

Heerhugowaard **stad van kansen**



Bestemmingsplan Noordereiland



Bot Bouw Initiatief / Gemeente Heerhugowaard

Bestemmingsplan Noordereiland

Plancode 03980000 Noordereiland

Datum: 31 maart 2009

Opdrachtgever: Bot Bouw Initiatief

Uitvoering Gemeente Heerhugowaard

Beknpte inhoud: Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling
aan de Plaetmanstraat juridisch bekrachtigd.

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing van het plangebied	3
1.3 Vervanging van de planologische regelingen	4
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Agrarisch gebied	5
2.2 Wegenstructuur	5
2.3 Water- en groenstructuur	5
3. BELEIDSKADERS	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Regionaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
4. BEPERKINGEN / RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK	13
4.1 Verkeer	13
4.2 Duurzaamheid	13
4.3 Water	14
4.4 Flora en fauna	16
4.5 Cultuurhistorie	17
4.6 Geluid	17
4.7 Bodem	18
4.8 Kabels en leidingen	19
4.9 Milieuzonering	19
4.10 Luchtkwaliteit	20
4.11 Externe veiligheid	22
5. PLANBESCHRIJVING	25
5.1 Het planconcept	25
5.2 Wonen	27
5.3 Verkeer en parkeren	29
5.4 Water	30
5.5 Groen	31

6. JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Systematiek van de voorschriften	33
6.3 Bestemmingen	34
6.4 Overige regelingen	36
6.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	36
7. UITVOERBAARHEID	39
8. OVERLEG EN INSPRAAK	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plan Noordereiland aan de Plaetmanstraat is ontwikkeld naar aanleiding van het door de raad vastgestelde Wijkontwikkelingsplan “Kompas op De Noord”. Met ongeveer vijftig deelnemers afkomstig uit De Noord en het buitengebied, is samen met medewerkers van de gemeente gewerkt aan het opstellen van een visie voor De Noord, Veenhuizen en het buitengebied. Tijdens het proces voor het opstellen van de visie kwam onder andere naar voren dat er behoefte is aan woningen.

De gemeenteraad van Heerhugowaard heeft op 24 januari 2006 besloten dat de woningbouwlocatie aan de Plaetmanstraat in Heerhugowaard Noord interactief, dat wil zeggen: samen met de Dorpsraad De Noord en inwoners van De Noord, Veenhuizen en het buitengebied zal worden ontwikkeld. De regie wordt door de gemeente Heerhugowaard gevoerd. Hiervoor is het kader (speelveld en spelregels) door de gemeente bepaald.

Uit de woonwensenquête komt naar voren dat er behoefte is aan minimaal 88 woningen¹, waarvan de helft op een zo'n kort mogelijk termijn dient te worden gerealiseerd. De gekozen locatie biedt ruimte voor circa 130 woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit de toelichting, voorschriften en plankaart. De voorschriften en plankaart leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast van de gronden en opstallen en zijn juridisch bindend voor burger en overheid. Het voorliggende bestemmingsplan is een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing van het plangebied

De Noord is een langgerekt dorp binnen de gemeente Heerhugowaard en wordt voornamelijk gekenmerkt door lintbebouwing langs de Middenweg. Het dorp heeft circa 1.500 inwoners, een supermarkt, een rooms-katholieke kerk en een café.

De locatie voor het plan 'Noordereiland' ligt even ten noorden van de dorpskern De Noord. Aan de zuidzijde wordt het plangebied ontsloten door de Plaetmanstraat. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van de vrijstaande woningen, die langs de Middenweg zijn gelegen.

¹ Uitkomst woonwensenenquête onder inwoners in het gebied.

Aan de noordzijde ligt het kassenbedrijf van Entius en aan de westzijde ligt het kassenbedrijf van de Vries. Aan de zuidwest zijde grenst het plangebied aan de kavel van de familie Beers. Deze woning wordt gehandhaafd en is in het stedenbouwkundig plan opgenomen.



Het plangebied (bron: Bot Bouw Initiatief, 2006)

1.3 Vervanging van de planologische regelingen

Het bestemmingsplan Noordereiland vervangt deels de volgende bestemmingsplannen: Bestemmingsplan Buitengebied Heerhugowaard en de 1^e partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Heerhugowaard. Het bestemmingsplan Buitengebied is op 23 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerhugowaard, goedgekeurd op 21 augustus 2001 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Raad van State van 2 april 2003. De 1^e partiële herziening is op 25 mei 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerhugowaard en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 21

december 2004 en onherroepelijk geworden op 9 november 2005 door de uitspraak van de Raad van State.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Agrarisch gebied

Het plangebied is overwegend in gebruik voor agrarische doeleinden, waaronder akkers en glastuinbouw. Er is één woning binnen het plangebied gelegen.

2.2 Wegenstructuur

Er is geen sprake van een interne wegenstructuur in het plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied liggen de Plaetmanstraat en Middenweg.

2.3 Water- en groenstructuur

De water- en groenstructuur beperkt zich voornamelijk tot de randen van het plangebied. De Plaetmanstraat wordt geflankeerd door bomen en een watergang. De verschillende percelen binnen het plangebied worden (deels) omringd door poldersloten.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid. Hierbij moet tevens rekening gehouden worden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

De ruimtevragende functies moeten zodanig geacommodeerd worden dat er sprake is van ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en menselijke maat. Deze zeven criteria vormen het uitgangspunt bij beslissingen omtrent het ruimtegebruik.

Conclusie

De ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Plaetmanstraat sluit goed aan bij deze doelstellingen en voegt zich binnen de kaders van de Nota Ruimte.

Nota Mobiliteit

De “Nota Mobiliteit” vervangt het “Structuurschema Verkeer en **Vervoer II**” en werkt de ruimtelijke strategie voor verkeer en vervoer, zoals beschreven in de “Nota Ruimte” nader uit. De nota geeft hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de periode tot en met 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische- en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie

en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Met het beleid van de Nota Mobiliteit verbetert ook de verkeersveiligheid en wordt bijgedragen aan het realiseren van (inter) nationale wettelijke en beleidsmatige doelen op het gebied van de kwaliteit van de leefomgeving. Op de onderdelen: visie op openbaar vervoer, versnelde aanleg van infrastructuur, anders betalen voor mobiliteit, luchtkwaliteit, mobiliteitsmanagement en innovatie is de nota verder uitgewerkt ten opzichte van de PKB I (het beleidsvoornemen). De aanbevelingen van de commissies Nouwen en Winsemius voor het anders betalen voor mobiliteit en de visie op openbaar vervoer zijn door het kabinet in hoofdlijnen overgenomen. Er wordt ingezet op een invoering van de zogenaamde kilometerheffing in 2012.

Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het rijk haar visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Conclusie

De ontwikkeling van het plan Noordereiland, dat tot stand is komen door samenwerking van Gemeente, Bewoners en Ontwikkelaar, sluit goed aan bij deze thema's.

3.2 Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2004 het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld. Dit plan heeft de status van een streekplan. Het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord bevat de visie van de provincie Noord-Holland op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het noordelijk deel van de provincie. Het Ontwikkelingsbeeld legt gemeenten geen vaste taakstelling op het gebied van woningbouw en regiobehoeft op. In plaats daarvan definieert het een minimale regionale bouwopgave gebaseerd op de eigen woningbehoefte. Voor ontwikkelingen in buitenstedelijke gebieden geeft zij drie belangrijke richtlijnen mee:

In het streekplan zijn zoekgebieden aangegeven, waar gemeenten veel vrijheid hebben om ontwikkelingen tot stand te brengen. Dat betekent dat de provincie de keuze van locaties en woningaantallen neerlegt bij de gemeenten. De locatie aan de Plaetmanstraat valt binnen bestaand stedelijk gebied.

Nieuwe ontwikkelingen in gemeenten, zoals plannen voor woningbouw, moeten door de gemeenten onderling worden afgestemd in een door de provincie goed te keuren Regionale woonvisie. De gemeente Heerhugowaard heeft, daar Heerhugowaard Noord in de structuurvisie van Heerhugowaard onderbelicht bleef, een Wijkontwikkelingsplan “Kompas op De Noord” opgesteld dat complementair is aan “De Structuurvisie 2015” van de gemeente Heerhugowaard. De locatie was tijdens het opzetten van de Regionale Woonvisie nog niet voldoende concreet. De locatie bevindt zich in bestaand stedelijk gebied van het streekplan. En voegt zich binnen het streven van de Provincie om te voorzien in de woonbehoefte.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006

Het beleid in het Provinciaal Milieubeleidsplan is gebaseerd op drie beleidslijnen. Deze reflecteren het integrale karakter van het provinciale beleid en vormen een combinatie tussen milieu en andere beleidsterreinen. Het betreft:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
2. duurzaam produceren en consumeren;
3. kwaliteit van de omgeving.

Naast dit generieke beleid wordt in het Milieubeleidsplan een gebiedsindeling gehanteerd om voor specifieke knelpunten oplossingen te vinden. In Noord-Holland Noord is de waterkwaliteit een belangrijk knelpunt waaraan aandacht wordt besteed.

Aan de hand van bovengenoemde beleidslijnen zijn in het milieubeleidsplan actiepunten opgesteld, met daaraan concrete doelstellingen gekoppeld. Voor elke van deze actiepunten is een programma opgenomen met daarin de doelstelling, uitvoeringsstrategie en toetsingsmethode geformuleerd. Het betreft de volgende actiepunten:

- energie, klimaat en grondstoffen;
- waterbeheer en ruimtelijke kwaliteit;
- duurzame landbouw;
- veiligheid en leefbaarheid.

Conclusie

Het plan Noordereiland zorgt voor een verdichting van het kerngebied van De Noord en voegt zich daarmee binnen de kaders die het milieubeleidsplan stelt. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan uitvoerig aandacht besteed aan milieuaspecten (zie hoofdstuk 4).

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland

De gemeenten en corporaties in de regio Noord-Kennemerland hebben gezamenlijk de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005–2015² opgesteld. In de visie geven zij

² Regionale Woonvisie noord-kennemerland 2005-2015, gemeente en corporaties, maart 2006

aan op welke manier de regio zich op gebied van wonen in de periode 2005–2015 zal gaan ontwikkelen. Het dient als onderlegger voor de ontwikkeling van het lokale ruimtelijk beleid.

Heerhugowaard is in deze visie onderdeel van de HAL, met een taak op het gebied van woningbouw, recreatie en werkgelegenheid voor de regio. De locaties die de regio wil benutten voor woningbouw, liggen voor de helft binnen bestaand bebouwd gebied en voor de helft daarbuiten. Voor uitleglocaties zijn zoekgebieden aangewezen. Daarnaast geeft de visie aan dat betere en intensievere vormen van ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied onderzocht moeten worden. Pas daarna kan gezocht worden naar uitbreidingsmogelijkheden.

In de Regionale Woonvisie hebben de gemeentes aangegeven in welke woningen in een categorie gebouwd dient te worden bij een nieuw plan. De categorieën zijn als volgt³:

- Categorie 1 met verkoopprijzen v.o.n. tot € 158.500,-
- Categorie 2 met verkoopprijzen v.o.n. van € 158.500,- tot € 204.000,-
- Categorie 3 met verkoopprijzen v.o.n. van € 204.000,- tot € 307.000,-
- Categorie 4 met verkoopprijzen v.o.n. vanaf € 307.000,-

Uitgangspunt op het ogenblik in de visie is dat 30% van de woningen in categorie 1 vallen met verkoopprijzen v.o.n. tot € 158.500,- en 10% van de woningen in categorie 2 met verkoopprijzen v.o.n. van € 158.500,- tot € 204.000,-.

