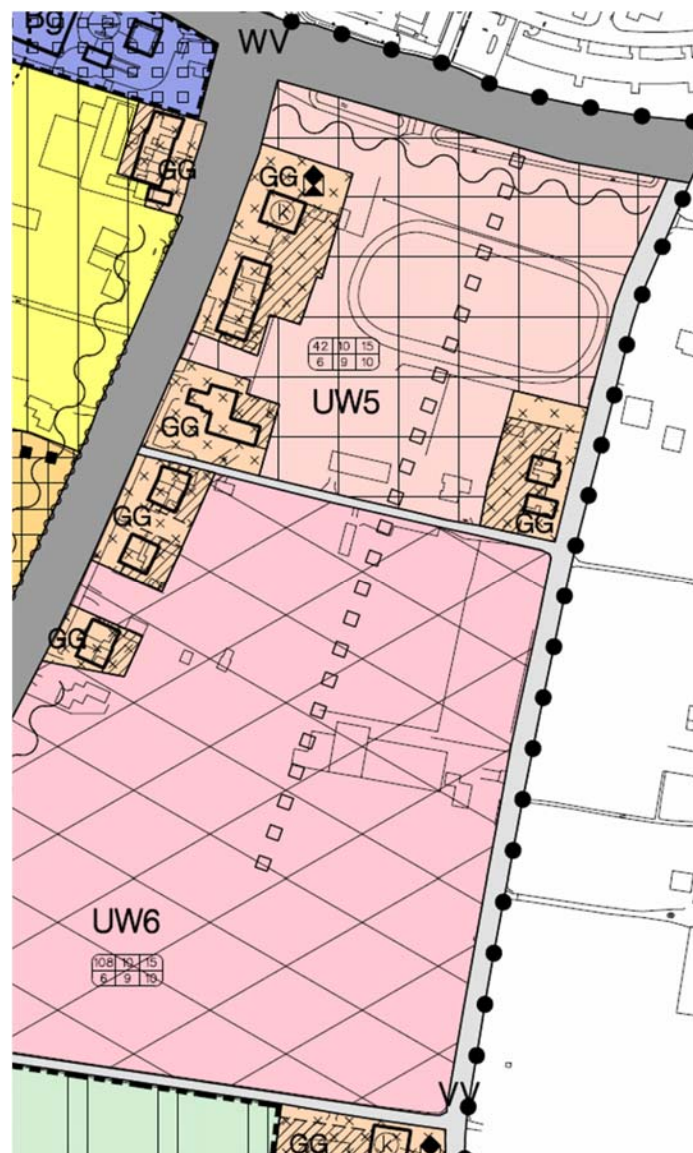


Toets uitwerkingsregels bestemmingsplan Zandzoom

Algemeen

De planontwikkeling ligt binnen de bestemmingen UW5 en UW6 van bestemmingsplan Zandzoom.

Zowel UW5 als UW6 worden gedeeltelijk uitgewerkt. De planregels verzetten niet tegen gedeeltelijke uitwerking..



Toets aan artikel 15, regels behorende bij UW-5

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van een woongebied, waterberging en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende infrastructurele en additionele voorzieningen, bouwwerken, werken en werkzaamheden

De planontwikkeling beoogt functies zoals bedoeld in de doeleindenomschrijving.

Lid 2 Beschrijving in Hoofdlijnen

Woningen

Zoveel mogelijk handhaven van bestaande bedrijfswoningen

Voldoet er worden geen bedrijfswoningen verwijderd t.b.v. de beoogde 6 woningen in het gedeelte van het plangebied gelegen in de bestemming UW5.

De realisatie van 28-42 woningen, overwegend in de vorm van eengezinswoningen, als onderdeel van de maximaal 1100 in het plangebied te realiseren woningen ten behoeve van de lokale en regionale woningvraag. In combinatie hiermee mag een zorgvoorziening tot een oppervlakte van 200 m² worden gerealiseerd;

Van een zorgvoorziening is geen sprake. Er is sprake van 6 woningen in het gedeelte van het plangebied van Amante binnen UW5. Indien het minimaal aantal woningen in acht wordt genomen dienen er nog minimaal 22 woningen in UW5 te worden gerealiseerd buiten ons plangebied. Dat lijkt op de overgebleven gronden binnen UW5 in ieder geval goed mogelijk. Het maximaal aantal woningen wordt niet overschreden.

