12a ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Akersloot' en heeft de bestemming 'Agrarisch gebied', met de aanduiding dat kassen zijn toegestaan. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, met bijbehorende bedrijfsgebouwen en per bouwperceel één bedrijfswoning. Op 17 februari 2000 is bouwvergunning met vrijstelling van het bestemmingsplan (artikel 19 WRO) verleend voor de bestaande burgerwoning met garage, de oude bedrijfswoning is gesloopt. De bestemming is hierdoor niet gewijzigd zodat het perceel nog steeds een agrarische bestemming heeft.

Op het perceel waar de gevraagde nieuwe woning (Hoogegeest 12a) is gesitueerd is geen bouwperceel aanwezig.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bestaand agrarisch bouwperceel te elimineren en de bestemming te wijzigen in 'Wonen' met dien verstande dat er maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Voorwaarde is dat de woningen binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd. Het principeverzoek sluit aan bij de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, echter wordt de nieuwe woning (Hoogegeest 12a) niet in bestaande bebouwing gerealiseerd, buiten het bouwvlak. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Beide woningen worden meegenomen in onderliggend bestemmingsplan. De mogelijkheid om een tweede woning te realiseren is ontleend aan de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.

De Hoogegeest zelf is een voormalige landbouwweg, waaraan van oudsher diverse kassenbedrijven en overige agrarische bedrijven gevestigd waren. In de loop der jaren is de bedrijvigheid afgenomen en zijn de agrarische opstallen zoals de kassen leeg komen te staan. Overal in het lint van de Hoogegeest zijn woningen opgericht in één bouwlaag met kap, allen vrijstaand in een groene structuur. Het plangebied is aangegeven op onderstaande luchtfoto:



1.2. Doel bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden, op basis waarvan in een later stadium een omgevingsvergunning kan worden afgegeven waarbij onderhavig bestemmingsplan dan het toetsingskader vormt. Het bestemmingsplan is bindend voor bedrijven, burgers en overheden. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk maken van het bouwen van een woning. De bouw van de nieuwe woning sluit zoveel mogelijk aan bij de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in de bestemming “Agrarische doeleinden” van het geldende bestemmingsplan.

Deze wijzigingsbevoegdheid betreft een compensatieregeling bij sloop van vrijkomende agrarische bebouwing en biedt de mogelijkheid om het agrarische bouwperceel te elimineren en hiervoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren. Bovendien is reeds – na wijziging – een tweede woning toegestaan.

1.3. Plangebied en begrenzing

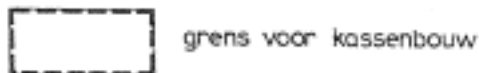
In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over de perceelsgrenzen van de Hoogegeest 12 en 12A.



Ligging plangebied

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Akersloot 1985". In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Agrarische doeleinden (A)" met een aanduiding dat kassen zijn toegestaan.



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan "Buitengebied" met schematische aanduiding plangebied

Binnen deze bestemming zijn agrarische gebouwen (kassen) toegestaan tot maximaal 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte tot 400m² en een hoogte van maximaal 5,50 meter. Windturbines en silo's zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte tot 15 meter. Voorts is nog een verwarmingshuisje toegestaan ten behoeve van de kassen tot maximaal 50 m². De bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen mogen worden opgericht tot een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Bij een agrarisch bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning mits dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering.

Na beëindiging van het agrarische bedrijf bestaat een wijzigingsbevoegdheid om maximaal twee burgerwoningen te mogen hebben per beëindigd bedrijf. Hiervoor geldt dat dan de voormalige bedrijfswoning kan worden gebruikt als eerste burgerwoning en hiernaast nog een tweede burgerwoning kan worden opgericht. De huidige woning is wel gebouwd als burgerwoning maar de bestemming is nog steeds agrarisch.

Het agrarische kassenbedrijf is beëindigd maar de agrarische bestemming rust nog op dit perceel om een dergelijk bedrijf op te kunnen richten. Door het wegbestemmen van het bedrijf en hiervoor in de plaats twee burgerwoningen te bestemmen (de huidige woning en een nieuwe woning) is een planologische winst, aangezien het merendeel van de omliggende woningen niet meer bedrijfsmatig worden gebruikt.

De Hoogegeest leent zich eigenlijk ook niet meer voor zware transporten en een hoge verkeersintensiteit, zodat ook om die reden het wenselijk is om deze bedrijfsbestemming op te heffen.

Om het initiatief haalbaar te maken is het noodzakelijk dat er een tweede woning kan worden gebouwd. De provincie Noord-Holland hanteert al jaren het criterium als eigen toetsingskader en als toetsingskader voor een gemeente dat voor een dergelijk initiatief het nut en de noodzaak moet worden aangetoond. Deze nut en noodzaak zijn erin gelegen dat de extra woning al is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan, doordat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid bestaat.

1.5. Opzet nieuwe bestemmingsplan

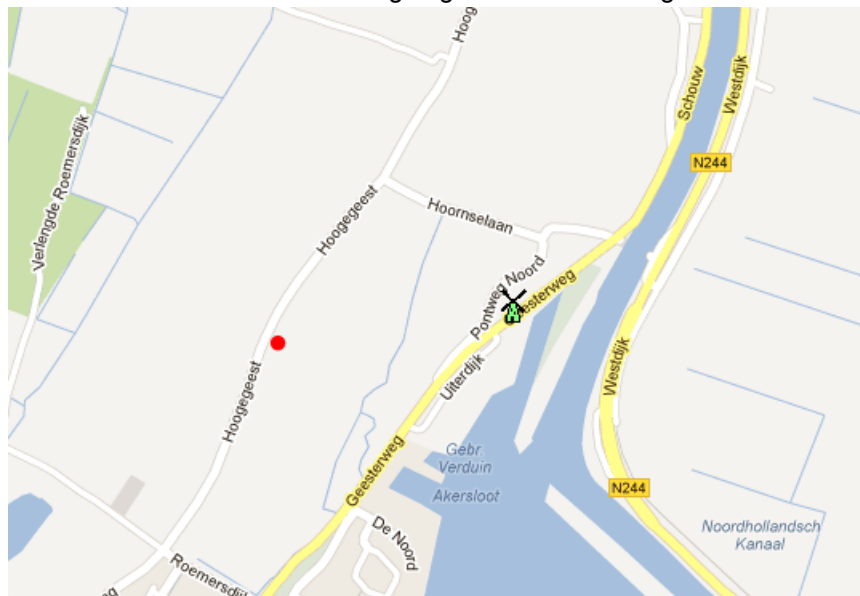
Het bestemmingsplan bestaat uit een niet juridisch bindende toelichting, juridische bindende planregels en een juridische bindende verbeelding. Onderhavige toelichting bestaat uit dit inleidende hoofdstuk. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader van rijk, provincie en gemeente en de milieuonderdelen. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 5 worden de onderzoeksresultaten aangegeven en overige randvoorwaarden. Hoofdstuk 6 vormt een bespreking van de juridisch bindende planregels. Hoofdstuk 7 is gereserveerd voor het vooroverleg en de inspraak terwijl in Hoofdstuk 8 als afsluiting de verdere procedure wordt geschetst.

2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie van het plangebied betreft de huidige woning met bijgebouw met een erf tussen de woning op nummer 12 (plangebied) en de woning op het naastgelegen erf van nummer 14. Het stukje weiland waar de nieuwe woning komt is nu erf bij de woning op nummer 12 en wordt gebruikt als voetbalveld. De bestaande kassenbestemming is al wegbestemd.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse woningen en een stolpboerderij gelegen. Op ongeveer 350 meter afstand is een molen gelegen: De Oude Knecht van 2003.