Conclusie

Het plan Noordereiland ligt tegen het stedelijke gebied van De Noord aan en is een uitleggebied waarbij functie verandering plaats vindt. Het plan voegt zich binnen de kaders van de Regionale Woonvisie.

Met de realisering van het voor ogen staande woningbouwprogramma wordt het woningaanbod binnen De Noord gedifferentieerder. De differentiatie van de woningen geeft jongeren de kans om in De Noord te blijven wonen waarmee de vergrijzing van de kern wordt tegengegaan.

3.4 Gemeentelijk en overig beleid

Wijkontwikkelingsplan

Het Structuurbeeld 2005-2015 schetst een beeld van Heerhugowaard voor de komende tien jaar. Dit beeld is gebaseerd op de Stadsvisie, die in nauwe samenspraak met inwoners van Heerhugowaard tot stand kwam. Omdat De Noord in dit structuurbeeld enigszins onderbelicht bleef, is in de bepaling opgenomen dat ook voor dit gebied een visie ontwikkeld zou worden. Dit is, in samenwerking met de Dorpsraad, op een interactieve manier gebeurd.

³ Prijspeil 1 jan 2007, zie exploitatieovereenkomst,

Toegankelijkheid en beleving van de karakteristieken van het landelijke gebied zijn belangrijk beleidspunten in het Wijkontwikkelingsplan. Van belang is dan ook dat het landelijke gebied van Heerhugowaard landelijk blijft. Kwaliteiten, eens verdwenen, kunnen moeilijk teruggebracht worden. Ontwikkelingen ter versterking van de identiteit en leefbaarheid van 't Kruis en De Noord zullen een compacte vorm moeten hebben.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het plan Noordereiland wordt invulling gegeven aan deze compacte vorm, waarbij de kwaliteiten van het landschap gewaarborgd blijven.

Milieubeleidsplan Gemeente Heerhugowaard

Het gemeentelijk milieubeleidsplan⁴ heeft als speerpunten:

- het uitvoeren van het CO2-reductie klimaatconvenant het Rijk en de provincie;
- Het toepassen van het Nationaal Pakket duurzaam bouwen;
- Het bevorderen van het de waterkwaliteit door uitvoering te geven aan het waterplan;
- Het verbeteren van de belevingswaarde en gebruikerswaarde van het openbaar groen.

Conclusie

Het plan Noordereiland past in het streven van de gemeente om duurzaam te ontwikkelen (zie paragraaf 5.5.).

Beeldkwaliteitsplan Plan Plaetmanstraat

In het Beeldkwaliteitsplan wordt het stedenbouwkundig concept voor het plan Noordereiland uiteengezet. Een belangrijke doelstelling bij de ontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige inpassing binnen 'het dorp' De Noord. Het kleine kernen kookboek is hierbij als leidraad gebruikt. Om een goede afstemming te krijgen van bebouwing en stedenbouwkundige ruimten zijn er in het beeldkwaliteitsplan⁵ richtlijnen verwoord en verbeeld die sturing geven aan het gewenste beeld. Per samenhangende stedenbouwkundige eenheid is een visie gegeven op het karakter van het toekomstige beeld. Deze visie is uitgewerkt in richtlijnen voor bebouwing en openbare ruimte en geïllustreerd met referentiebeelden.

Conclusie

Het Beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk kadervormend document voor dit bestemmingsplan en is verwerkt in de planbeschrijving (hoofdstuk 5).

⁴ Zie Milieubeleid: antwoord op verantwoordelijkheid, december 2003, C. Verberne

⁵ BBHD Architecten, *Beeldkwaliteitsplan Plan Plaetmanstraat*, 29 november 2006

4. BEPERKINGEN / RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK

4.1 Verkeer

De ontwikkeling van een woonwijk brengt met zich mee dat de verkeersdruk op omringende wegen toeneemt. Relatief gezien is de verkeerstoename in het gebied (c.a. 700 voertuigbewegingen per etmaal) fors, maar absoluut gezien hebben de wegen en kruispunten in het gebied voldoende capaciteit. Dit blijkt uit een berekening die de gemeente⁶ heeft gemaakt. Tussen het kruispunt Middenweg en het kruispunt Leliestraat is vanwege het smalle wegprofiel sprake van moeilijke verkeersafwikkeling. De situatie is extra moeilijk tussen het kruispunt Torenburgstraat en het kruispunt Leliestraat. Het wegdeel heeft een breedte van 5 meter en geen mogelijkheden tot parkeren. Door het aanleggen van parkeerplaatsen wordt het knelpunt opgelost.

4.2 Duurzaamheid

Algemeen

Ambitie

De ambitie van het HAL-gebied, zoals weergegeven in de intergemeentelijke structuurvisie, is kwaliteit. Het gaat om esthetische kwaliteit passend in een perspectief van duurzame stedelijke ontwikkeling. Als fundamenteën voor duurzame ontwikkeling worden genoemd de thema's landschap, natuur en milieu. Het Milieukwaliteitsplan HAL geeft een nadere invulling van het begrip duurzaam ontwikkelen op HAL-niveau in de vorm van de vaststelling van een aantal maatregelen gekoppeld aan een duurzaamheidsniveau. Voor alle projecten geldt dat deze minimaal moeten voldoen aan duurzaamheidsniveau C (D= normale situatie. C= corrigeer normaalverbruik (milieuvriendelijker ontwikkelen en bouwen). B= beperk schade aan het milieu tot een minimum en A= autonoom en geeft qua milieubelasting de meest gunstige situatie).

Situatie plangebied

Woningen

De woningen worden ontwikkeld met aanvullende eisen ten opzichte van het Bouwbesluit. Richtlijn bij het tot stand komen van de woningen is de Menukaart 'Toekomstgericht wonen Noord-Holland' die tot stand is gekomen door CO₂-Servicepunt Noord-Holland.

⁶ Zie ontsluiting nieuwbouwplan De Noord, F. Wildenburg, 16 mei 2006

Inrichting

De inrichting van het plan geschiedt met een minimale hoeveelheid aan verharding. De structuur van de verharding is open. Verhoudingsgewijs komt er veel groen en wordt er veel water aangelegd.

Conclusie

Het plan voor het Noordereiland valt te typeren als een project met het C-duurzaamheidsniveau.

4.3 Water

Algemeen

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, die als waterkwantiteitsbeheerder en waterkwaliteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleidskader

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drie-trapsstrategie vasthouden, bergen, afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen water, worden gebruikt. Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en - kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen teweeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

Op 30 januari 2006 is het Provinciaal Waterplan Noord-Holland vastgesteld. De planhorizon loopt van 2006 tot en met 2010.

In het Provinciaal Waterplan worden op hoofdlijnen de eisen beschreven die de functies van het oppervlaktewater (boezem, beroepsvaart, recreatievaart, zwemlocaties, viswater en ecologische verbindingen) en de grondgebruikfuncties (natuur, stedelijk gebied, landbouw en gebieden met bijzondere waarden) stellen aan het waterbeheer. Deze functies zijn richtinggevend voor de taakstelling van de waterschappen.

Bij besluiten op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening, natuur, landbouw, recreatie, ontgrondingen en landinrichtingen moet rekening gehouden worden met het beleid in het Provinciaal Waterplan. Het is tevens het kader voor het grondwaterbeheer en de vergunningverlening. Belangrijkste uitgangspunt van het waterplan is dat inwoners en bedrijven ten allen tijde beschermd zijn tegen overstromingen en wateroverlast.

Waterbeheersplan 3 (WBP3)

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de

aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst. Het WBP3 is geldig van 2007 tot en met 2009.

De inhoud van het plan is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid zoals:

- Het provinciale Waterplan 2006-2010;
- De uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- Het door het bestuur van het Hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- Het Hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- In 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);
- In 2009 zijn voor ca. 80 procent van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m³/uur extra bemaling gebouwd en is ca. 300 ha berging gerealiseerd.

De strategische doelen zijn in het plan verder uitgewerkt in subdoelen.

Huidige situatie

In en rondom het plangebied zijn watergangen gelegen. Op het ogenblik zijn er twee peilhoogtes in het plangebied. Hoogpeil -2.60 NAP en laagpeil -3.10 NAP.

Toekomstige situatie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd en heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap⁷. Mede op basis van dit overleg is de toekomstige situatie wat betreft de waterhuishouding, bepaald (zie paragraaf 5.4).

4.4 Flora en fauna

Algemeen

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/ of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ont-heffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

⁷ d.d. 11 januari 2007

Onderzoek

Op 18 juni 2006 is het plangebied door ecologisch onderzoeks- en adviescentrum Van der Goes en Groot bezocht om de aanwezige biotopen te beschrijven. Aanwezige biotopen zijn bosschages, oevers, akkers en grasland. In het onderzochte gebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen en ook niet te verwachten⁸.

Daarna zijn er in augustus en in september extra bezoeken geweest van het bureau Van der Goes en Groot ter inventarisatie van mogelijke vissen en vleermuizen. Naar aanleiding van deze inventarisatie blijkt dat er in het onderzoeksgebied geen beschermde vissoorten en in gebruik zijnde verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn⁹.

Conclusie

Het aspect flora en fauna is voldoende onderzocht. Onderzoek heeft aangetoond dat er ten aanzien van flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn er binnen het plangebied geen archeologische waarden aanwezig. Het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland beaamt deze conclusie. Door het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland is een archeologisch advies uitgebracht in verband met de voorgenomen bouwplannen aan de Plaetmanstraat. Het advies luidt dat op de planlocatie geen rekening hoeft gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden¹⁰. De uitvoering van een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder¹¹ in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km - gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen

⁸ Zie rapport *Toetsing in het kader van de Flora- en Faunawet*, Van der Goes en Groot, 2006

⁹ Zie rapport *Vissen- en vleermuizeninventarisatie*, Van der Goes en Groot, 2006

¹⁰ Steunpunt Cultureel Erfgoed, Drs. G.P. Alders, 15 januari 2007

¹¹ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Conclusie

Het plan Noordereiland grenst aan de Plaetmanstraat en de Middenweg. De Plaetmanstraat is een straat waar maximaal 30 km per uur mag worden gereden. Deze straat heeft geen geluidscontour. De Middenweg heeft wel een geluidscontour, maar deze ligt niet over het plangebied, zodat vanwege de Middenweg de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet wordt overschreden. In het plangebied geldt een 30km/uur zone. Volgens de Wet geluidshinder geldt hierbij geen geluidzone. Ook de te verwachten intensiteiten en het type wegdek geven geen aanleiding om aan te nemen dat de voorkeursgrenswaarde voor woningen (48 dB) voor de te bouwen woningen zal worden overschreden. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek niet nodig.

4.7 Bodem

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is in eerste instantie een verkennend bodemonderzoek verricht¹². Daarbij is nagenoeg geen historisch onderzoek uitgevoerd. De bodem en het grondwater zijn niet in een mate verontreinigd dat het een belemmering kan vormen voor verdere ontwikkelingen. Tijdens het onderzoek zijn geen sporen van asbest aangetroffen. Het aangetroffen slib in de watergangen betreft klasse 2 en mag zonder verdere beperkingen langs de oevers verwerkt worden.