De realisatie van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus in een groene setting.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een groene setting in de vorm van bomen (zowel op openbaar als privéterrein), hagen en houtwallen. Er zal een variatie in vrijstaande woningen ontstaan door gehoor te geven aan individuele wensen van bewoners. Een verder gevarieerd woonmilieu is te realiseren door op de overgebleven gronden binnen UW5 meerdere, andere woningtypes te realiseren.

De realisatie van een nieuwe infrastructuur, waarbij de situering van de hoofdontsluiting van de woonwijk indicatief op de plankaart is aangegeven; de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Vennewatersweg, met een nevenontsluiting vanaf de Kennemerstraatweg;

Het stedenbouwkundig plan voldoet hieraan c.q. anticipeert er op. Omdat slechts een deel van UW5 wordt uitgewerkt kan nog niet rechtstreeks aangesloten worden op de Ypesteinerlaan, wel wordt de infrastructuur zodanig aangelegd daar hier bij later aansluitende plannen gemakkelijk richting de Ypersteinerlaan op aangesloten kan worden. In die zin wordt de indicatieve hoofdontsluiting zoals deze op de kaart staat gevolgd. In een secundaire aansluiting op de Kennemerstraatweg wordt voorzien via de Hoogelaan alhoewel het niet de bedoeling is het plangebied in die richting te ontsluiten. Aansluiting op de Oosterzijweg valt binnen UW6.

Een veilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers, in aansluiting op voet- en fietsroutes elders in Heiloo.

Aan de noordzijde wordt bij een toekomstig aansluitend plangebied aangesloten op de voet- en fietsroute aan de Ypesteinerlaan. In het plangebied is sprake van rustig bestemmingsverkeer.

Het handhaven en/of realiseren van groenstructuur die op de plankaart als zodanig is aangeduid;

Het plangebied, een gedeelte van UW5 kent geen als zodanig op de plankaart aangeduide groenstructuur. De aan de noord- en westzijde van het plangebied aanwezige houtwal wordt gehandhaafd.

Het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van bestaande kleinschalige groenvoorzieningen in de vorm van houtwallen en elzensingels, zoals aangegeven op toelichtingskaart 3;

Binnen UW5 op de grens van ons plangebied en de ten noorden daarvan gelegen percelen is op kaart 3 van de toelichting een groenstructuur van hoge waarde aangegeven (houtwal meidoorn els). In het stedenbouwkundig plan is hier ook voorzien in een houtwal.

Het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen, zoals aangegeven op toelichtingskaart 3;

Binnen ons plangebied (gedeelte van UW5) is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen (blijkens kaart 3 van de toelichting). In overeenstemming met het waterplan worden greppels aangebracht

De realisatie van nieuwe groenvoorzieningen inclusief waterlopen die tevens een functie hebben voor de berging en infiltratie van hemelwater;

Zie hiervoor; In overeenstemming met het waterplan worden greppels aangebracht

Het toepassen van het zogenoemde Heilooër profiel, waarbij aan beide zijden van de rijbaan brede grasbermen aanwezig zijn, desgewenst met laanbomen.

Er is sprake is van een wegprofiel met klinkerbestrating en een grasberm aan beide zijden van de weg.

Lid 3 Uitwerkingsregels

Uitgangspunt voor de opzet en inrichting van het gebied binnen de bestemming zijn het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft als uitgangspunt gediend voor de opzet en inrichting van het gebied. De planopzet met energiezuinige woningen zal aan het Convenant duurzaam bouwen worden getoetst en naar verwachting aan voldoen.

Alvorens tot uitwerking over te gaan, wordt in de gebieden die op toelichtingskaart 2 zijn aangeduid met het cijfer 10 of grijs zijn gearceerd onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van archeologische resten. Indien uit dit onderzoek blijkt dat ter plekke archeologische resten aanwezig zijn, houden Burgemeester en Wethouders rekening met de archeologische waarden van de gronden. Dit betekent dat de gevonden

waarden bij voorkeur in situ behouden blijven en indien dit niet mogelijk is, zij zoveel mogelijk in de uitwerking en inrichting zullen worden verwerkt.