De Oude Knecht is een graanmolen die af en toe nog draait. Om de windvang en het uitzicht op de molen te beschermen is een molenbiotoop gelegen die bepaalt dat binnen 500 meter rondom de molen een beperkte bouwhoogte geldt voor open onbebouwd poldergebied en enigszins een beperking voor de bouwhoogte heeft in gesloten gebied. Onderhavig plangebied is gelegen in gesloten (bebouwd) gebied. De overzijde van de Hoogegeest bestaat uit een dichte bebouwing en ook de zijde van het plangebied zelf betreft geen open poldergebied. Er staan immers reeds woningen en andere opstallen.

2.2 Nieuwe situatie

Voor Akersloot geldt dat uitbreiding met woningbouw op de strandwallen moet plaatsvinden, waarbij de structuur van twee gescheiden smalle strandwallen zichtbaar blijft. Primair uitgangspunt is het openhouden van de Binnengeestepolder. Bij verdere verdichting moet rekening worden gehouden met de landschappelijke ondergrond en de ruimtelijke karakteristieken. Hiermee rekeninghoudend zijn er stedenbouwkundig gezien een tweetal manieren om het bestaande lint ter plaatse verder te verdichten. In eerste instantie kan worden gedacht aan bebouwing van de open ruimte aan het lint (traditioneel). Tweede mogelijkheid is de transformatie van een boerenerf naar woningbouw, waardoor bebouwing in de tweede lijn ontstaat.

Lintbebouwing (buiten bouwvlak)

De nieuwe woonbebouwing voegt zich in het lint. Omdat verdichting plaatsvindt in het lint zelf betekent dit een extra verdichting van het lint waar al een grotere dichtheid aanwezig is. Het contrast tussen open en meer verdicht deel van het lint wordt hiermee vergroot. De woning sluit qua vormgeving aan op de bestaande woningen in het lint.

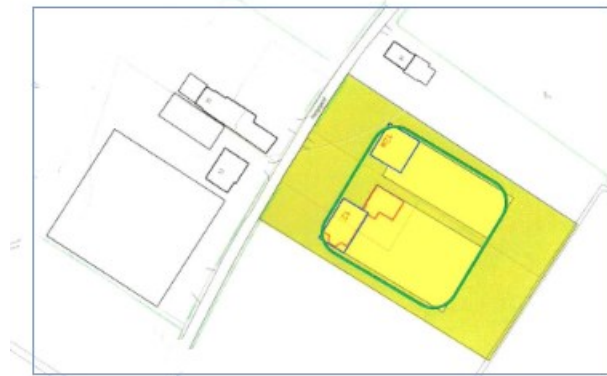
Boerenerf (binnen bouwvlak)

De nieuwe woonbebouwing oogt samen met de bestaande woning als een boerenerf. Omdat het boerenerf meestal uit één (of twee) woningen en meerdere agrarische schuren bestaat, dient bij voorkeur sprake te zijn van toevoeging van meer dan één woning. De woningen zijn daarbij in positie en uitwerking ondergeschikt aan de voormalige agrarische dienstwoning. Alleen op die manier kan gesproken worden van een eenheid en een ensemble. De terreinen aan de voorzijde van het perceel worden gemeenschappelijk ingericht om de openheid ten opzicht van het achterland te garanderen. De inrichting van de omgeving van de woningen is tevens geënt op de karakteristiek van het boerenerf. De vormgeving van bebouwing wordt in beeldkwaliteit uitgewerkt.

Voorkeursmodel gemeente Castricum

Het college heeft overwogen dat een tweede woning binnen het bouwvlak aan de Hoogegeest 12 geen gewenst eindbeeld geeft. De nieuwe woning dient passend te zijn in de bebouwde omgeving van de Hoogegeest.

Een situering tussen de reeds bestaande woningen past binnen de huidige bebouwde structuur van de Hoogegeest maar past ook in de oorspronkelijke opzet van de Hoogegeest met smalle kavels met een woning (stolpboerderij). De openheid van het gebied wordt niet aangetast.



Verkavelingsidee woning 12A



Inrichtingsschets nieuwe kavel in bestaande bebouwde omgeving

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare omgeving te waarborgen. Het transformeren van agrarische woning naar burgerwoning met daarbij het toevoegen van een tweede woning past hierin. Hierdoor wordt de levendigheid van de kern Akersloot versterkt en draagt dit bij aan de rustige woonomgeving van deze kern.

AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan voorgenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden het voorzien in bepaalde onderwerpen.

Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland bevat de integrale visie van het rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland, terwijl de Svir vooral ruimtelijk beleid bevat.

De Agenda Vitaal Platteland beschrijft een integraal perspectief waarbij diverse aspecten worden beschreven, zoals economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. De Agenda Vitaal Platteland heeft geen invloed op kleinschalige plannen als onderhavig plan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit bestemmingsplan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding in dit plan.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère uit 1999 staat beschreven hoe in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie voor aangewezen gebieden. In de gemeente Castricum zijn geen Belvédèregebieden aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

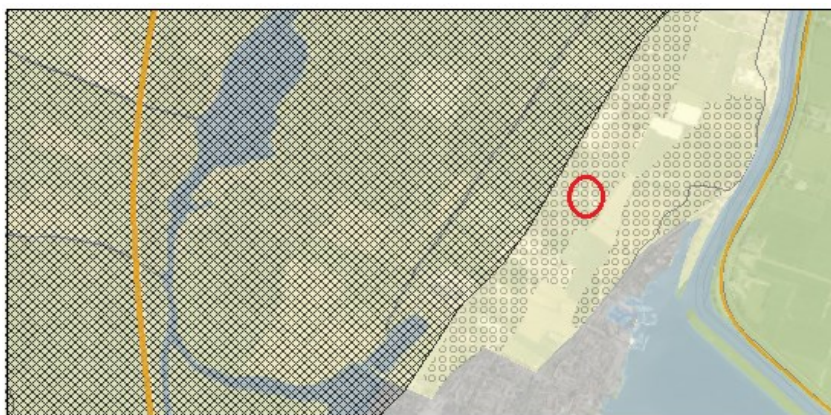
3.1.2. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is of niet van toepassing op dit plangebied of het bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft echter geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Gedeputeerde Staten hebben in 2011 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. De Structuurvisie is gericht op gemeenten en geeft algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijk beleid. Voor onderhavig plangebied geldt de volgende regelgeving:



Vkbollenconcentratiegebied

In beginsel is op basis van de verordening geen nieuwvestiging of uitbreiding van verstedelijking buiten de bebouwingscontouren toegestaan en mogen geen recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk worden gemaakt. Onderhavig plan behelst geen nieuwvestiging of uitbreiding maar een gebruikswijziging van een reeds bestaande woning en een omzetting van een bouwrecht van een nieuwe bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.2.2 Provinciale Verordening Noord-Holland

Uit de Provinciale Verordening Structuurvisie (PRVS) blijkt dat het plangebied buiten het Bestaande Bebouwde Gebied (BBG) is gelegen:



Het betreffende gebied is aangewezen als Gebied voor gecombineerde landbouw en Bollenconcentratiegebied. Nieuwe woningen zijn hierbinnen niet toegestaan. Voorliggende bestemmingsplan maakt echter niet een planologische nieuwe woning mogelijk: het bestemmingsplan kende reeds een vrijstellingsbepaling tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning en het wijzigen van het bestemmingsplan in die zin dat na beëindiging van het bedrijf een tweetal woningen waren toegestaan. Van deze wijziging kan echter geen gebruik worden gemaakt omdat beide woningen dan binnen de bestaande bebouwing dienden te worden opgericht. Overigens wordt de tweede woning wel opgericht binnen de bouwvlek die bedoeld is voor het bouwen van kassen.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Ruimtelijke kwaliteit

Het gebied heeft als ruimtelijke kwaliteit de gebiedsbestemmingen het overgangsgebied gekregen van zowel "Laag Holland" als "Strandwallen- en vlaktenlandschap". Het solitair oprichten van een enkele woning is niet in strijd met deze gebiedsbestemmingen omdat bedrijfswoningen reeds zijn toegestaan.