In een later stadium is wederom een verkennend, maar ook aanvullend, bodemonderzoek verricht¹³. Er is gedegen historisch onderzoek uitgevoerd. Voor het niet-verdachte deel geldt dat grond- en grondwater niet verontreinigd zijn in die mate dat het een belemmering kan vormen voor verdere ontwikkelingen.

Het verdachte deel omvat twee gebieden:

- Oostelijke olietank, matig verontreinigde grond, circa 112 ton;
- Westelijke olietank, sterk verontreinigde grond, circa 37 ton.

¹² Landview, *Verkennd bodemonderzoek, Plaetmanstraat*, december 2004

¹³ Grondslag, *Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Plaetmanstraat*, 17 maart 2006

Beide locaties vormen een belemmering voor eventuele ontwikkelingen. Tijdens het onderzoek zijn asbest verdachte golfplaten aangetroffen. De exacte locatie is niet aangegeven in het rapport. Dit kan een mogelijke belemmering vormen.

Conclusie

Middels bodemonderzoek is de mate van verontreiniging in de bodem voldoende aangetoond. Voor het verwijderen van de verontreinigde grond zal te zijner tijd een saneringsplan opgesteld worden.

4.8 Kabels en leidingen

Het is mogelijk dat in het plangebied kabels en leidingen gelegen zijn in de ondergrond die bescherming behoeven in het kader van dit bestemmingsplan. Om inzichtelijk te maken of hiervan sprake is, is een zogenaamde Klic-melding uitgevoerd. Hierbij worden alle kabel- en leidingenbeheerders aangeschreven met het verzoek inzicht te geven in eventuele aanwezigheid van kabels en/of leidingen in het betreffende gebied.

Conclusie

Er zijn in of nabij het plangebied kabels en leidingen gelegen, maar deze behoeven geen bescherming in het bestemmingsplan. Wel is ten aanzien van de aanwezige kabels en leidingen een aantal regels en voorwaarden van toepassing als met de uitvoering van het project wordt gestart. Het gaat onder meer om het graven van proefsleuven en het navolgen van minimale afstandseisen tot de kabels en leidingen.

4.9 Milieuzonering

Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹⁴. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten de richtafstandenlijst, de omgevingstypen en de functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en

¹⁴ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 16 april 2007

gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Belemmeringenkaart

De afdeling Milieu & Economie heeft ten aanzien van het plangebied een uitgebreide inventarisatie¹⁵ gemaakt van aanwezige milieubelemmeringen en heeft alle belemmeringen in een zogenaamde belemmeringenkaart in beeld gebracht en de daarvoor wettelijke bepaalde milieuzonering aangegeven. Geïnterviewd hierbij zijn de volgende bedrijven:

- Kassenbedrijf De Vries, Plaetmanstraat 4A;
- Kassenbedrijf Entius, Plaetmanstraat 4;
- Tuinbedrijf P.J. Overtoom, Middenweg 561 (woonhuis 563);
- Wegverkeerslawai Plaetmanstraat.

De aan te houden afstanden van te bouwen woningen van een nieuw te ontwikkelen woonwijk tot een bestaand kassenbedrijf hangt af of er dan al niet sprake is van 'aaneengesloten woonbebouwing'. Woonbebouwing, waarvan de onderlinge afstand minder dan vijf meter zal gaan bedragen moet op 50 meter van een kassenbedrijf worden gesitueerd.

Situatie plangebied

Kassenbedrijf Entius heeft diens kassen uitgebreid in het gebied ten noorden van het plangebied, waarbij de kassen 100 meter verder in de richting Middenweg zijn doorgetrokken. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze afstand.

Het tuinbouwbedrijf P.J. Overtoom zou volgens het milieudossier nog werken onder het Besluit akkerbedrijven Milieubeheer. Uit correspondentie tussen het bedrijf en de gemeente blijkt dat de bedrijfsactiviteiten zijn gestopt. De grond van het tuinbouwbedrijf Overtoom is verkocht aan Bot Bouw Initiatief, de initiatiefnemer van het plan. Om die reden hoeft geen rekening gehouden te worden met een milieuzonering.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁶:

¹⁵ Belemmeringenkaart. De heer B. Klijn, maart 2006

¹⁶ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit NIBM

Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . De 3% grens is van toepassing op besluiten, die genomen worden vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld en in werking is getreden. Tot de inwerkingtreding van het NSL geldt een lagere grens van 1%. Dit staat gelijk met een toename van ten hoogste 0,4 microgram/ m^3 voor zowel NO_2 als PM_{10} .

Projectbeschrijving

Het plan aan de Plaetmanstraat is een project zoals bedoeld in het besluit NIBM. Het project omvat de bouw van 126 woningen en zal in 2011 gerealiseerd zijn. Het plan kent twee ontsluitingswegen op de Plaetmanstraat.

Toetsing

1% criterium (interimperiode)

NIBM – grens woningbouwlocaties

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 1000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Het project kent 2 ontsluitingswegen waar het verkeer gelijkmatig over wordt verdeeld. Het aantal woningen blijft ruimschoots onder de 1000. De realisatie van woningen valt binnen de autonome ontwikkeling in dit gebied. De netto bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het project valt binnen de 1% grens, zoals bedoeld in het besluit NIBM, omdat de toename van het aantal woningen ver onder het aantal van 1000 blijft (0,06 microgram/ m^3 voor zowel NO_2 als PM_{10}).

Conclusie

Het project kan worden gezien als een project “In niet betekende mate”. Dat wil zeggen dat de omvang niet significant is voor de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Een emissieberekening is niet nodig om een inschatting te kunnen maken of aan de luchtkwaliteitsnormen van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

4.11 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁸.

¹⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

¹⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transport-routes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Situatie plangebied

Blijkens de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn er in het plangebied en de directe omgeving geen activiteiten die een belemmering kunnen vormen ten aanzien van externe veiligheid. Wel is bij de firma Entius een ammoniak - warmtepompinstallatie aanwezig. De installatie heeft een inhoud van 75 kg ammoniak. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was de ondergrens voor dit type installaties, wil er sprake zijn van een BEVI – inrichting 400 kg. Inmiddels is deze ondergrens opgetrokken naar 1500 kg. De vergunninghouder heeft onlangs de inhoud van de installatie teruggebracht naar 50 kg. De conclusie ten aanzien van de ammoniak – warmtepompinstallatie is dat er geen sprake is van een BEVI - inrichting

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Het planconcept

Identiteit

Kleine kernen hebben een eigen identiteit en bij ontwikkeling zou het behouden een uitgangspunt moeten zijn. Het gaat erom bij verandering het specifieke dorpse karakter te behouden. Daarvoor is het nodig om greep te krijgen op de kenmerken die de identiteit van een dorp bepalen.

Identiteit “De Noord”

Kenmerkend voor De Noord is de gemêleerde en losse lintbebouwing langs de Middenweg. Doorkijkjes naar het omliggende landschap, landelijke traditie en kleinschaligheid zijn bepalend voor het karakter van het dorp. De ruimtelijke organisatie is ontspannen. De rooilijn is niet strak, zoals in de tuinstedelijke woonwijken.

Naast de onderlinge verschillen in de parcellering ontstaat een levendig en dorps beeld. Inmiddels is de lintbebouwing uitontwikkeld en ontstaat er een kern nabij de kerk. De uitbreidingswijken die sinds 1960 zijn gerealiseerd, zijn als clusters om de kern gegroepeerd en ondersteunen nauwelijks de oorspronkelijkheid van het dorp.

De bebouwing is nog steeds kleinschalig maar ook vooral eenvormig. Als deze eenzijdigheid wordt doorgezet, zal de oorspronkelijkheid van de lintbebouwing langzamerhand verdwijnen.

Visie

De identiteit van het gebied ligt in essentie in de ontspannen verkaveling van gemengde woonbebouwing langs de Middenweg. Deze ontspannen verkaveling wordt voortgezet op de planlocatie. Het slagenlandschap wordt vastgelegd, door de landschappelijke regie bepalend te laten zijn voor de nieuwe verkaveling. Hierdoor wordt een natuurlijke aansluiting gerealiseerd op de bestaande kern.

Dorpse schaal, maat en diversiteit zijn de kernbegrippen in deze dorpsuitbreiding. Een zorgvuldige vormgeving van nieuwbouw, aansluitend op de landelijke traditie, waarborgt een goede samenhang met de oorspronkelijkheid van de kern De Noord.

De wijk krijgt eigen identiteit door de strategische plaatsing van een aantal grotere planelementen. Deze planelementen, geschikt voor woningbouw, kenmerken zich door een typerende westfriese landelijke architectuur in de vorm van hooischuren, boerderijen, kapbergen en erfschuren.

De vormgeving van de openbare ruimte dient de dorpse sfeer uit te dragen. Kleinschaligheid, eenvoud, gemengd gebruik en dorpse traditie worden als uitgangspunt gehanteerd. Ondanks de inkadering van de omliggende kassen en daarmee de afsluiting van het landelijke gebied, blijft de planlocatie een dorpse ervaring door de karakteristieke doorkijkjes, open bebouwing, waterbeleving en inrichting van de openbare ruimte.

Uitgangspunten

De basis van de locatie wordt gevormd door het slagenlandschap in oost-west richting. De sloten loodrecht op de Middenweg zijn onderdeel van het omliggende landschap en vormen daardoor de landschappelijke drager voor de structuur van het plangebied.

Aan de noord- en westrand van het plangebied krijgt het water en groen een bredere opzet in verband met de aan te houden afstand van 50 meter vanaf de achtergevel van het woonverblijf tot de gevel van het kassengebied. Deze zone wordt bestemd voor water en achtertuinen. In overeenstemming met de eigenaars van de kassen en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier dient het water vanaf het privé-erf ongeveer 10 meter tot de kassen te zijn. De achtergevel van het woonverblijf ligt dan op 50 meter afstand van de kassen. Overige losse erfbebouwing mag deze grens overschrijden.

Binnen de projectlocatie bevindt zich aan de zuidwestzijde een bestaande kavel met woonhuis van de familie Beers. Deze is opgenomen in het stedenbouwkundige plan.



Het stedenbouwkundig plan

5.2 Wonen

Programma

Er wordt uitgegaan van een relatief lage dichtheid van circa 21 woningen per hectare. Het programma in het stedenbouwkundige plan betreft onderstaande differentiatie. De uit te geven vrije kavels worden in beginsel niet projectmatig ontwikkeld. Het onderstaande aantal woningen is dus indicatief.

16 stuks	Jongerenwoningen	12 stuks	2-onder-1 kap
26 stuks	Rijenwoningen (tussen)	14 stuks	Rijenwoningen (hoek)
9 stuks	Seniorenwoningen	7 stuks	Appartementen
34 stuks	Vrijstaande woningen (inclusief vrije kavels)		

Jongeren

Een deel van de sociale woningen, categorie 1 woningen, wordt speciaal ontwikkeld voor jongeren. Uit het Wijkontwikkelingsplan van de gemeente blijkt dat er onvoldoende woningen zijn voor deze doelgroep. Door het onvoldoende aantal woningen trekken veel jongeren weg uit De Noord.