Het plangebied UW5 maakt volgens de toelichtingskaart 2 deel uit van gebied 10, dus archeologisch onderzoek is nodig. De verplichting tot het uitvoeren van onderzoek wordt verzekerd door het opnemen van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie in het noordelijk deel van het plangebied.

Per straatzijde of bebouwingscluster moet sprake zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door het aantal aaneen gebouwde woningen, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling per straatzijde of cluster.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een samenhangend bebouwingsbeeld.

De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen, met dien verstande dat de gemeenschappelijke bestemmingsgrenzen van de uit te werken bestemmingen met niet meer dan 30 m mogen worden verschoven.

Het lijkt hier dat bedoeld wordt op de afstemming tussen de uit te werken bestemmingsplannen. Er wordt 1 uitwerkingsplan gemaakt voor twee gedeelten, 1 binnen UW5 en 1 binnen UW6. Er zal geen sprake zijn van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen als aangegeven.

5. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden. In het beeldkwaliteitsplan worden hieromtrent nadere eisen geformuleerd.

Het plan voorziet in deze mogelijkheid en voldoet aan de eisen omtrent het bouwvolume. In het uitwerkingsplan wordt hieromtrent een regel opgenomen. In het beeldkwaliteitplan Wonen in het Groen worden hier niets bijzonders over gezegd.

6. De geluidsbelasting van de woningen wegens wegverkeerslawaai bedraagt niet meer dan 50 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.

Er zal akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai gedaan te worden in het kader van het uitwerkingsplan. In het bp Zandzoom staat het volgende:

In het nieuwe woongebied Zandzoom krijgen (met uitzondering van de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg) alle wegen een 30 km/ uur- inrichting, ook de nieuwe hoofdontsluitingswegen in het gebied. Niettemin is geluidhinder mogelijk als gevolg van wegverkeer op de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg. Deze wegen vallen onder de categorie wegen met één of twee rijstroken in stedelijk gebied, waarvoor aan weerszijden van de weg een zonebreedte van 200 meter geldt. Voor een eerste indruk van de geluidsbelastingen aan de gevel heeft een aantal berekeningen plaatsgevonden op basis van Rekenmethode I. Deze berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. Daaruit blijkt dat ook in de meest ongunstige situatie geen sprake zal zijn van geluidsniveaus die de ontheffingswaarden overschrijden. Bij deze berekeningen is rekening gehouden met de aanleg van de aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan. In de periode tussen vaststelling en goedkeuring van het voorliggende plan zal een nadere

geluidberekening plaatsvinden op basis van Rekenmethode II, waarbij rekening wordt gehouden met de geluidwerende werking van bestaande bebouwing. Op basis hiervan zullen hogere waardenprocedures worden gevolgd voor nader te bepalen maximale aantallen woningen.

Er wordt een actueel akoestisch onderzoek worden uitgevoerd (SRMII).

Op basis van nader ecologisch onderzoek dienen voorafgaand aan de werkzaamheden de benodigde ontheffingen van de Flora- en faunawet te zijn verkregen en dient duidelijkheid te bestaan over eventuele compenserende maatregelen.

Nader ecologisch onderzoek zal worden uitgevoerd, de gemeente heeft reeds een geactualiseerde quick scan laten uitvoeren welke als basis heeft gediend voor een vervolgonderzoek. Momenteel wordt dit vervolgonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden verwerkt in het uitwerkingsplan.

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de in tabel 2 in paragraaf 6.2 van de toelichting genoemde parkeernormen.

Het plan gaat uit van de realisatie van meer parkeerplaatsen dan de norm aangeeft

Voor de berging en infiltratie van hemelwater moet in het gehele gebied dat valt onder de bestemmingen UW 1 tot en met 6, UWGR, UWG en UWGB een gebied worden ingericht dat minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak dat direct loost op het oppervlaktewater.