In de PRVS is aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit dient te worden beoordeeld door de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) waarbij ontheffing kan worden verleend indien de noodzaak en het nut wordt aangetoond:

Artikel 15 geeft de verdere randvoorwaarden hiervoor aan:

Lid 3 Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in de artikelen 12, 13 en 14 in het landelijk gebied houdt rekening met:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten; overeenkomstig de in het tweede lid genoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Akersloot is ontstaan op twee smalle strandwallen die naast elkaar zijn gelegen binnen het strandwallen- en strandvlaktelandschappen en het Oer-IJgebied. De strandwallen zijn restanten van de meest oostelijke kustlijn. Tussen deze twee smalle zandruggen, met daarop de linten en de geestgronden, ligt de Binnengeesterpolder. Op het laagste punt van de polder bevindt zich een doorgaande sloot (in noord-zuid richting).

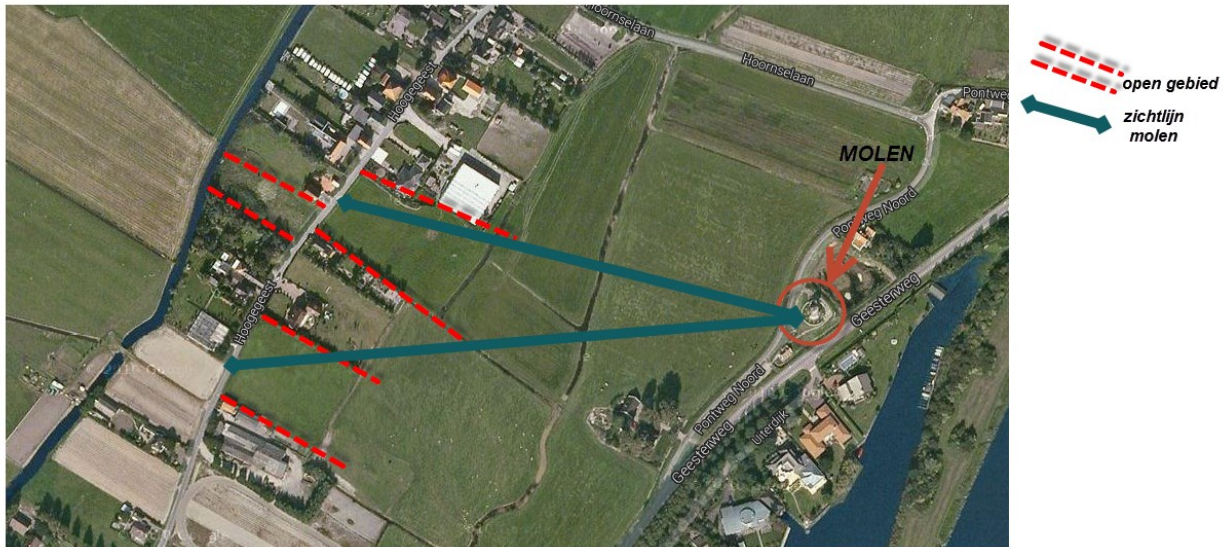
Zowel de westelijke als de oostelijke linten worden van oudsher onderling met elkaar verbonden. In de omgeving van het plangebied verbinden de Roemersdijk en de Hoornselaan de oostelijke met de westelijke strandwal. De oude boerderijen, die in de strandvlaktes hun weidegronden hebben, liggen allemaal aan de rand van de strandwallen. De locatie van de boerderijen markeert de grens strandwal-strandvlakte. Aan de noord- en zuidzijde, waar de bebouwingslinten het dorp verlaten en overgaan in het buitengebied is de grens van het dorp diffuus. In de linten zijn de oorspronkelijke buurtjes op de zandrug nog herkenbaar. De buurtjes liggen enigszins los van de dorpsbebouwing van Akersloot.

Op de randen van de strandwallen werden in de middeleeuwen de akkers (geesten) aangelegd waarbij woningen waren gebouwd. Hierdoor ontstonden kleine buurtschappen (geestdorpen). De akkers zoals ook in Akersloot waren van oorsprong lange smalle percelen, gescheiden door hagen. De stolpboerderijen werden op de hogere geesten geplaatst, vlakbij hun akkers. De strandwallen werden daardoor ook gekenmerkt door een lijn van stolpboerderijen op de smalle akkers. Oorspronkelijk was in dit soort landschappen ook geen sprake van grote brede doorzichten omdat de kavelscheiding dus niet bestond uit sloten maar uit hagen. Enkele van deze haaks geplaatste hagen zijn nog aanwezig aan de Hoogegeest. Aan de zijde van de weg waren begeleidende hagen geplaatst van onder andere de meidoorn en de beuk.

Historie plangebied en dorps-DNA



Uit de kaart van 1830 (militaire kaart) blijkt dat het plangebied en het betreffende cluster een bebouwd cluster betreft, zowel aan de overzijde van het plangebied, het plangebied zelf en aan weerszijden van het plangebied. Voorbij de buurkavel van nummer 14 begon zowel in 1830 als later (zoals is te zien op de kaart van 1983) het open gebied van het polderlandschap met uitzicht op de molen. Ook aan de andere zijde van de bestaande woning (12) is open gebied met zich op de molen. Het plangebiedje zelf is geen open gebied en er bestaat over dit perceel geen zicht op de molen of op het achtergelegen gebied. Het groen en de bebouwing van nummer 14 verhinderen dit zicht.



Open gebied tussen nummer 10 en 12 met zicht op de molen



Plangebied tussen nummer 12 en 14 met zicht op kavel nummer 14 en groen. Geen zicht op de molen.



Open gebied tussen nummer 14 en 16 met zicht op de molen (en kassengebied)

De Hoogegeest is van oudsher een gebied met een grove verkavelingstructuur met bebouwingsclusters en lintbebouwing, waartussen een aantal kenmerkende open gebieden aanwezig waren en nog steeds aanwezig zijn met zichtlijnen op de molen. Het plangebied is niet een dergelijk open gebied, noch historisch noch functioneel. Door het wegbestemmen van de kassen wordt het ambitieniveau van de provincie ondersteunt dat stilte en donkerte wordt bereikt in het buitengebied.



Ruimtelijke kenmerken

De strandwallen vormen doorgaande lijnen, niet alleen door de bebouwing, maar ook door de hoog opgaande beplanting. Dit accentueert de overgang van de strandwal met de strandvlakte. Op de strandwal is echter ook sprake van een afwisseling tussen open en dicht door afwisseling van lintbebouwing en open ruimtes. De rand van de strandwal is rafelig. Er is een afwisseling van kleine en grote burgerwoningen, bollenvelden, kassen en agrarische dienstwoningen en bedrijfsbebouwing. Aan de linten bevinden zich kleinschalige ruimtes en elementen (dorps en fijnkorrelig). Alle elementen zijn individueel herkenbaar en verschillend. De incidentele doorzichten zijn karakteristiek voor dit gebied. Opgaand groen is zeer ruimtebepalend voor het landschap. De openheid van de strandvlakte is duidelijker aanwezig op die punten waar erfbeplanting tot aan de grens tussen strandwal en strandvlakte doorloopt en een duidelijke afbakening vormt. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met een kap. De oorspronkelijke bebouwing had een flinke massa per kavel met hoge kappen. De nieuw geplaatste bebouwing in de loop der jaren is weliswaar nog steeds enigszins traditonieel maar heeft minder massa gekregen.