Seniorenwoningen en Seniorenappartementen

In De Noord is voor de doelgroep senioren een beperkt woningaanbod. Uit onderzoek blijkt dat veel ouderen er de voorkeur aan geven te blijven wonen in hun eigen buurt. Daarom is besloten om woningen te realiseren voor de doelgroep senioren. Er worden rijwoningen en 2-1 kappers gerealiseerd die levensloopbestendig zijn: plattegronden zijn op een dusdanige wijze ingericht dat het eenvoudig is om alle woonfuncties op begane grond niveau te realiseren is. Daarnaast wordt er een appartementencomplex gebouwd met lift.

Buurt

Het stedenbouwkundig plan bestaat qua hoofdstructuur uit een viertal 'buurten' waaraan een eigen stedenbouwkundige structuur ten grondslag ligt.

De Oever

De Oever heeft voornamelijk een losse verkaveling met lange diepe kavels richting de oevers aan de noordzijde van de locatie. Vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen zullen hier beeldbepalend zijn.

De Erven

De Erven kenmerkt zich vooral door rijenwoningen. De rijen zijn geschakelde eengezinswoningen met een tuin rondom een plantsoen. Tussen Erven en de Oevers bevindt zich een sloot als onderdeel van het oorspronkelijke slagenlandschap.

De Vaart

De Vaart vormt de toegang tot de nieuwbouwwijk aan de Plaetmanstraat en heeft als basis een losse verkaveling. Vanwege de aansluiting op de bestaande woonwijk en de Plaetmanstraat, krijgt deze zijde van het plan een meer geconditioneerd karakter. Verkeersontsluiting, parkeren en oversteekplaatsen zijn in een, voor dorpse begrippen, strak profiel opgelost. Dit profiel kenmerkt zich vanwege de waterpartij als een geconditioneerde watergang met strakke taluds: de vaart.

Het Lint

Het Lint bestaat uit een losse verkaveling waarvan de structuur is gespiegeld vanaf de Middenweg. Het bebouwingslint zal bestaan uit vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen, zodat doorkijkjes vanaf de Middenweg mogelijk blijven.

Bijzondere planelementen

Bijzondere planelement is een viertal woongebouwen voor speciale doelgroepen: senioren en jongeren. Deze gebouwen onderscheiden zich door hun architectonische uitwerking. De woongebouwen kenmerken zich namelijk door de referentie aan landelijke architectuur zoals boerderijen, hooischuren, kapbergen en erfschuren. De boerderijen, hooischuren en kapbergen worden op herkenbare plaatsen opgenomen, verspreid over het plangebied.



De buurten

5.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De wijk Noordereiland dient in verband met de verkeersafwikkeling en de veiligheid (brandweer en ambulancedienst) twee ontsluitingen te hebben. Deze ontsluitingen liggen in het verlengde van de Torenburgstraat en de Leliehofstraat. Dit voorkomt dat in de avondsituatie koplampen in de bestaande woningen naar binnen schijnen, indien men vanaf Het Noordereiland de Plaetmanstraat op rijdt. In het plan dient te worden uitgegaan van een menging van het verkeer. Er is geen scheiding aanwezig tussen wandelen, fietsen en autorijden. Een breed wegprofiel voor alle weggebruikers is dus noodzakelijk.

Een aansluiting op de Middenweg wordt door de gemeente niet wenselijk geacht uit oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming. Daarnaast bestaat hiervoor niet de mogelijkheid, omdat beschikbare grond, om dit mogelijk te maken, niet in het bezit is van de gemeente of de projectontwikkelaar.

Uitgangspunt voor de erftoegangsweg in de wijk is een sterk 'dorps' karakter in de vorm van een vlak wegprofiel. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in de verschillende verkeersgebruikers. De weg wordt bestraat en begrensd door groenstroken en voortuinen, waardoor het profiel een rustig en groen karakter heeft.



De ontsluiting

Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren zijn twee parkeerplaats op eigen erf voor een vrijstaande woning of een 2-onder-1 kapwoning. Over het algemeen is er voor deze typen woningen ruimte voor twee parkeerplaatsen op het erf. Voor de eengezinswoningen voor starters, gezinnen of senioren dient te worden uitgegaan van de norm 1,5 parkeerplaats per woning. Het parkeren in de openbare ruimte is op een zorgvuldige wijze in het plan opgenomen en er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan voorgeschreven.

5.4 Water

Open water speelt bij de ontwatering van het oppervlak een belangrijke rol. Het compensatiepercentage voor de nieuw aan te leggen verharding in het plangebied bedraagt:

- 17% bij een verbeterd gescheiden stelsel of
- 19,4% bij een volledig gescheiden stelsel.

"Aan de hand van deze cijfers is een berekening gemaakt op basis van een volledig gescheiden stelsel. Voor de ontwikkeling van het plan Noordereiland dient er 3663 m² water aangelegd te worden ter compensatie van de aanleg van verharding. Verder vinden er slootdempingen plaats ter grootte van 430 m². In totaal dient er daarom $3663 + 430 = 4093$ m² water gegraven te worden. In het plangebied is ten opzichte van de huidige situatie een hoeveelheid extra water gepland van 6180 m². In totaal wordt binnen de woningbouwlocatie Plaetmanstraat een overschot aan waterberging gerealiseerd van circa 2087 m² ($6180 - 4093$). Dit water kan in een waterbank geplaatst worden. Voor het plan zal er een peilhoogte gelden van -3,10 meter NAP."

Het rioolsysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel. Dit zorgt er voor dat relatief schoon water niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd.

Voor het onderhoud van de sloten zijn deze sloten tien meter breed gemaakt, zodat deze sloten met een vaartuig kunnen worden onderhouden. Dit geldt niet voor de sloot aan de zijde van de Plaetmanstraat (de sloot tussen de twee inritten). Deze sloot zal vier meter breed worden, zodat de sloot vanaf de kant moet worden onderhouden. De kanten van de sloten worden afgewerkt met beschoeiing. Onderhoud van de sloten is tot aan de beschoeiing. Daar het water binnen de overdracht van stedelijk water in Heerhugowaard valt zal het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de sloten in beheer nemen.



Waterstructuur

5.5 Groen

Een groot deel van het nieuwe plangebied wordt ingevuld door privé-groen. Veel woningen staan op een ruime kavel met voor- en achtertuin. In het openbare gebied is het groen vooral aanwezig in de vorm van bomen, gazons, grasbermen, hagen en walkanten. Het groen heeft niet zozeer een structurerend karakter maar een informele en ontspannen plek in het straatprofiel.

De plantsoenen zijn bijzondere plekken in de groenstructuur. Hier is het openbare groen niet langer 'aankleding' maar verblijfsgroen in het kader van spelen. De grasvelden worden vormgegeven als 'brinken' (terpen) en liggen hoger dan het straatniveau.

Langs de erftoegangswegen wordt uitgegaan van bomen 3e categorie. De maximale kroonhoogte van deze bomen reikt tot 6-8 meter. Op de plantsoenen en bij de bijzondere planelementen is uitgegaan van bomen 1e en 2e categorie.



Privé-groen



Openbaar groen

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een plankaart met voorschriften en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen. De plankaart heeft de functie van visualisering van de bestemmingen en wordt ondersteund door de voorschriften. De plankaart vormt samen met de voorschriften het voor de burgers en overheid bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet, zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan Noordereiland

6.2 Systematiek van de voorschriften

Het voorliggende bestemmingsplan dient ter realisering van het gebied Plaetmanstraat. In voorgaande hoofdstukken is uitvoerig beschreven welke ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten worden ingezet om die ontwikkelingen mogelijk te maken.

Omdat het bestemmingplan Noordereiland een ontwikkelingslocatie betreft, is bewust gekozen voor een gedetailleerd plan voor die delen van het plan die projectmatig worden ontwikkeld en een globaal plan voor dat deel van het plan dat in particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld.

De voorschriften zijn verdeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen. Door middel van

dit artikel wordt vastgelegd wat onder een bepaald begrip moet worden verstaan. Dit kan ruimer of beperkter zijn dan in het normale spraakgebruik. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt kort per bestemming uiteengezet wat is toegelaten en wat niet.

Hoofdstuk 3 bevat onder meer de 'overige toepassingen'; in dit artikel is de anti-dubbeltelbepaling, een bepaling voor ondergeschikte bouwdelen en een bepaling omtrent ondergronds bouwen opgenomen. In dit hoofdstuk zijn verder de algemene bepalingen opgenomen die betrekking hebben op alle bestemmingen en alle gronden die in het plangebied liggen.

Voorts bevat hoofdstuk 3 een algemene bepaling met betrekking tot gebruik. Deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek door ander gebruik van de gronden en opstellen dan op grond van het bestemmingsplan te verbieden. In combinatie met de strafbepaling (in hoofdstuk 4) kan deze overtreding strafrechtelijk worden vervolgd.

Tenslotte zijn in dat hoofdstuk nog opgenomen de algemene ontheffingsbevoegdheid, de algemene wijzigingsbevoegdheid en de procedurevoorschriften.

Hoofdstuk 4 bevat de volgende bepalingen:

- overgangsbepalingen: deze bepalingen regelen wat de juridische gevolgen zijn indien de huidige situatie (qua gebruik en bebouwing) niet overeenkomt met het bestemmingsplan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- slotbepaling: deze bepaling geeft de naam aan van het bestemmingsplan aan.

6.3 Bestemmingen

Hieronder wordt ingegaan op de bestemmingen en overige regelingen en welke gevolgen dit voor belanghebbenden heeft. In het plangebied voorkomende functies zijn onder de volgende bestemmingen ondergebracht:

Wonen

- gebruik:

Alle woningen zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het naast wonen ook toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. Voorwaarden hiervoor zijn wel dat wonen de hoofdfunctie van de woning blijft en dat ten behoeve van deze activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen gebruikt mag worden, met een absoluut maximum van 45 m².

- bouwregels:

Binnen het bestemmingsvlak wordt een bouwvlak aangegeven. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Bijgebouwen zijn ook buiten de bouwvlakken toegestaan. De woningen ter plaatse van de aanduiding gevelliijn op de plankaart dienen met de achtergevel van het hoofdgebouw of aangebouwde bijgebouw op de achtergevel-rooilijn te worden georiënteerd. Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen gelden de hoogtes zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan of op de plankaart.

Overeenkomstig de aanduidingen op de plankaart mogen er verschillende soorten woningen worden gebouwd. Het betreft de woningtypes aaneengebouwd, twee-onder-één kap, gestapeld en vrijstaand.

Aan- en bijgebouwen mogen alleen binnen de zone erf worden gebouwd. Onder 'erf' wordt in dit bestemmingsplan het gedeelte van een perceel bedoeld dat vanaf 3 meter achter de voorgevelliijn gelegen is, tot aan de achterste perceelsgrens, met uitzondering de bestemming Wonen 3. Bij deze bestemming ligt er aansluitend aan de achtergevelrooilijn een zone van 3 meter waarin op grond van het bestemmingsplan niet mag worden gebouwd. Deze zone is nodig om te voorkomen dat uitbreidingen van woningen in de milieuzone van de omringende glastuinbouwbedrijven komen te liggen. In de zone mag wel vergunningvrij worden gebouwd tot een diepte van maximaal 2,50 m. Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogtes van aan- en bijgebouwen geldt de aanvullende regeling zoals opgenomen in de voorschriften. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de hoogtes zoals aangegeven in de voorschriften.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken voor zover dit noodzakelijk is voor een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit. Ook mogen nadere eisen gesteld worden ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken, alsook ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

- Ontheffing

Binnen de bestemming Wonen bestaan voor burgemeester en wethouders twee mogelijkheden om ontheffing te verlenen.