Voor het plangebied is een waterplan opgesteld dat voldoet aan de vereisten van gemeente, Hoogheemraadschap en het adviesrapport van Wareco

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gebruiksvoorschriften met bijbehorende strafbaarstelling in de plannen van uitwerking op te nemen.

Is inmiddels achterhaald strafbaarstelling; staat nu in de Wro

Lid 4 (in het plan staat 3, maar dan klopt de nummering niet) Bebouwingsvoorschriften Woningen

1

Het aantal nieuw te bouwen woningen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal het aantal dat op de plankaart is aangegeven.

Voor UW5 is op de plankaart een maximaal aantal woningen van 42 aangegeven; in het gedeelte van het plangebied van Amante worden 6 woningen gepland. Er blijven dan ook voldoende mogelijkheden over voor de rest van het gebied UW5

Het aantal woningen per hectare bedraagt minimaal respectievelijk maximaal het op de plankaart aangegeven aantal

Op de kaart is een minimaal aantal van 10 woningen per ha aangegeven en een maximum aantal van 15 woningen. Het gedeelte van het plangebied dat gelegen is binnen UW5 heeft een oppervlakte van 5125 m². Dat is dus circa een halve hectare. Het minimaal aantal woningen per hectare (10:2=5) dan wel het

maximaal aantal woningen per hectare ($15: 2 = 7,5$) voldoet omdat er 6 woningen worden gerealiseerd op dit deel.

Het moet gaan om vrijstaande, dubbele, rijen- en gestapelde woningen.

In het plangebied wordt voorzien in vrijstaande woningen.

Het aantal gestapelde woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 20.

Gelet op het voorgaande punt, is deze regel niet van toepassing.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen de op de plankaart aangegeven waarden; in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen na vrijstelling maximaal 7,5 respectievelijk 10 meter bedragen en dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen na vrijstelling (na raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) maximaal 12 meter bedraagt.

De goothoogte van de woningen in het plangebied zal 3 meter bedragen, de maximale nokhoogte 9 meter. Gestapelde woningen zijn niet van toepassing

Zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie

Voor zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie mag ten hoogste 200 m² worden bebouwd;

Hiervan is in dit plangebied geen sprake.

Overige gebouwen en andere bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet; in een plan van uitwerking mogen bij vrijstelling grotere en hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt.

Gelet op deze formulering zal dit geen belemmeringen opleveren. Artikel 43 Woningwet bestaat inmiddels niet meer (vergunningvrij bouwen). Is nu geregeld in de Wabo in combinatie met het Besluit omgevingsrecht

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, in afwijking hiervan mogen geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 5 m.

Dit zal ook geen belemmeringen opleveren, zie eerdere opmerking over artikel 43 Woningwet. In de regels van het uitwerkingsplan hier rekening mee houden, .

Lid 6 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), voor de gronden die op toelichtingskaart 2 zijn aangeduid met het cijfer 10 of grijs zijn gearceerd de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. afgraven, afschuiven, ophogen of diepploegen;

2. het dempen of graven van sloten en andere watergangen na afgifte van een positief advies door de waterbeheerder;

3. de aanleg van voorzieningen ten behoeve van drainage.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

3. noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

Voor de voornoemde werken en werkzaamheden is een afzonderlijke omgevingsvergunning benodigd. Gebied 10 is een dergelijk stelsel opgenomen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. De overige gronden zijn gelegen binnen een geruit gearceerd gebied op kaart 2 van de toelichting. Voor deze gronden hoeft dan ook geen aanlegvergunningstelsel (tegenwoordig omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) te worden opgenomen in het uitwerkingsplan.

Toets aan artikel 16, regels behorende bij UW-6

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van een woongebied, waterberging en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende infrastructurele en additionele voorzieningen, bouwwerken, werken en werkzaamheden

De planontwikkeling beoogt functies zoals bedoeld in de doeleindenomschrijving.

Lid 2 Beschrijving in Hoofdlijnen

Woningen

Zoveel mogelijk handhaven van bestaande bedrijfswoningen

Er worden geen bedrijfswoningen verwijderd tbv de beoogde 13 woningen in het gedeelte van het plangebied gelegen in de bestemming UW6.