Foto plangebied



Naastgelegen woningen, op de voorgrond de woning van initiatiefnemers, allen in één bouwlaag met kap



Tegenovergelegen woningen, ook één bouwlaag met kap

Het landschapsgebied “Strandwallen en vlaktenlandschap” kenmerkt zich door openheid tussen de bebouwing. In het kader van het bestemmingsplan Hoogegeest 28a waar meerdere woningen zijn opgericht is dit als volgt stedenbouwkundig onderbouwd:

Het lint ‘Hoogegeest’ kenmerkt zich door een grote openheid. De openheid dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Behoud kan alleen worden gegarandeerd door zo min mogelijk extra bebouwing in het lint toe te staan. Bebouwing in het lint bevindt zich bovendien op relatief grote onderlinge afstand. De openheid van het gebied wil niet zeggen dat er geen woning bij kan komen. Maar als er een woning extra bijkomt is het noodzakelijk om deze zo te situeren dat er openheid blijft tussen de verschillende bebouwingsvlakken. Om deze reden is de stedenbouwkundige eis om het bijgebouw naast de woning te bouwen niet meer actueel. Er kan wel een garage naast het hoofdgebouw worden geplaatst maar deze dient op voldoende afstand van de perceelsgrens te blijven zodat de openheid in stand blijft. Door het strandwallenlandschap, waar van oudsher de woningen werden geplaatst is het stedenbouwkundig aanvaardbaar om de vrijstaande woning op te richten op de verhoogde Hoogegeest.

De kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;

Zoals eerder reeds is aangegeven bestaat de Hoogegeest vanuit haar historie uit langgerekte, smalle kavels waarop boerderijen waren geplaatst. De openheid waarop wordt gedoeld betreft niet een openheid van geen bebouwing of leegte maar van openheid tussen de bebouwing. Hierbij dient men niet te vergeten dat in het zeer recente verleden, en zelfs nu nog, kassenbouw mogelijk is op het gehele perceel. In dat geval was ook geen sprake van een totale openheid van het gebied. Ook door de woning naar achteren te plaatsen blijft het gebied open van karakter, ondanks de nieuwe woning.

De openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;

De openheid van het landschap is reeds eerder besproken. Deze wil niet zeggen dat geen bebouwing is toegestaan. Bij het bestemmingsplan Hoogegeest 28a worden zelfs meerdere woningen toegevoegd.

Ook bij dat bestemmingsplan is – terecht – betoogd dat de openheid vooral slaat op het karakter van de bebouwing, waartussen doorzichten blijven. Doordat op onderhavige kavel de kassen verdwijnen zal voor het onderdeel duisternis een grote winst ontstaan, nu slechts een enkele woning wordt terug gebouwd die ook nog zeer bescheiden van massa en vorm is. Voor het begrip stilte wordt winst bereikt door het kassencomplex op te heffen als bouwrecht, waardoor wordt voorkomen dat de diverse benodigde machines dag en nacht geluid produceren, wat een negatieve impact zou hebben op het achtergelegen stilte-landschap.

De historische structuurlijnen;

Vanuit haar bestaansgeschiedenis is de Hoogegeest een slagenlandschap met lange smalle percelen. Door te kiezen voor een woning van zeer bescheiden omvang wordt dit historische landschap weer enigszins teruggebracht op deze kavel. Daarnaast was van oudher veel groen aanwezig in de vorm van groene hagen die zowel in de lengte langs de smalle kavels stonden als ook in de breedte tussen de weg en de woning op de smalle kavels. In onderhavig initiatief blijft het voorterrein geheel open.

Cultuurhistorische objecten; overeenkomstig de in het tweede lid genoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;

Het landschap is ontstaan door het vormen van doorgaande lijnen. Deze werden niet alleen gevormd door de bebouwing maar dus ook door de hoge beplating, veelal in de vorm van hagen. Dit accentueert de overgang van de strandwal met de strandvlakte.

De ordeningsprincipes van het landschap;

Op de strandwal is ook sprake van een afwisseling tussen openheid en verdichting door afwisseling van lintbebouwing, buurtschappen en openheid tussen de woningen zelf. Zo is halverwege van de Hoogegeest een buurtschap ontstaan, waarbij de doorzichten tussen de woningen minimaal is. Ook aan de overzijde van het plangebied is weinig sprake van doorzicht tussen de diverse woningen. De openheid zal daarom ook moeten worden gezocht in het kunnen doorkijken tussen de verschillende woningen en het voorliggende plan voorziet daarin.

De bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;

Er is een afwisseling van kleine en grote burgerwoningen, kassen en agrarische dienstwoningen en bedrijfsbebouwing. De woningen en overige bebouwing is zeer divers. Veel massale brede statige woningen en voormalige boerderijen maar ook meer bescheiden woningen zoals de woning waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet. Onderhavig plan past daarom goed binnen het stedenbouwkundige ensemble van de diversiteit in bebouwing. Om deze reden is ook de welstandcommissie akkoord met het bouwplan.

Door de gekozen situering blijft ook nog een doorzicht over vanaf de Hoogegeest richting het achtergelegen landschap zonder dat de historische waarden van het gebied worden aangetast. Zicht op de molen bestond al niet.



Voorbeelden huidige bebouwing Hoogegeest met forse bouwmassa's en breedte van de gevels evenwijdig aan Hoogegeest.

Tussen de diverse kavels zijn groene corridors aangebracht die van oudsher kenmerkend waren voor het omringende gebied.



groene corridor ter hoogte van nummer 11



Idem, overzijde: groene corridor langs langwerpige verkavelingstructuur met woning en bijgebouw



Groene corridor naast woning nummer 9, aan andere zijde is ook daar groene corridor waarneembaar



Kunsmatige corridor in de vorm van schutting en laag groen (10)



Zelfde woning (10) als hierboven maar nu andere zijde met wederom groene corridor



Groene corridor woning nummer 12 (plangebied, bestaande woning)



Bebouwingscluster overzijde van plangebied met tussen de woningen wederom groene corridor



Recent gebouwde woning schuin tegenover plangebied, één bouwlaag met kap (voorbij nummer 14)

De inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);

Het buitengebied van Castricum kenmerkt zich door een divers landschap met diverse functies. Van belang zijn de diverse buurtschappen en lintbebouwingen zoals de lintbebouwing ter plaatse van het plangebied. Doordat vanuit vroeger veel kassen waren opgericht en overige agrarische bebouwing aanwezig was, zijn er nog veel plaatsen onbebouwd die – na opheffing van de kassen of het agrarische bedrijf – zouden kunnen worden bebouwd. Wel dienen de kassen of de overvloedige bedrijfsgebouwen te worden opgeheven.

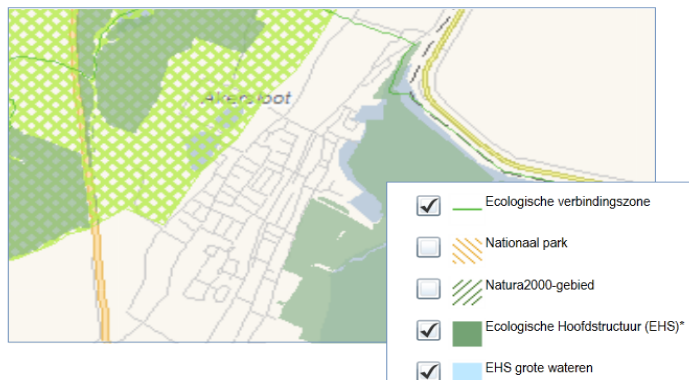
De bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Op onderhavig perceel was een kassencomplex toegestaan, waarvan het bouwrecht wordt opgeheven. In plaats van dat bouwrecht wordt een woning gebouwd, met de voorgevellijn op grote afstand van de weg zodat het voorterrein als tuin/erf kan worden ingericht. Dit past helemaal in de historische context van het gebied. Van belang was en blijft om ervoor te zorgen dat de bebouwing bescheiden blijft en niet dominant in de omgeving zal verschijnen. Door deze wijze van inrichting van het perceel en de bebouwing, waarbij de bouwtitel voor de kassen zal verdwijnen, wordt de nieuwe functie stedenbouwkundig juist in de omgeving ingepast.