Allereerst kan een ontheffing verleend worden voor wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Indien ontheffing wordt verleend, kan de bouw van terrein- en erfafscheidingen in de zone tuin met een maximum hoogte van 2 m¹ worden toegestaan. Hierbij dient de stedenbouwkundige structuur, de verkeersveiligheid en de brandveiligheid in acht te worden genomen. Bovendien mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Voorts kan, ten aanzien van bedrijfsmatige of beroepsmatige activiteiten, een ontheffing verleend worden voor wat betreft de specifieke gebruiksregels. Hiervoor moet voldaan zijn aan de voorwaarden zoals die in de voorschriften zijn neergelegd.

Het openbaar groen is bestemd als **Groen**. Wegen, trottoirs en openbare ruimten en klein groen zijn als **Verkeer 1** bestemd.

Oppervlaktewater dat van belang is voor de waterhuishouding in het plangebied is als **Water** bestemd. Op deze gronden zijn bruggen, duikers, overige kunstwerken en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

6.4 Overige regelingen

Wijzigingsbevoegdheid

In het plan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd wijzigingen aan te brengen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze afwijking mag ten hoogste 5 m¹ bedragen, mits geen belangen van derden worden geschaad.

Ontheffingen

De ontheffingsregels in het plan houden rekening met het feit dat binnen de looptijd van een bestemmingsplan vele maatschappelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Om tijdens de planperiode op deze ontwikkelingen in te kunnen blijven springen zijn diverse ontheffingsregels opgenomen.

In het plan zullen in ieder geval enkele algemene ontheffingen worden opgenomen. Deze ontheffingen zijn een gevolg van jurisprudentie aangaande flexibiliteit in bestemmingsplannen. Deze hebben onder andere betrekking op geringe afwijkingen van de in de voorschriften genoemde normen. Ook verbeterde technieken of vernieuwde inzichten kunnen aanleiding zijn om het plan op bepaalde onderdelen te wijzigen.

6.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling.

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid.

Gewijzigde maatschappelijke inzichten (de rampen in Enschede en Volendam) hebben ertoe geleid dat aan handhaving een hogere prioriteit wordt toegekend. De verantwoordelijkheid voor de naleving van het bestemmingsplan berust bij het gemeentebestuur. De burgers moeten er in beginsel aanspraak op kunnen maken dat met het bestemmingsplan strijdige situaties worden aangepakt. Een recht op handhaving bestaat niet, maar de gemeente moet deugdelijke en zwaarwegende argumenten hebben om niet tot handhaving over te gaan. Handhaving is dus niet alleen maar een zaak die uitsluitend aan het beleid van de gemeente is overgelaten. Als legalisatie niet mogelijk is, moet in beginsel worden opgetreden. Wil er zicht op legalisatie zijn, dan moeten er concrete en realistische stappen zijn gezet. Een derde die om handhaving verzoekt, heeft een sterke positie.

Bij wet van 30 juni 2004 zijn de strafbepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening overgeheveld naar de Wet op de economische delicten. Onder deze wet zijn de volgende delicten gebracht:

- handelingen die in strijd zijn met de gebruiksvoorschriften en het aanlegvergunningstelsel;
- na afloop van een tijdelijke vrijstelling het niet herstellen van de situatie in de vorige toestand of het in overeenstemming brengen van de situatie met het bestemmingsplan;
- handelingen die in strijd zijn met de aanlegvoorschriften in een voorbereidingsbesluit, een besluit van GS of een vervangingsbesluit;
- het niet in overeenstemming met de bestemming brengen van werken en werkzaamheden na aanzegging daartoe door B en W, die zijn uitgevoerd na afloop van de termijn die in de aanlegvergunning is genoemd;

Deze normoverschrijdingen zullen worden aangemerkt als overtreding en als een economisch delict. Strafrechtelijk optreden is ook mogelijk bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan kunnen worden gemaakt, overtredingen die zich telkens weer herhalen en kortdurende overtredingen. Er kan maximaal een geldboete worden opgelegd van € 45.000,-. Tevens biedt de wet de mogelijkheid de overtreder de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken. Het openbaar ministerie is belast met de Wet op de economische delicten en volgt daarin een geheel eigen beleid.

7. UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en de projectontwikkelaar Bot Bouw Initiatief zijn over de economische uitvoerbaarheid afspraken gemaakt. De kosten voor realisering van de woningen en de inrichting van het gebied komen ten laste van de projectontwikkelaar. Er is sprake van een sluitende planexploitatie. De gemeentelijke kosten van planontwikkeling, verband houdende met de voorbereiding van het project komen voor rekening van exploitant.

8. OVERLEG EN INSpraak

Voortraject

College en raad hebben ingestemd met continuering van de interactieve aanpak en geven de inwoners van De Noord, Veenhuizen en buitengebied de 'ruimte' om gezamenlijk met gemeente, ontwikkelaar en andere actoren het plan te ontwikkelen. Die ruimte bestaat er juist uit om niet alles 'dicht te timmeren' maar om iets te laten ontstaan waar de inwoners zich mee verbonden voelen. De grote lijnen zijn al in de wijkvisie Kompas op De Noord door college en raad vastgesteld. College en raadsleden zullen actief geïnformeerd worden tijdens het gehele traject, terwijl op gezette tijden (analoog aan de gebruikelijke projectmanagementsystematiek) informatie uitwisseling en besluitvorming plaatsvinden.

Door het integrale proces is het plan meerdere malen ter inspraak gebracht bij bewoners en gemeente. De volgende inspraak en overleggen met bewoners en gemeente hebben plaats gevonden:

- Maandelijks overleg participatiegroep (bewoners/gemeente/ontwikkelaar);
- 2x beoordeeld door B&W. Laatste keer op 5 december 2006 ter goedkeuring voor de ter visie legging van het stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan;
- 1x bij de raad. Ter goedkeuring basis uitgangspunten;
- 4x bij bewoners. 2x tijdens werkgroepen overleg, 1x doormiddel van een inloopavond voor geïnteresseerde en 1x open informatieavond in het kader van Kompas op De Noord.

De stedenbouwkundige visie heeft van 13 december 2006 tot en met 23 januari 2007 voor inspraak ter visie gelegen. De uitgekomen reacties zijn verwerkt en de gemeenteraad heeft op 27 maart 2007 met de visie ingestemd. Het plan is op grond van deze visie ontwikkeld.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gepleegd met de waterschappen en waar nodig met andere besturen van gemeenten, Rijk en provincie wier belangen rechtstreeks in het geding zijn. Het resultaat van het vooroverleg zal worden vervat in een verslag.

Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV)¹⁹ in werking getreden. Artikel 6a van de Wet ruimtelijke ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen worden voor-

¹⁹ Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320).

bereid met toepassing van de Wet UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden vervat in een inspraakverslag.

Resultaat van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Vrom inspectie Regio Noord-West;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Ziggo afd. R.O.W;
4. Liander;
5. PWN Noord-Holland;
6. Rijkswaterstaat directie Noord-Holland;
7. Adviesgroep Ouderen Huisvesting;
8. KPN Telecom Rayon Noord West;
9. Gasunie N.V. Ned. Afd. Tracébeheer en Grondzaken;
10. Milieudefensie Noord- Holland;
11. Vrouwenadviescommissie;
12. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
13. Stichting Seniorenraad Alkmaar;
14. Inspectie Verkeer en Waterstaat divisie Vervoer;
15. Stichting Welzijnsbevordering Heerhugowaard;
16. Samenwerkende Ouderenbonden;
17. Dorpsraad De Noord.

Door de volgende overlegpartners is gereageerd: de Provincie, het Hoogheemraadschap de Gasunie en de Vrom inspectie Regio Noord-West. De overige overlegpartners hebben niet gereageerd.

Gasunie

De Gasunie geeft aan dat het plan buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bijgelegen leiding ligt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere plan-ontwikkeling.

Provincie;

1. De Provincie merkt op dat voor het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan ontbreekt. Voor het overige heeft de provincie geen opmerkingen.

Antw. Gemeente

1. Voor het bestemmingsplan is een beeldkwaliteit opgesteld. In de voorschriften wordt ook verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

Hoogheemraadschap

1. De getallen in paragraaf 5.4 Water corresponderen niet met de getallen in de keuronthefing. Het Hoogheemraadschap verzoekt om de tekst in algemene zin aan de keuronthefing aan te passen of een door het Hoogheemraadschap aangeleverde tekst op te nemen.
2. Het is altijd de bedoeling geweest om de eigenaren van de kavels aan het water de mogelijkheid te geven extra water aan te leggen op hun kavel. Het bestemmingsplan biedt daar nu geen ruimte voor. In de bestemming Wonen 3 dient de mogelijkheid opgenomen te worden om water aan te leggen.

Antw. gemeente

1. De tekst in het bestemmingsplan is vervangen door de door het Hoogheemraadschap aangeleverde tekst.
2. De bestemming Wonen 3 is aangepast, zodat de aanleg van water op de kavel mogelijk is.

Vrom inspectie Regio Noord-West

Luchtkwaliteit

1. De 3% grens is echter pas van toepassing op besluiten, die genomen worden vanaf het moment dat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) definitief is vastgesteld en in werking treedt (zie artikel 2, tweede lid, Besluit NIBM). In de periode tot de inwerkingtreding van het NSL geldt de lagere grens van 1%. Aangezien het NSL nog niet in werking is getreden verzoek ik u de toelichting op dit punt aan te passen.

Antw. gemeente

Ook als het plan wordt getoetst aan de lagere grens van 1% blijft de conclusie dat het plan gezien kan worden als een plan "In niet betekende mate". Het tekst van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Externe veiligheid

2. In paragraaf 4.11 over externe veiligheid wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van een ammoniak-waterpompinstallatie. Deze installatie valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), waarin veiligheidsnormen zijn vastgelegd voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Ter uitvoering van het BEVI is een ministeriele regeling gemaakt. In deze Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) is een aantal generieke afstanden opgenomen voor ondermeer ammoniakinstallaties. Uit de toelichting en de voorschriften komt niet naar voren dat hier aandacht aan is besteed. U geeft aan dat de installatie geen gevolgen

heeft voor de externe veiligheid maar onderbouwt dit verder niet. Ik verzoek u het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te vullen.

Antw. gemeente

Er is milieuvergunning verleend voor een ammoniak – waterpompinstallatie van 75 kg. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was de ondergrens voor een BEVI – inrichting, het hebben van een installatie met een inhoud van 400 kg. Inmiddels is de ondergrens voor een BEVI inrichting opgetrokken naar 1500 kg. De vergunninghouder heeft onlangs de inhoud van de installatie teruggebracht naar 50 kg. Conclusie: er is geen sprake van een BEVI – inrichting. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Geluid

3. In de conclusie stelt u dat er geen aanleiding is aan te nemen dat de voorkeursgrenswaarde voor woningen wordt overschreden. U zou in het plan moeten aangeven waarop u deze aanname baseert. Om uw aanname te staven zou u de verkeersintensiteiten van de relevante wegen in deze paragraaf kunnen opnemen. Ik adviseer u deze paragraaf aan te passen.

Antw. gemeente

Het plan Noordereiland grenst aan de Plaetmanstraat en de Middenweg. De Plaetmanstraat is een 30 km straat en heeft geen geluidscontour. De Middenweg heeft wel een geluidscontour, maar deze ligt niet over het plangebied, zodat vanwege de Middenweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het plangebied zelf wordt ingericht als 30 km gebied. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek niet nodig. De toelichting is conform deze reactie aangepast.