De realisatie van 72-108 woningen, overwegend in de vorm van eengezinswoningen, als onderdeel van de maximaal 1100 in het plangebied te realiseren woningen ten behoeve van de lokale en regionale woningvraag. In combinatie hiermee mag een zorgvoorziening tot een oppervlakte van 200 m² worden gerealiseerd;

Van een zorgvoorziening is geen sprake. Er is sprake van 13 woningen in het gedeelte van het plangebied binnen UW6. Indien het minimaal aantal woningen in acht wordt genomen dienen er nog minimaal 59 woningen in UW6 te worden gerealiseerd buiten ons plangebied. Dat lijkt op de overgebleven gronden binnen UW6 in ieder geval goed mogelijk. Het maximaal aantal woningen wordt niet overschreden

De realisatie van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus in een groene setting.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een groene setting in de vorm van bomen (zowel op openbaar als privéterrein, hagen en houtwallen). Er zal een variatie in vrijstaande woningen ontstaan door gehoor te geven aan individuele wensen van bewoners. Een verder gevarieerd woonmilieu is te realiseren door op de overgebleven gronden binnen UW6 meerdere, andere woningtypes te realiseren.

De realisatie van een nieuwe infrastructuur, waarbij de situering van de hoofdontsluiting van de woonwijk indicatief op de plankaart is aangegeven; de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Ypesteinerlaan en de Kennemerstraatweg;

Het stedenbouwkundig plan voldoet hieraan c.q. anticipeert er op. Omdat slechts een deel van UW6 wordt uitgewerkt kan nog niet rechtstreeks/dan wel via UW5 aangesloten worden op de Ypesteinerlaan, wel wordt de infrastructuur zodanig aangelegd dat hier op aangesloten kan worden.

Aansluiting op de Kennemerstraatweg wordt voorzien en via de Oosterzijweg/Ypesteinerlaan, Oosterzijweg/Lagelaan, als ook via de Hoogelaan maar dit is geen hoofdontsluiting. Indien ook andere gebieden binnen UW6 ontwikkeld gaan worden, kan een andere aansluiting op de Kennemerstraatweg gemaakt worden.

Een veilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers, in aansluiting op voet- en fietsroutes elders in Heiloo.

In het plangebied is sprake van rustig bestemmingsverkeer.

Het handhaven en/of realiseren van groenstructuur die op de plankaart als zodanig is aangeduid;

Het plangebied, een gedeelte van UW6 kent geen als zodanig op de plankaart aangeduide groenstructuur.

Het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van bestaande kleinschalige groenvoorzieningen in de vorm van houtwallen en elzensingels, zoals aangegeven op toelichtingskaart 3;

Binnen UW6 is haaks op de Hoogelaan op kaart 3 van de toelichting een groenstructuur van hoge waarde aangegeven (houtwal meidoorn els). Deze komt in stedenbouwkundig plan terug en worden er andere houtwallen aangebracht dan wel bewaard.

Het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen, zoals aangegeven op toelichtingskaart 3;

Binnen het plangebied (gedeelte van UW6) is een cultuurhistorische waterloop aangegeven (oost-westrichting) welke in het stedenbouwkundig plan ook is opgenomen. Daarnaast wordt een nieuwe greppel aangebracht in het plangebied.

De realisatie van nieuwe groenvoorzieningen inclusief waterlopen die tevens een functie hebben voor de berging en infiltratie van hemelwater;

Er wordt voldaan aan het door de gemeente, Hoogheemraadschap opgelegde adviesrapport van Wareco.

Het toepassen van het zogenoemde Heilooër profiel, waarbij aan beide zijden van de rijbaan brede grasbermen aanwezig zijn, desgewenst met laanbomen.

Er is sprake is van een wegprofiel met klinkerbestrating en een grasberm aan beide zijden van de weg.

Lid 3 Uitwerkingsregels

Uitgangspunt voor de opzet en inrichting van het gebied binnen de bestemming zijn het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft als uitgangspunt gediend voor de opzet en inrichting van het gebied. De planopzet met energiezuinige woningen zal aan het Convenant duurzaam bouwen worden getoetst en naar verwachting aan voldoen.