Spoodwet Wro

Door het in werking treden van de Spoodwet Wro is – onder andere – is het niet meer nodig dat de provincie vooraf gebruik moet maken van haar bevoegdheden voor het verlenen van een ontheffing om aan een project medewerking te kunnen verlenen als dit project binnen deze ontheffingsregels past, zoals onderhavig initiatief.

Van belang is het aantonen van het nut en de noodzaak om medewerking te kunnen verlenen en dat het plan niet in strijd is met het overige provinciale beleid. Zoals reeds hiervoor aangegeven is het plan niet in strijd met de kernwaarde voor ruimtelijke kwaliteit omdat een agrarische bestemming met de bouw mogelijkheden voor dit agrarische bedrijf verdwijnt, waarvoor slechts één enkele woning wordt teruggebouwd. Hierdoor neemt het te bebouwen oppervlakte sterk af waardoor de doorzichten worden gewaarborgd. De EHS is op voldoende afstand gelegen zodat geen sprake zal zijn van externe werking op deze EHS. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische verbindingzone of binnen het werkingsgebied van een Natura-2000 gebied of de EHS Grote wateren:



3.2.4. Provinciaal Waterplan

Het provinciaal Waterplan is een regionaal waterplan dat specifieke ambities bevat met beleidsregels die zijn gericht op de doorwerking en de uitvoering van waterbeleid. In het huidige plangebied mogen kassen worden opgericht. Door onderhavige herziening wordt dit bouwrecht opgeheven en hiervoor komt slechts één woning met bijgebouwen terug waarbij voldoende infiltratiemogelijkheden zijn in de rondom gelegen gronden. Het provinciaal waterplan geeft voor dergelijke ontwikkelingen geen beperkingen en onderhavig plan is ook niet in strijd met het provinciale waterplan.

3.2.5. Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling past binnen de ruimtelijke voorwaarden die de provincie stelt voor het bouwen buiten het bestaande bebouwde gebied. Het plan geeft een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het buitengebied. De noodzaak en het nut zijn reeds aangetoond:

Het nut is aangetoond doordat door het planologisch beëindigen van het bedrijf een gezond woonklimaat wordt geschapen voor de omgeving en wordt voorkomen dat opnieuw kassen of andere bedrijfsgebouwen worden opgericht.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie “Buitengewoon Castricum 2030”

Deze structuurvisie is op 7 oktober 2010 vastgesteld en bevat het strategisch beleid van de gemeente op de lange termijn. Binnen het beleid is ruimte voor de afzonderlijke kernen. Een belangrijke doelstelling is het versterken van de identiteit van deze kernen. ‘De gemeente Castricum heeft als ambitie het versterken van de reeks van wisselende landschappen en dorpen van kust tot meer en het veilig stellen van de leefbaarheid van de gemeente met respect voor de identiteit van de afzonderlijke kernen. Onderhavig plan is niet in strijd met de structuurvisie. De identiteit van de kern wijzigt niet door het toevoegen van een enkele woning en bovendien wordt de leefbaarheid van de kern gestimuleerd door het toevoegen van een extra woonvlak.

De uitwerking van de structuurvisie geeft verder een viertal ‘wensbeelden’ waarmee een vergezicht wordt gegeven voor de gemeente Castricum in 2030. De vier wensbeelden hebben betrekking op:

1. het versterken van de centra van de kernen;
2. het verbeteren van de openbare ruimte;
3. het afronden van de kernen;
4. het creëren van een ‘gemeentelijke life cycle balance’. (Hiermee wordt bedoeld een duurzame kringloop van voorzieningen, woningen, openbare ruimte en energie die ook in de toekomst voor alle bewoners toegankelijk zijn.

Met het beëindigen van het bedrijf en het hiervoor in de plaats terugbouwen van één enkele woning wordt voldaan aan het wensbeeld 'het verbeteren van de openbare ruimte'. Overigens kende het bestemmingsplan reeds een vrijstellingsmogelijkheid en een wijzigingsbevoegdheid voor een tweede woning.

3.3.2 Kadernota Buitengebied

Op 10 juni 2010 heeft de gemeente Castricum, ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de Kadernota Buitengebied vastgesteld. Deze Kadernota beschrijft welke onderdelen uit de Strategische visie Buiten Gewoon Castricum in het bestemmingsplan Buitengebied worden vertaald en hoe dat gebeurt en de verschillende thema's worden hierbij nader uitgediept.

In het buitengebied zijn allerlei verschillende gebruiksvormen naast en door elkaar aanwezig; sommige van deze kunnen goed samengaan op dezelfde locatie, voor andere is dat niet het geval. Het uitgangspunt is verweving waar dat kan, en scheiding (zonering) waar dat moet. Waar zonering nodig is, zal dat langs de volgende lijnen plaatsvinden:

- lager gelegen gronden voor watergerelateerde functies, natte natuur, agrarisch natuurbeheer, resp. extensievere grondgebonden landbouw; hoger gelegen gronden voor meer intensieve vormen van landbouw; voorwaarde is dat af- en uitspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen beperkt blijft;
- archeologische en cultuurhistorische waarden zijn wijdverbreid in het gehele buitengebied aan te treffen; de noodzaak van behoud, resp. kansen voor herstel en verbetering van zichtbaarheid spelen op allerlei plaatsen;
- gestreefd wordt naar het versterken van ecologische verbanden en het opheffen van ecologische barrières;
- de robuuste verbindingzone van kust tot kust is drager van (hoogwaardige) natuurfuncties.

Het onderdeel Wonen is als volgt uitgewerkt:

Wonen

1. met betrekking tot nieuwe niet-agrarische bebouwing: uitbreiding van de landelijke bebouwingslinten is in principe niet wenselijk. Soms kan er toch aanleiding zijn voor inbreiding van bebouwingslinten. De gaafheid en compleetheid van het aanwezige bebouwingslint bepaalt de mogelijkheden hiertoe. Bij nieuwbouw dient o.m. rekening te worden gehouden met landschappelijke aspecten.
2. de bestaande beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing blijven gehandhaafd;
3. vervanging van bestaande woning is mogelijk;
4. er zal een regeling voor tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders worden opgesteld en in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen; uitgangspunt is, dat plaatsing van wooneenheden pas wordt toegestaan wanneer logies in eigen bedrijfswoning en/of huisvesting door verbouwing van het bedrijfsgebouw niet mogelijk is.

Hieruit volgt dat een tweede woning niet in strijd is met de kadernota Buitengebied Castricum als het plan landschappelijk inpasbaar is. Hiervoor is reeds een inrichtingsschets ingediend die ook al is goedgekeurd. In deze inrichtingsschets is rekening gehouden met de volgende stedenbouwkundige eisen vanuit de gemeente Castricum:

1. De woning mag maximaal 1 bouwlaag hebben met een kap;
2. De woning dient een grotere diepte te krijgen dan een breedte;
3. De afstand tussen de voorgevellijn en de voorerfgrens dient tenminste 3 meter te bedragen;
4. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van derden dient minimaal 3 meter te bedragen;
5. De bijgebouwen dienen aan de noordzijde van het perceel te worden geprojecteerd;

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied wordt aan de hand van de Schatkaart (zie onderstaande kaart) aangegeven. Onderhavig gebied is gelegen binnen de laaggelegen strandvlakte.