Beleidskaders

4. In dit hoofdstuk ontbreekt een beschrijving van het Europees beleid. Voor de aandachtsvelden van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is de Kaderrichtlijn Water van belang. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:
 1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
 2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
 3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
 4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijke beleid en daarom ook van het ruimtelijke beleid. In dit verband verwijs ik u naar het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Kaderrichtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de Kaderrichtlijn Water en de

nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. De tekst van het bestuursakkoord kunt u vinden op de site van de VNG. Pagina I van 3.

Antw. gemeente

Het plan heeft de goedkeuring van de waterbeheerder en voldoet derhalve aan het Nationaal Bestuursakkoord Water (zie ook de reactie van de waterbeheerder).

5. In deze paragraaf ontbreekt een beschrijving van de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Mobiliteit. De Vierde Nota Waterhuishouding beschrijft u in § 4.3 Water. Het verdient aanbeveling de relevante beleidsnota's in dit hoofdstuk te beschrijven, waardoor een integraal beleidskader ontstaat. Van de Nota Mobiliteit zijn de hoofdstukken 6 Veiligheid en 7 Leefbaarheid voor ruimtelijke plannen relevant. Ik adviseer u deze paragraaf aan te passen en het beleid uit de Vierde Nota in deze paragraaf samengevat te beschrijven.

Antw. gemeente

Het beleid met betrekking tot water staat onder hoofdstuk 4 beschreven. Het (deels) verplaatsen van deze beschrijving voegt niets toe. Aan het hoofdstuk Beleid een algemene beschrijving van de Nota Mobiliteit toegevoegd. De hoofdstukken 6 en 7 zijn voor ruimtelijke plannen niet relevant, omdat het niet meer dan een opsomming is van wat de verschillende overheden doen en op welk beleid dat gebaseerd is. Met betrekking tot dit bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan een verkeersveilige inrichting van het gebied niet in de weg staat.

6. Beleidskader "Anders omgaan met waterbeleid 21e eeuw". Deze nota is een uitwerking van het beleidskader in de Vierde Nota Waterhuishouding, die betrekking heeft op het waterbeheer. Deze nota heeft geresulteerd in het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin de inspanningen voor het waterbeheer zijn vastgelegd. Het verdient aanbeveling de beschrijving van het beleid aan hoofdstuk 3 toe te voegen en deze paragraaf te gebruiken voor de technisch inhoudelijke beschrijving van de waterhuishouding. Ik mis in deze paragraaf nog een beschrijving van:

1. het systeem van de waterhuishouding in en rond het plangebied;
2. de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

Ik ga er daarbij van uit dat de robuustheid van het systeem van de waterhuishouding voldoende is gewaarborgd door de maatregelen die in § 5.4 Water zijn beschreven. In het kader van de watertoets heeft er op 11-1-2007 overleg met het hoogheemraadschap plaatsgevonden. Indien dit overleg is vastgelegd in documenten, zouden deze als bijlage deel moeten uitmaken van het plan.

Antw. gemeente

Het systeem van de waterhuishouding is beschreven in hoofdstuk 5.4. Uit de beschrijving blijkt dat er meer water wordt aangelegd, dan voor de compensatie nodig is. De robuustheid van het watersysteem is derhalve gewaarborgd. De kwaliteit van oppervlakte- en grondwater is de verantwoordelijkheid van de waterbeheerder en wordt gewaarborgd door uitvoeringswetgeving, zoals het bouwbesluit, de lozingsvergunning e.d. In het kader van het bestemmingsplan is daar geen onderzoek naar gedaan. De waterbeheerder heeft ingestemd met het plan (zie ook de reactie van de waterbeheerder). Over de watertoets heeft de projectontwikkelaar overleg gevoerd met de waterbeheerder (Hoogheemraadschap). Dit overleg is niet in documenten vastgelegd.

7. Artikel 10 Water

10.2 Bouwvoorschriften

Aan deze voorschriften zou een bepaling moeten worden toegevoegd, dat de toegelaten bebouwing geen invloed mag hebben op de functies van het water voor de waterhuishouding en de kwaliteit van het water.

Antw. gemeente

Waterkwaliteit is ruimtelijk niet relevant. In het bestemmingsplan kunnen geen voorschriften worden opgenomen die de waterkwaliteit waarborgen. Waterkwaliteit wordt gewaarborgd door andere wetgeving, zoals het bouwbesluit, de lozingsvergunning e.d.

8. 4.1 Verkeer

De beschrijving van de verkeerssituatie is niet duidelijk. U geeft aan dat er tussen het kruispunt Middenweg en het kruispunt Leliestraat -op de plankaart als Leliehofstraat aangegeven-, een knelpunt in de verkeersafwikkeling aanwezig is. Tussen het kruispunt Torenburgstraat en het kruispunt Leliestraat is de verkeerssituatie extra moeilijk. Uit de beschrijving blijkt niet duidelijk op welke wegen van het kruispunt de knelpunten zitten. De inhoud van deze paragraaf is verder erg summier en geeft geen inzicht in:

1. de verkeersproductie van het plangebied;
2. de ontsluiting van het plangebied voor de diverse categorieën weggebruikers.

Verder geeft u aan dat de ontwikkeling van de woonwijk de verkeersdruk op omliggende wegen kan doen toenemen. Het zal duidelijk zijn dat 118 woningen, die volgens het programma in § 5.2 Wonen worden gebouwd, een forse groei van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. In deze paragraaf zal een kwantitatieve beschrijving van de verkeersproductie van het plangebied en de verdeling daarvan over de ontsluitende wegen opgenomen moeten worden. Dit is ook van belang in verband met de knelpunten die u signaleert. Ook uw visie op de verkeersveiligheid op de wegen in het plangebied en de ontsluitende wegen mag in deze paragraaf niet ontbreken. Ik adviseer u deze paragraaf aan te passen.

Antw. gemeente

Relatief gezien is de verkeerstoename in het gebied (c.a. 700 voertuigen per etmaal) fors, maar absoluut gezien hebben de wegen en het kruispunten voldoende capaciteit. Het knelpunt op de Plaetmanstraat betreft het wegdeel tussen Leliehofstraat en Torenburgplein. Dit wegdeel is 5 meter breed en heeft geen mogelijkheid tot parkeren. Door parkeerplaatsen aan te leggen, wordt het knelpunt opgelost.

INSPRAAK

In het kader van de inspraak heeft ontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 december 2008 gedurende 6 weken voor ingezetenen en voor in de gemeente een belanghebbende natuurlijke of rechtspersoon ter visie gelegen. Van de mogelijkheid om in te spreken is gebruik gemaakt door J.J.A. Beers, Plaetmanstraat 6 , 1704 CB Heerhugowaard en Bot Bouw Initiatief, Pieterstraat 16 Alkmaar.

J.J.A Beers

Het agrarisch bedrijf is verkocht en de woning Plaetmanstraat 6 is niet langer een bedrijfswoning. Reclamant verzoekt om de woning Plaetmanstraat 6 in het bestemmingsplan Noordereiland als burgerwoning te bestemmen en op het perceel een wijzigingsbevoegdheid te leggen om het perceel te zijner tijd te kunnen splitsen voor de bouw van een tweede vrijstaande woning.

Antw. Gemeente

De woning Plaetmanstraat 6 is in het bestemmingsplan opgenomen en bestemd als wonen 1. Voor het perceel Plaetmanstraat 6 is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het perceel een tweede vrijstaande woning te kunnen realiseren. Een wijzigingsbevoegdheid wordt in een bestemmingsplan opgenomen om snel en flexibel op situaties te kunnen inspelen. De bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen wordt daarbij van de gemeenteraad gedelegeerd naar het college van burgemeester en wethouders. Als inspreker te zijner tijd het perceel voor van de bouw van een tweede woning wil splitsen, kan hij een daartoe strekkend verzoek indienen. B en W kunnen het verzoek dan door nemen van een projectbesluit honoreren, dan wel de raad kan het bestemmingsplan wijzigen. Het nu opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zou suggereren dat de bouw van een tweede woning op het onderhavige perceel al akkoord is.

Bot Bouw Initiatief

Bot Bouw Initiatief verzoekt om de bestemming van de in rood op de plankaart aangegeven kavel te wijzigen van Wonen W in Wonen W 3. De verkoop van de twee onder één kap woningen voor deze kavel vlot niet. Omdat het woningbouwproject onder GIW garantie wordt gerealiseerd mag pas met de bouw van de woningen worden begonnen, als 70 % van de woningen is verkocht. De stagnatie van de verkoop van de twee onder één kap woningen houdt het hele bouwproces op. Door de twee onder één kap woningen te laten

vallen en te vervangen voor drie vrijstaande woningen (die niet meetellen voor het project) kan eerder met de bouw van de overige woningen en met het woonrijpmaken van het plan worden gestart.

Antw. gemeente

Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen het vervangen van de 4 twee onder één kap woningen door 3 vrijstaande woningen. De belangen van de omwonenden worden hierdoor niet geschonden, omdat er minder woningen worden gebouwd. Het is van groot belang dat tijdig met de bouw van de woningen en het woonrijpmaken van de wijk wordt begonnen. Gelet hierop is de bestemming van de onderhavige kavel overeenkomstig de wens van de ontwikkelaar van Wonen W gewijzigd in Wonen W3.

De voorschriften sluiten niet aan op het beeldkwaliteitsplan. De referentiebeelden in het beeldkwaliteitsplan en de verkoopbrochure (onderleggers voor het bestemmingsplan) geven aan dat het wolfeinde kan worden toegepast. Uit de juridische toetsing aan de bestemmingsplanvoorschriften blijkt echter dat het wolfseinde, vanwege overschrijding van de goothoogte niet kan worden toegepast. Inspreker verzoekt de bestemmingsplanvoorschriften op dit punt aan te passen.

Antw. gemeente

De gemeente heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan. Gelet daarop dient in bestemmingsplan het toepassen van het wolfseinde mogelijk gemaakt te worden.

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	7

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Wonen (W)	8
Artikel 4 - Wonen 1 (W-1)	11
Artikel 5 - Wonen 2 (W-2)	14
Artikel 6 - Wonen 3 (W-3)	16
Artikel 7 - Wonen 4 (W-4)	20
Artikel 8 - Tuin (T)	21
Artikel 9 - Verkeer 1 (V-1)	23
Artikel 10 - Water (WA)	25
Artikel 11 - Groen (G)	27

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 12 - Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 13 - Algemene bouwregels	30
Artikel 14 - Algemene ontheffingsregels	31
Artikel 15 - Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 16 - Algemene procedureregels	33

4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 17 - Overgangsrecht	34
Artikel 18 - Slotregel	35

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen¹

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan: het bestemmingsplan Noordereiland van de gemeente Heerhugowaard;
2. plankaart de plankaart van het Bestemmingsplan Noordereiland bestaande uit de kaart met de plancode 03980000 Noordereiland
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;
4. aan huis gebonden beroep: een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. aaneengebouwde woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen;
6. achtergevelrooilijn: de bouwgrens van het hoofdgebouw, die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
7. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
8. bebouwingspercentage: een in de voorschriften of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak c.q. bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegeteld;
9. bedrijfsmatige activiteiten in een woning: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
10. 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;
11. het beeldkwaliteitsplan: het beeldkwaliteitsplan 'Plan Plaetmanstraat' d.d. 29-11-2006;

¹ In alfabetisch-lexicografische volgorde.

12. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
13. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
14. 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;
15. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
16. 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;
17. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
18. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
19. bouwperceelsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
20. bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
21. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
22. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
23. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling: bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en / of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
24. dienstverlening: het verlenen van economische en / of maatschappelijke diensten aan derden;
25. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
26. geschakelde woning: woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;
27. gestapelde: boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen

- woningen: (niet zijnde vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen of aaneengesloten woningen), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;
28. gesloten bebouwing: bebouwing welke wordt gekenmerkt door minimaal drie aaneengebouwde hoofdgebouwen;
29. hoofdgebouw: een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
30. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit: de in bijlage 1 (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieu-zonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
31. ontmoetingsplaats: een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
32. peil:
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
33. productiegebonden detailhandel:
 - detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
34. prostitutie het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
35. seksinrichting de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
36. uitbouw een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
37. voorgevel: een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

38. voorperceelsgrens: de grens van een perceel die naar de weg is toegekeerd;
39. vrijstaande woning: een woning die vrij staat van een andere woning;
40. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
41. woonschip
- a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
 - b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in opbouw;
 - c. een casco dat tot vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. kan worden opgebouwd;
 - d. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
 - e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. tot en met c.
42. zijdelingse perceelsgrens: de perceelsscheiding van een bouwperceel, niet gelegen aan de voor- of achterzijde van het perceel;
43. zijgevel: een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel;
44. zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

Artikel 2 - Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. lengte, breedte en diepte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;
 - b. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 - c. 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, bouwdelen als goten van dakkapellen, dakopbouwen, wolfseinden e.d. niet meegerekend;
 - d. 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;
 - e. 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 kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - f. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren vanaf 1,00 meter boven peil; van bouwwerken zonder gevelvlakken en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren, zoals luifels, de verticale positie daarvan;
 - g. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens: tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend hoofdgebouw, waar die afstand het kortst is;
 - i. bouwen binnen de bouwvlakken: indien een bouwwerk binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwd moet worden mag hiervan worden afgeweken ten behoeve van het maken van: galerijen met een breedte van maximaal 2,00 meter; balkons met een breedte van maximaal 2,00 meter; luifels met een diepte van 2,50 meter; (brand)trappen en trappenhuizen.
 - j. bouwen binnen de bouw- of bestemmingsvlakken: indien een bouwwerk binnen een op de plankaart aangegeven bouw of bestemmingsplan gebouwd moet worden mag hiervan worden afgeweken ten behoeve van het maken van: 1. goot- en dakoverstekken met een breedte van maximaal 0,60 meter; 2. overige zaken zoals: plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten met een breedte van maximaal 1,00 meter.

Artikel 3 Wonen (W)

3.1. Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De op de plankaart voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengebouwde woningen en twee onder één kap woningen;
 - b. bijgebouwen;
- met de daarbij behorende:
- c. erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

3.2.2.

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. wanneer wegens strijd met het bouwbesluit en / of de welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van ter visielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning de op kaart aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

3.2.3.

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en / of op gronden met de aanduiding "te bebouwen erven" worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd
- c. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;

2. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- d. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter.
- e. voor het bouwen van bijgebouwen op grond met de aanduiding “te bouwen erven” geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3e deel van het bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding “te bebouwen erven”, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de onder het vorige lid bedoelde grond een oppervlakte heeft van meer dan 120 m², mag 10% van het oppervlak meer dan 120 m² worden bebouwd tot ten hoogste 20 m² boven de onder a genoemde maximum oppervlakte.

3.2.4.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

3.3. Gebruiksvoorschriften

3.3.1.

In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.

3.3.2.

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.

3.3.3.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt de gemeentelijke lozingsverordening niet tot de milieuwetgeving gerekend.

3.3.4.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

3.3.5.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

3.3.6.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.3.5., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

3.3.7.

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.3.5., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.4. Strafbepaling

3.4.1.

Overtreding van het bepaalde in lid 3.3.5. en 3.3.6. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.º van de Wet economische delicten.

Artikel 4 Wonen 1 (W1)

4.1. Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De op de plankaart voor Wonen 1 (W1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
 - b. bijgebouwen;
- met de daarbij behorende:
- c. erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

4.2.2

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. wanneer wegens strijd met het bouwbesluit en / of de welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van ter visielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning de op kaart aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt

4.2.3.

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als op gronden met de aanduiding "te bebouwen erven" worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd
- c. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;

2. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- d. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter.
- e. voor het bouwen van bijgebouwen op grond met de aanduiding "te bebouwen erven" geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3e deel van het bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding "te bebouwen erven", mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40m²;
 2. voor zover de onder het vorige lid bedoelde grond een oppervlakte heeft van meer dan 120 m², mag 10% van het oppervlak meer dan 120 m² worden bebouwd tot ten hoogste 20 m² boven de onder a genoemde maximum oppervlakte.
- f. in de op de plankaart aangegeven zone "Erf onbebouwd " mag, behoudens vergunningvrije bouwwerken, niet worden gebouwd;

4.2.4.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

4.3. Gebruiksvoorschriften

4.3.1.

In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.

4.3.2.

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.

4.3.3.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt de gemeentelijke lozingsverordening niet tot de milieuwetgeving gerekend.

4.3.4.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

4.3.6.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4.3.7.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.3.6., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.3.8.

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 4.3.6., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.4. Strafbepaling

4.4.1

Overtreding van het bepaalde in lid 4.3.6 en 4.3.7. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.° van de Wet economische delicten.

Artikel 5 Wonen 2 (W2)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen 2 (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen;
- met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag een woongebouw gebouwd worden;
- b. het woongebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

5.2.2.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

5.3. Gebruiksvoorschriften

5.3.1.

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze binnen de bestemming woondoeleinden wordt omgegaan met de uitoefening van een beroep of bedrijf in een woning of in een bij de woning behorend bijgebouw.

5.3.2.

In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een beroep of bedrijf toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;

- a. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.

5.3.3.

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.

5.3.4.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt de gemeentelijke lozingsverordening niet tot de milieuwetgeving gerekend.

5.3.5.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

5.3.6.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.3.7.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.3.5., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

5.3.8.

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 5.3.5., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.4. Strafbepaling

5.4.1.

Overtreding van het bepaalde in lid 5.3.6. en 5.3.7. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.° van de Wet economische delicten.

Artikel 6 Wonen 3 (W3)

Bestemmingsomschrijving

6.1.1

De op de plankaart voor wonen 3 (W3) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. vrijstaande en twee onder één kap woningen;
 - b. bijgebouwen;
- met de daarbij behorende:

- c. erven;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- e. water;

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de breedte van het bouwvlak voor een vrijstaande woning is gelijk aan de breedte van het perceel minus 3,50 m, waarbij de afstand van de perceelsgrens tot aan het bouwvlak aan één zijde van de kavel ten minste 3.00 meter moet bedragen;
- c. voor de situering van het bouwvlak geldt naar keuze het bij deze voorschriften gevoegde detail A of B;
- d. voor het bouwvlak voor een twee onder één kap woning geldt het bij deze voorschriften gevoegde detail C;
- e. de naast het bouwvlak gelegen gronden zijn bestemd voor de op detail A, B en C aangegeven bestemming;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11.00 meter;
- g. de goothoogte van een vrijstaande woning mag niet meer dan 4.00 meter bedragen;
- h. de goothoogte van twee onder één kap woningen mag niet meer bedragen dan 4.00 meter;
- i. indien de afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens aan weerszijde 3.00 meter of meer bedraagt, is een goothoogte van 6.00 meter toegestaan;
- j. waar op de plankaart in het bouwvlak de aanduiding achtergevellijn staat aangegeven dient de achtergevellijn van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw op deze gevellijn te worden gesitueerd;

6.2.2.

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. wanneer wegens strijd met het bouwbesluit en / of de welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van ter visielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning de op kaart aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter

worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

6.2.3.

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als op gronden met de aanduiding "te bebouwen erven" worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,50 meter bedragen;
 2. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- d. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3.00 meter.
- e. voor het bouwen van bijgebouwen op grond met de aanduiding "te bebouwen erven" geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3e deel van het bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding "te bebouwen erven", mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de onder het vorige lid bedoelde grond een oppervlakte heeft van meer dan 120 m², mag 10% van het oppervlak meer dan 120 m² worden bebouwd tot ten hoogste 20 m² boven de onder a genoemde maximum oppervlakte.
- f. in de op de plankaart aangegeven zone "Erf onbebouwd " mag, behoudens vergunningvrije bouwwerken, niet worden gebouwd;

6.2.4.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

6.2.5.

Voor zover de gronden met de bestemming W3 grenzen aan gronden met de bestemming water mag een strook grond van 20 meter, gemeten uit de bestemmingsgrens water, ingericht worden voor water.

6.3. Gebruiksvoorschriften

6.3.1.

In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.

6.3.2.

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.

6.3.3.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt de gemeentelijke lozingsverordening niet tot de milieuwetgeving gerekend.

6.3.4.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

6.3.5.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.3.6.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.3.5., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

6.3.7.

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.3.5., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.4. Strafbepaling

6.4.1.

Overtreding van het bepaalde in lid 3.3.5. en 3.3.6. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.° van de Wet economische delicten.

Artikel 7 Wonen 4 (W4)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De op de plankaart voor Wonen 4 (W4) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de stalling van één of meer motorvoertuigen en/of
- b. de berging voor een huishouden.

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1

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

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan op de plankaart aangegeven bedragen;

7.3 Gebruiksvoorschriften

7.3.1.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7.3.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.3.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel.

7.3.3.

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 7.3.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.4. Strafbepaling

7.4.1

Overtreding van het bepaalde in lid 7.3.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.° van de Wet economische delicten.

Artikel 8 Tuin (T)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen
- en
- b. erfverhardingen behorende bij de op de aangrenzende grond gelegen hoofdgebouwen.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal $\frac{2}{3}$ ^e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of een entree met een breedte van $\frac{1}{3}$ ^e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter en een diepte van 1,50 meter.

8.2.2.

de hoogte van de uitbouw of entree mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;

8.2.3.

Voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen;

8.2.4.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

8.3. Gebruiksvoorschriften

8.3.1.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

8.3.2.

Tot een strijdig gebruik van de in lid 1 bedoelde gronden wordt in ieder geval gerekend het gebruik als parkeerplaats, met uitzondering van de erfverharding die onderdeel uitmaakt van een garageoprit, waarop wel mag worden geparkeerd.

8.3.3.

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 8.3.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.4 Strafbepaling

8.4.1.

Overtreding van het bepaalde in lid 8.3.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.° van de Wet economische delicten.

Artikel 9 Verkeer 1 (V-1)

9.1. Bestemmingsomschrijving

9.1.1.

De op de plankaart voor Verkeer 1 (V-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen
- f. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken, zoals bruggen, duikers, dammen e.d.;
- h. kunstobjecten;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ten hoogste 3% van de oppervlakte van de gronden met de bestemming verkeer mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;

9.2.2.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8.00 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12.00 meter bedragen.

9.3. Ruimtelijke Indeling

9.3.1.