Woningbouw is niet toegestaan, behoudens bestaande bouwrechten en woningbouw bij bedrijfsbeëindiging zoals voor dit bestemmingsplan het geval is. Het bouwen van een woning in één bouwlaag met kap past verder binnen de Schatkaart voor het betreffende gebied.

3.3.4 Beleidsnota Archeologie Castricum

In de ondergrond van de gemeente Castricum liggen unieke archeologische waarden. Dit zogenoemde “bodemarchief” is van groot maatschappelijk belang en tegelijkertijd kwetsbaar voor allerlei ingrepen zoals bouwen, werken en recreatie. Om de zorgplicht van de gemeente te kunnen uitvoeren is het belangrijk om een doeltreffend en transparant archeologiebeleid te voeren. Deze zorgplicht is ook geborgd in het Verdrag van Malta dat door Nederland in 1992 werd ondertekend en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in de Monumentenwet 1988 werd geïmplementeerd.

De gemeente Castricum is sinds 1 september 2007 op basis van artikel 38a van de herziene Monumentenwet verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen “rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten”. De uitvoering van de Monumentenwet en de integratie van archeologie in ruimtelijke orderingsprocessen is daarmee een gemeentelijke taak geworden. Op 6 oktober 2011 heeft de gemeente Castricum haar archeologiebeleid vastgesteld.



Archeologiebeleid gemeente Castricum

Deel I: Inhoudelijke onderbouwing archeologiebeleid Castricum
Deel II: Ruimtelijke onderbouwing beleidskader en beleidsregels



Van archeologische waarde wordt gesproken indien is vastgesteld dat op een terrein daadwerkelijk een archeologische vindplaats aanwezig is. Hier is de trefkans op archeologische vindplaatsen in principe 100%. De archeologische betekenis van deze terreinen staat niet ter discussie; er is immers (globaal) bekend wat er aanwezig is en bovendien is er sprake van een duidelijke, vaak kadastrale, begrenzing. In de gemeente Castricum is een groot aantal van zulke terreinen aanwezig. Als legenda-eenheid 'archeologische waarden' zijn op de waarden- en verwachtingenkaart opgenomen:

- provinciale archeologische monumenten
- AMK-terreinen.

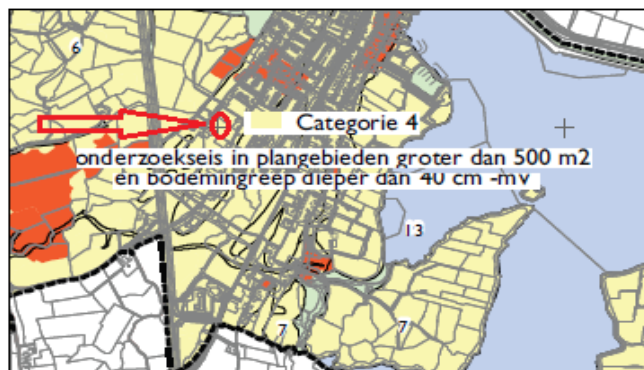
Rijksbeschermden archeologische terreinen zijn in Castricum niet aanwezig.

De gewaardeerde archeologische terreinen geven een beeld van de aard van de bewoning of activiteit binnen de verwachtingszone. Het aantal terreinen verschilt sterk per verwachtingszone. Zo zijn in het duingebied (zone 1/8) slechts drie gewaardeerde terreinen aanwezig, terwijl dat er in zone 5 (Oer-IJ getijdengebied) 17 zijn.

Bij het Archeologiebeleid van de gemeente Castricum is een verwachtingenkaart opgesteld. Het plangebied is hierin aangegeven met de zwarte stip. Het plangebied is niet in een verwachtingszone gelegen zoals aangegeven in de legenda.



Uit de Archeologische waardenkaart blijkt dat er een lage archeologische verwachting op dit perceel is (categorie 4). Voor dit gebied geldt dat archeologisch onderzoek pas is vereist als de verstoring groter is dan 500 m² en dieper dan 40 cm –mv, wat hier niet aan de orde is. Hierdoor wordt nader onderzoek niet nodig geacht. Dit wil niet zeggen dat het onmogelijk is dat bij de bouwwerkzaamheden op archeologische resten wordt gestuit. In dat geval is de aannemer echter verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag. Het perceel noch naburige percelen zijn aangewezen als monument of hebben monumentale waarden. Om deze reden is ook op grond van monumenten geen beletsel om de woning op te kunnen richten.



3.3.5. Welstandsnota 2010



De welstandsnota van de gemeente Castricum kent een aantal weerstandsniveaus:

Welstandsniveaus

	bijzonder
	regulier
	welstandsluw
	welstandsvrij

Voor onderhavig plangebied (en haar omgeving) geldt het reguliere welstandsbeleid.



De Hoogegeest is een straat met veel gevarieerde bebouwing waar zowel bebouwing aanwezig is die al sinds vroegere tijden bestond als recentere woningen en bebouwing. De meeste woningen zijn bescheiden qua architectuur. De meeste woningen en gebouwen zijn van steen en hout of staalplaatmateriaal bij schuren en loodsen. Duidelijk is waar te nemen dat door de schaalvergroting van de land- en akkerbouw de agrarische functies op de meeste percelen niet meer aanwezig is. De nieuwe ontwikkelde woning voldoet aan het welstandsbeleid van de gemeente Castricum.

Overigens heeft de toetsing aan welstand en het welstandsbeleid reeds plaatsgevonden en het plan is als niet in strijd met de redelijke eisen van welstand beoordeeld.

3.3.7. Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Castricum schrijft voor dat bij nieuwe woningen in het buitengebied geen verkeersparagraaf nodig is bij minder dan 5 woningen. Wel dient er op eigen terrein te worden geparkeerd, waarbij per woning minimaal 2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Hieraan wordt voldaan. Op eigen terrein zullen voldoende parkeerplaatsen worden opgericht, 2 per woning. De bestaande woning heeft reeds voldoende parkeerplaatsen.

4. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan is juridisch bindend voor burgers, bedrijven en overheden. Uit het oogpunt van een zo zorgvuldig mogelijke belangenafweging, belangenbehartiging en rechtszekerheid is dit bestemmingsplan gedetailleerd opgezet maar ook zo globaal en flexibel als mogelijk is. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding/plankaart.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Handreiking Ruimtelijke Plannen, waarbij ook het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied is geraadpleegd. Zo is getracht aan te sluiten bij de overige planologische regelingen in het buitengebied. Er is gekozen voor het bestemmen van zowel de nieuwe als de bestaande woning met in de verbeelding de maximale inhoudsmaten per bouwvlak.

5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieuaspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar dit bestemmingsplan aan moet voldoen. Met dit bestemmingsplan wordt een beperkte ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, terwijl veel bebouwing wordt gesloopt.

5.2. Milieu

5.2.2. Geluid

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken.

De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Gezien de lage verkeersintensiteiten op de Hoogegeest zal de voorkeurswaarde van 48 dB niet worden overschreden.

Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

5.2.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de Atlas van de leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat reeds sprake is van een acceptabel woon-en leefmilieu op het gebied van luchtkwaliteit.

In de Regeling niet in betekenende mate is de mogelijkheid om in een ontwikkeling dit door te vertalen naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van één woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.2.4. Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Beoordeling bodemsituatie

In principe is het weiland een onverdachte locatie, wat blijkt uit de gegevens van de MRA. Eer is een vermelding op de Globislijst tussen 14 en 16. Voor nummer 12 is in 1999 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn toen wat lichte verhogingen aan zware metalen aangetroffen. De bodemkwaliteitskaart geeft aan dat de Hoogegeest licht verontreinigd is.

Ook wordt op basis van de bekende gegevens uit het bodemarchief en het bedrijvenarchief, geen instroom verwacht van bodemverontreiniging afkomstig vanuit de directe omgeving.

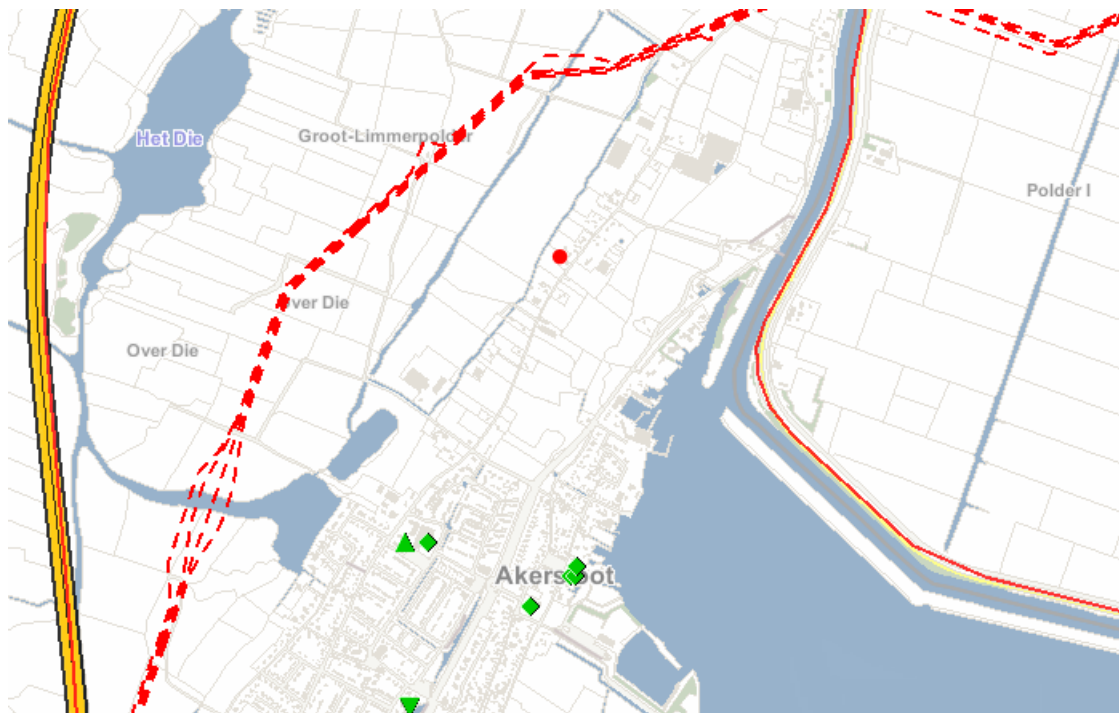
Conclusie

Het plangebied kan als onverdacht voor bodemverontreiniging worden beschouwd. De bodem voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld om de functie wonen te kunnen realiseren.

5.2.6. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. De gasleiding van de Gasunie is ook op ruime afstand van het perceel gelegen. Zie hiervoor onderstaande uitsnede van de risicokaart:



5.2.7. Geurhinder en veehouderijen

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot veehouderijen. Regulering hiervan vindt plaats door middel van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wvg). De Wvg biedt bescherming tegen geurhinder, binnen bepaalde voorwaarden. Samen met de Regeling geurhinder en veehouderijen (Rgv) vormt de Wvg het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wvg biedt bescherming aan zogenaamde geurgevoelige objecten zoals woningen en bedrijfsgebouwen, tenzij ze deel uitmaken van de inrichting van een veehouderij.

Onderhavig bestemmingsplan is niet gelegen in een gebied waarop de Wvg van toepassing is danwel in een cirkel van een agrarisch bedrijf of veehouderij. De Wvg geeft vervolgens ook geen beperkingen aan de nieuwe woning. De woning beperkt ook geen ander bedrijf.

5.2.8. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als rustig buitengebied. In de omgeving bevindt zich een akkerbouw/tuinbouwbedrijf op nummer 13, waar sierplanten worden geteeld. De richtafstand tussen dit bedrijf en de nieuwe woning bedraagt meer dan de richtafstand van 30 meter.

Het huidige voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" kent op directe afstand nog wel bedrijven toe binnen de bedrijfsbestemming in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit staat onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

Deze mogelijke bedrijven zijn allemaal op meer dan 50 meter vanaf het plangebied gelegen en dit betreffen geen bedrijven die een grotere milieucolour hebben dan deze 50 meter.

Conclusie

Alle bedrijven liggen op voldoende afstand van de planlocatie of hebben geen milieuzoneringen. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten voor het bestemmingsplan.

5.3. Waterhuishouding

Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente Castricum is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt.

Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

In het verleden werden verschillende wateradviezen afgegeven wat zorgde voor rechtsongelijkheid en onduidelijkheid. Daarom hebben de verschillende waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: de digitale watertoets.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen.

Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Het plangebied is volgens de kaarten niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Er wordt echter dusdanig weinig verhard (veel minder dan 500 m²) dat een nadere watertoets daarom niet nodig is.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool, en het hemelwater zal worden geïnfiltreerd in het plangebied.

Conclusie

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel "water" geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. In het kader van het wettelijke vooroverleg zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

5.4. Archeologie en cultuurhistorie

Zie het gemeentelijke beleid 3.3.4 voor de toetsing aan het gemeentelijke Archeologiebeleid. Het plangebied heeft geen verdere cultuurhistorische waarden en de verstoring is niet groter dan 500m², zodat onderzoek niet nodig is.

5.5. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming.

Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan. De nieuwe woning wordt opgericht op een stuk tuin van de huidige woning op nummer 12. Op het perceel worden geen bijzondere dieren of plantensoorten verwacht. Er zullen geen verstoringen plaatsvinden voor bijzondere flora of fauna.

6. Juridische aspecten

6.1. Planstukken

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 en de Wabo en het Wro.

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding, regels en een toelichting.

6.2. Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een digitale ondergrond met een schaal van 1:500. Op deze verbeelding wordt de bestemming Wonen aangegeven. De onbebouwde gronden worden bestemd tot Tuin.

6.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Castricum.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, namelijk:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met begripsbepalingen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels met daarin de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels met het overgangsrecht en de slotregel.

Gekozen is voor een woonbestemming W2 voor Wonen waarin 2 woningen zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan worden de volgende regels onderscheiden:

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen waarover mogelijke discussies zouden kunnen ontstaan. Hierbij zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Wabo overgenomen. Voor de rest zijn de begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken gemeten moeten worden. Hierbij zijn de bindende regels van het SVBP overgenomen.

Bestemmingen (artikel 3)

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels

Het verschilt per bestemming of alle voorgenoemde onderdelen worden opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, dient een bestemmingsplan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers zijn bereid om een dergelijke overeenkomst af te sluiten met de gemeente. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Met de gemeente wordt een intentieovereenkomst gesloten.

7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plangebied en de beperkte ruimtelijke impact is een voorontwerpbestemmingsplan met inspraak niet nodig. Ook behoeven niet alle vooroverlegpartners te worden betrokken bij het vooroverleg. Wel is een provinciaal belang aanwezig.

8. Procedure

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden als vervanger van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO). De wettelijke en juridische procedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Ten opzichte van de WRO wordt in de Wro de bestemmingsplanprocedure in principe verkort.