Ten aanzien van de ruimtelijke indelingen gelden de volgende bepalingen:

- a. het is verboden de gronden in te richten in afwijking van een op de kaart aangegeven dwarsprofiel;
- b. het is toegestaan de verhardingsbreedte ten behoeve van in- en uitvoegstroken en bushaltes te vergroten, mits het aantal rijbanen en rijstroken overeenkomstig de op plankaart aangegeven dwarsprofielen wordt gehandhaafd.

9.4. Gebruiksvoorschriften

9.4.1.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

9.4.2.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5. Strafbepaling

9.5.1.

Overtreding van het bepaalde in lid 9.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.° van de Wet economische delicten.

Artikel 10 Water (W)

10.1. Bestemmingsomschrijving

10.1.1.

De op de plankaart voor Water (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen;
- met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. kunstwerken, zoals bruggen, duikers, dammen e.d;
 - j. kunstobjecten.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12.00 meter bedragen.

10.3. Gebruiksvoorschriften

10.3.1.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

10.3.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.3.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen als bedoeld in artikel 1 onder 41 van de begripsbepalingen;

10.3.3.

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 10.3.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.4. Strafbepaling

10.4.1.

Overtreding van het bepaalde in lid 10.3.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.° van de Wet economische delicten.

Artikel 11 Groen (G)

11.1. Bestemmingsomschrijving

11.1.1.

De op de plankaart voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. ontmoetingsplaatsen
 - c. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. parkeervakken en parkeerstroken;
 - f. sport- en speelvoorzieningen;
 - g. water;
 - h. kunstwerken, zoals bruggen duikers, dammen e.d.;
 - i. kunstobjecten;
 - j. opstelplaatsen voor de brandweer;
 - k. verkeersvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

11.2. Bouwvoorschriften

11.2.1.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ten hoogste 3% de oppervlakte van de voor groenvoorziening bestemde gronden worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;

11.2.2.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8.00 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12.00 meter bedragen.

11.3. Ruimtelijke Indeling

11.3.1.

Ten aanzien van de ruimtelijke indeling van de gronden met de bestemming groenvoorziening geldt dat niet meer van dan 15 % van de gronden mag worden verhard.

11.4. Gebruiksvoorschriften

11.4.1.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

11.4.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.4.1., wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie

11.4.3.

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 11.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.5. Strafbepaling

11.5.1.

Overtreding van het bepaalde in lid 11.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2.° van de Wet economische delicten.

3. Algemene voorschriften

Artikel 12 - Anti-dubbeltelregel

12.1.1

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

Artikel 13 - Algemene bouwregels

Beeldkwaliteitsplan	Lid 1. Naast onderhavige Voorschriften zijn de richtlijnen zoals die zijn neergelegd in het beeldkwaliteitsplan van toepassing. Het beeldkwaliteitsplan is als separate bijlage opgenomen bij deze voorschriften.
Ondergrondse werken	Lid 2. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
Ondergronds bouwen	Lid 3. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen: a. ondergrondse bouwwerken welke tevens zichtbaar zijn boven peil zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan; b. ondergrondse bouwwerken, die niet zichtbaar zijn boven peil zijn ook buiten de bouwvlakken toegestaan; c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹ onder peil; d. bij het berekenen van de in deze voorschriften genoemde bebouwingspercentages of maximaal te bebouwen oppervlak, dient het oppervlak van ondergrondse gebouwen meegeteld te worden. Uitzondering hierop vormt het oppervlak aan ondergrondse gebouwen, welke zich onder de gebouwen bevindt.

Artikel 14 - Algemene ontheffingsregels

Algemeen

- Lid 1. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:
- a. de bij recht op de plankaart en/of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m¹;
 - e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m¹;
 - f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van de het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 15 - Algemene wijzigingsregels

Algemeen

- Lid 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd krachtens het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet op de ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten aanzien van:
- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;
 - b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

Artikel 16 - Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid en bij toepassing van de nadere eisen regeling, welke onderdeel uitmaken van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 17 - Overgangsrecht

Bouwwerken	Lid 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan. Lid 2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met een maximum van 10 %. Lid 3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
Gebruik	Lid 4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.. Lid 5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Lid 6. Indien het gebruik, bedoeld in het vierde lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Lid 7. Het vierde lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 - Slotregel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
'Voorschriften bestemmingsplan Noordereiland

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Heer-
hugowaard d.d. tot
vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordereiland'.

Mij bekend,

de griffier.





Parelhof 1, Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard
072 575 55 55 www.heerhugowaard.nl

Raadsvergadering	25 AUG 2009
Besluit:	cf
Voorstelnummer:	RB2009-066

Agendanr. : 6
 Voorstelnr. : 2009-066
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Noordereiland

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 25 mei 2009

Beknopt voorstel

het bestemmingsplan "Noordereiland" vast te stellen;
 geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

In 2004 heeft de gemeenteraad van Heerhugowaard het 'Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015' vastgesteld. Hierin staat de visie van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkeling van Heerhugowaard voor het komende decennium beschreven. Omdat De Noord in dit structuurbeeld enigszins onderbelicht is gebleven, is de bepaling opgenomen dat ook voor dit gebied, op een interactieve manier, in samenwerking met de dorpsraad De Noord een visie ontwikkeld moet worden. In samenspraak met de Dorpsraad De Noord is op interactieve wijze het wijkplan "Kompas op De Noord" ontwikkeld. In het kader van het wijkplan is de woningbehoefte in De Noord onderzocht en uit dat onderzoek blijkt dat er minimaal behoefte is aan 88 woningen, waarvan de helft op korte termijn beschikbaar zou moeten zijn. Als meest ideale locatie voor woningbouw is de locatie aan de Plaetmanstraat naar voren gekomen. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woonwijk van 117 woningen, die in twee fasen wordt gerealiseerd aan de Plaetmanstraat. Het bestemmingsplan is in samenspraak met de stedenbouwkundige, de projectontwikkelaar en een werkgroep uit De Noord tot stand gekomen. In verschillende stadia van ontwikkeling is het plan op inloopavonden aan de bevolking getoond. Het bestemmingsplan kan op een groot draagvlak onder de bevolking rekenen. Het bestemmingsplan heeft vanaf 9 april 2009 6 weken ter visie gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Met de projectontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst afgesloten, zodat van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 30 juni 2009

Akkoordstuk



Nr. 2009-066

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2009

overwegende;

dat in 2004 de gemeenteraad van Heerhugowaard het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005 – 2015 heeft vastgesteld;

dat in het Structuurbeeld de visie van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkelingen voor het komend decennium zijn beschreven;

dat De Noord in dit structuurbeeld enigszins onderbelicht is gebleven;

dat in het structuurbeeld is bepaald dat voor dit gebied een ontwikkelingsvisie wordt ontwikkeld;

dat in samenspraak met de Dorpsraad De Noord op interactieve wijze het wijkplan "Kompas op De Noord" is ontwikkeld;

dat in het kader van het wijkplan "Kompas op De Noord" de werkgroep Wonen de woningbehoefte in De Noord heeft onderzocht;

dat uit dat onderzoek is gebleken dat er minimaal behoefte aan 88 woningen is, waarvan circa de helft op een zo'n kort mogelijk termijn dient te worden gerealiseerd;

dat uit een onderzoek naar de meest geschikte locatie voor woningbouw in De Noord, de locatie aan de Plaetmanstraat naar voren is gekomen;

dat de locatie voor het plan 'Noordereiland' even ten noorden van de dorpskern De Noord ligt en wordt ontsloten door de Plaetmanstraat,

dat op deze locatie in twee fasen in totaal 117 woningen zullen worden gerealiseerd;

dat aan de verkaveling een beeldkwaliteitsplan ten grondslag ligt, waarin dorpse schaal, maat en diversiteit kernbegrippen zijn voor deze dorpsuitbreiding;

dat een zorgvuldige vormgeving van de nieuwbouw, aansluitend op de landelijke traditie een goede samenhang waarborgt met de oorspronkelijkheid van het dorp De Noord;

dat de Plaetmanstraat een straat is waar maximaal 30 km per uur mag worden gereden.

dat deze straat heeft geen geluidscontour heeft .

dat de Middenweg wel een geluidscontour heeft , maar deze niet ligt over het plangebied, zodat vanwege de Middenweg de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet wordt overschreden.

dat in de wijk wordt ingericht als 30 km gebied;

dat volgens de Wet geluidshinder hiervoor geen geluidzone geldt en ook de te verwachten intensiteiten en het type wegdek geen aanleiding geven om aan te nemen dat de voorkeursgrenswaarde voor woningen (48 dB) voor de te bouwen woningen zal worden overschreden;

dat gelet hierop een akoestisch onderzoek niet nodig is;

Luchtkwaliteit

dat het project moet worden gezien als een project “In niet betekende mate”, wat wil zeggen dat de omvang van het project niet significant is voor de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

dat een emissieberekening derhalve niet nodig is om een inschatting te kunnen maken of aan de luchtkwaliteitsnormen van de Wet milieubeheer wordt voldaan;

dat in het plangebied ten opzichte van de huidige situatie een hoeveelheid extra water is gepland van 6180 m². en in totaal binnen de woningbouwlocatie Plaetmanstraat een overschot aan waterberging wordt gerealiseerd van circa 2087 m² (6180 - 4093).

dat dit water in een waterbank kan worden geplaatst;

dat ten behoeve van het bestemmingsplan een watertoets is uitgevoerd en overleg heeft plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap;

dat mede op basis van dit overleg het Hoogheemraadschap bij brief van 19 december 2008 heeft aangegeven in te stemmen met dit bestemmingsplan;

dat door het bureau Groot en van der Goes een flora en faunaonderzoek is verricht, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de aanleg van deze woonwijk;

dat door het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland is een archeologisch advies is uitgebracht, waaruit blijkt dat voor het onderhavige gebied geen rekening gehouden hoeft te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en dat een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

dat uit het bodemonderzoek blijkt dat er in het plangebied twee verontreinigde locaties liggen

dat beide locaties een belemmering voor eventuele ontwikkelingen vormen en voor het verwijderen van de verontreinigde grond een saneringsplan is opgesteld;

dat er tussen de woningen en de kassen een milieuzone van 50 meter in acht wordt genomen;

dat deze milieuzone in de voorschriften is geborgd;

Externe veiligheid

dat er in het plangebied en de directe omgeving geen activiteiten zijn die een belemmering kunnen vormen ten aanzien van de externe veiligheid;

Financiële aspecten

dat de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatie plan vaststelt;

dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als in het verhaal van kosten anders is voorzien;

dat met de projectontwikkelaar, Bot Bouw Initiatief, een exploitatieovereenkomst is gesloten;

dat het vaststellen van een exploitatieplan derhalve achterwege moet blijven;

Overleg en Inspraak

dat het plan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening naar de overlegpartners is gezonden en dat de opmerkingen zijn verwerkt;

dat het plan in het kader van de inspraak met ingang van 4 december 2008 gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen;

dat van de gelegenheid om in te spreken één ingezetene en de projectontwikkelaar gebruik heeft gemaakt en dat het plan naar aanleiding van de inspraakreacties is aangepast;

dat het ontwerpbestemmingsplan Noordereiland met ingang van 9 april 2009 gedurende zes weken voor de vaststelling ter visie heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van tervisielegging een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kon indienen;

dat van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

het bestemmingsplan "Noordereiland" vast te stellen;

geen exploitatieplan vast te stellen.

Heerhugowaard, 25 augustus 2009

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