De bestemmingsplanprocedure is als volgt:

1. Voorbereiding met publicatie voorbereiding, vooroverleg diverse partners
2. Openbare kennisgeving ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd gedurende zes weken zodat een ieder hiertegen eventueel een zienswijze kan indienen
3. Vaststelling door de gemeenteraad binnen 12 weken, bekendmaking met voorafgaande kennisgeving aan betrokken instanties: binnen 2 weken of (indien GS of de inspecteur zienswijzen hebben ingediend of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld binnen 6 weken of indien een reactieve aanwijzing is ingediend binnen 7 weken na vaststelling).
4. Inwerking treden indien na afloop van de beroepstermijn (zes weken na bekendmaking vaststelling) geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend of op een dergelijk verzoek is beslist.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Akersloot, Hoogegeest 12-12A' heeft vanaf 13 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens op elektronische wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld via de websites www.castricum.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn vier zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat in de Nota van Zienswijzen die bij dit bestemmingsplan als bijlagen is gevoegd en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de planregels of de verbeelding. Wel is de toelichting aangepast op het onderwerp ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot zijn een tweetal planregels gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Dit betroffen een tweetal ambtelijke wijzigingen:

- Bij artikel 4.2.1 onder a is de laatste zinsnede 'in één bouwlaag met kap' verwijderd. Dit wordt immers geregeld via de goot- en nokhoogte zoals aangegeven op de verbeelding.
- De planregel 'de nokrichting wordt gesitueerd evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens' (artikel 4.2.1 sub b) is verwijderd omdat dit niet van toepassing is op het ontwerp van de woning.

Vervolgens is het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 19 september gewijzigd vastgesteld.

PLANREGELS

1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Akersloot, herziening Hoogegeest 12-12A van de gemeente Castricum;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL IMRO met de bijbehorende regels en verbeelding;

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 achtererf

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.8 afhankelijke woonruimte

woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet kan worden bewoond door een huishouden, zonder afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.9 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.11 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.12 archeologische deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.13 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.14 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.15 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.16 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.17 bebouwing

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

1.18 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.19 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor toeristische doeleinden gericht op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis/boerderij of bijgebouw en is ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Er is geen sprake van een bed & breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.20 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.21 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.22 bedrijfswoning / dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.23 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.24 bestand(e)

a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.27 bijgebouw

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

1.28 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.30 bouwlaag

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

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak

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

1.34 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.35 buitenopslag

het in open lucht tijdelijk opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;

1.36 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;

1.37 detailhandel

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

1.38 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.39 dienstwoning

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

1.40 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.41 erf

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

1.42 erker

een kleine grondgebonden uitbouw van één bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;

1.43 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.44 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak van maximaal 7 dagen, die in de openbare ruimte wordt gehouden;

1.45 gebouw

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

1.46 gebruik(-en)

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.47 geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.48 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.49 hoofdgebouw

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

1.50 mantelzorg

het bieden van zorg in één woning en bijbehorende aan- en uitbouwen, dus alleen in afhankelijke woonruimte, aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.51 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.52 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.53 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.54 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.55 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.56 peil

a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
c indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.57 prostitutie

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

1.58 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 slopen

het afbreken of laten afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

1.60 stacaravan

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;

1.61 uitbouw

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

1.62 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.63 voorerf

gedeelte van een erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;

1.64 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.65 voorkeursgrenswaarde

ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel;

1.66 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.67 zijerf

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 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;

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.6 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.1.7 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.1.8 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 TUIN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mits:

- a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b de goothoogte maximaal 3 m bedraagt, dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel 2 m;
- c pergola's 2,5 m;
- d vlaggenmasten 6,5 m.

ARTIKEL 4 WONEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal twee vrijstaande woningen;
- b aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1;
- c mantelzorg in een afhankelijke woonruimte;
- d met bijbehorende gebouwen, bouwerken geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak, met een maximale inhoud en maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zoals is aangegeven op de verbeelding;
- b de afstand tussen de zijdelingse perceelgrens mag niet minder zijn dan 3 meter.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd, op het achter- of zijerf, minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers op het voorerf mogen worden aangebouwd, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - 2 de goothoogte maximaal 3 m bedraagt, dan wel de hoogte van de 1ste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
- b. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:
 - 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- c. het bouwperceel mag niet meer dan voor 50% worden bebouwd;
- d. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;

- e bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;
- f bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5 m voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
- g bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- h hoogte van balkonhekken op aan- en uitbouwen en overkappingen maximaal 1,2 m ten opzichte van de hoogte van de 1e bouwlaag van aan-, of uitbouw of overkapping;

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel 2 m;
- c pergola's 2,5 m;
- d vlaggenmasten 6,5 m;

4.4 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden geschaad;
- c verkeersveiligheid mag niet worden geschaad.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor een bed & breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het gebruik als bed & breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonfunctie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d ten hoogste drie kamers (zes slaapplaatsen) ten behoeve van bed & breakfast worden gebruikt;
- e er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

ARTIKEL 5 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

5.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

5.1.1 Algemeen

Gebruik van ruimten binnen een woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b degenen die activiteiten in de woning uitvoert dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c er mag geen detailhandel en/of horeca plaatsvinden;
- d er mogen geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

5.1.2 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a het bepaalde in artikel 5.1.1c ten behoeve van het toestaan van beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, mits in verband staand met de activiteit;
- b het bepaalde in artikel 5.1.1d ten behoeve van publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten, mits dit gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

5.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voorzover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b het opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voorzover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een bedrijfserf, behorende bij een winkel of bedrijf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d het gebruik van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- e het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

ARTIKEL 6 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

6.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

6.2 Afwijking als bedoeld in artikel 6.1 is slechts toegestaan, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 7 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van een omgevingsvergunning met een afwijking van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 8 Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Archeologisch onderzoek

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo en betreffende de gronden als bedoeld in artikel 8.1 kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de verplichting worden verbonden dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Uitzondering

Een archeologisch onderzoek als bedoeld in artikel 8.2.1 is niet vereist, indien:

- a. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m² of de grondbewerking niet dieper is dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

8.2.3 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch onderzoek als bedoeld in artikel 8.2.1 blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:

- a. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. tot het doen van opgravingen, of;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

8.2.4 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

8.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Voorwaarden

- a. een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 8.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten;
- c. voor zover de in artikel 8.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg
 4. die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

8.3.3 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.3.4 Uitzonderingen

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de oppervlakte van het werk kleiner is dan 500 m² of de groundbewerking niet dieper is dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- b. het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 2. de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
 3. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 2, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

ARTIKEL 9 Dubbelbestemming Vrijwaringszone- Molenbiotoop

9.3.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

9.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. op of in de gronden binnen de vrijwaringszone, gemeten vanaf 0 m tot 100 m van de molen, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd;
- b. op of in de gronden binnen de vrijwaringszone, gemeten vanaf 100 m tot 400 m van de molen mag de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken:
 1. in open gebied niet hoger zijn dan $1/140$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen in meters, vermeerderd met $1/5$ van de askophoogte van de molen in meters;
 2. in ruw gebied niet hoger zijn dan $1/75$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen in meters, vermeerderd met $1/5$ van de askophoogte van de molen in meters;
 3. in gesloten gebied niet hoger zijn dan $1/50$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen in meters, vermeerderd met $1/5$ van de askophoogte van de molen in meters.

9.3.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.3.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, waaronder Wonen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende molen en advies is verkregen van de beheerder van de molen.

9.3.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.3.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. op of in de gronden binnen de vrijwaringszone, gemeten vanaf 0 m tot 100 m van de molen, is het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting niet toegestaan, indien de aanplant en beplanting hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. op of in de gronden binnen de vrijwaringszone, gemeten vanaf 100 m tot 400 m van de molen, is het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting niet toegestaan indien de aanplant en/of beplanting hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek vermeerderd met $1/100$ van de afstand tussen de aanplant en/of beplanting en de molen in meters;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;

9.3.5 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.4 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

9.3.6 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 10 OVERGANGSRECHT

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Artikel 10.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2.1 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 11 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Akersloot, herziening Hoogegeest 12-12A

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 19 september 2013

De voorzitter,

De griffier,