Bij bouwwerkzaamheden in het gebied dat op toelichtingskaart 2 grijs is gearceerd dient onderzoek naar archeologische waarden te worden gedaan.

Het plangebied is met ruitjes gearceerd, hetgeen wordt aangeduid als verstoord, hier zijn geen archeologische vindplaatsen meer aanwezig dus verwacht wordt dat hier geen onderzoek noodzakelijk is.

Per straatzijde of bebouwingscluster moet sprake zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door het aantal aaneen gebouwde woningen, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling per straatzijde of cluster.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een samenhangend bebouwingsbeeld.

De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen, met dien verstande dat de gemeenschappelijke bestemmingsgrenzen van de uit te werken bestemmingen met niet meer dan 30 m mogen worden verschoven.

Het lijkt hier dat bedoeld wordt op de afstemming tussen de uit te werken bestemmingsplannen. Er wordt 1 uitwerkingsplan gemaakt voor twee gedeelten, 1 binnen UW5 en 1 binnen UW6. Er zal geen sprake zijn van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen als aangegeven

5. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden. In het beeldkwaliteitsplan worden hieromtrent nadere eisen geformuleerd.

Het plan voorziet in deze mogelijkheid en voldoet aan de eisen omtrent het bouwvolume. In het uitwerkingsplan wordt hieromtrent een regel opgenomen. In het beeldkwaliteitplan Wonen in het Groen worden hier niets bijzonders over gezegd.

6. De geluidsbelasting van de woningen wegens wegverkeerslawaai bedraagt niet meer dan 50 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.

Er zal akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai worden gedaan in het kader van het uitwerkingsplan. In het bp Zandzoom staat het volgende:

In het nieuwe woongebied Zandzoom krijgen (met uitzondering van de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg) alle wegen een 30 kmu-ur-inrichting, ook de nieuwe hoofdontsluitingswegen in het gebied. Niettemin is geluidhinder mogelijk als gevolg van wegverkeer op de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg. Deze wegen vallen onder de categorie wegen met één of twee rijstroken in stedelijk gebied, waarvoor aan weerszijden van de weg een zonebreedte van 200 meter geldt. Voor een eerste indruk van de geluidsbelastingen aan de gevel heeft een aantal berekeningen plaatsgevonden op basis van Rekenmethode I. Deze berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. Daaruit blijkt dat ook in de meest ongunstige situatie geen sprake zal zijn van geluidsniveaus die de ontheffingswaarden overschrijden. Bij deze berekeningen is rekening gehouden met de aanleg van de aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan. In de periode tussen vaststelling en goedkeuring van het voorliggende plan zal een nadere geluidberekening plaatsvinden op basis van Rekenmethode II, waarbij rekening wordt gehouden met de geluidwerende werking van bestaande bebouwing. Op basis hiervan zullen hogere waardenprocedures worden gevolgd voor nader te bepalen maximale aantallen woningen.

Er wordt een actueel akoestisch onderzoek worden uitgevoerd (SRMII).

Op basis van nader ecologisch onderzoek dienen voorafgaand aan de werkzaamheden de benodigde ontheffingen van de Flora- en faunawet te zijn verkregen en dient duidelijkheid te bestaan over eventuele compenserende maatregelen.

De gemeente heeft reeds een geactualiseerde quick scan laten uitvoeren, op basis waarvan nader onderzoek in het plangebied zal worden uitgevoerd.

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de in tabel 2 in paragraaf 6.2 van de toelichting genoemde parkeernormen.

Het plan gaat uit van de realisatie van meer parkeerplaatsen dan de norm aangeeft

Voor de berging en infiltratie van hemelwater moet in het gehele gebied dat valt onder de bestemmingen UW 1 tot en met 6, UWGR, UWG en UWGB een gebied worden ingericht dat minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak dat direct loost op het oppervlaktewater.

Voor het plangebied is een waterplan opgesteld dat voldoet aan de vereisten van gemeente, Hoogheemraadschap en het adviesrapport van Wareco

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gebruiksvoorschriften met bijbehorende strafbaarstelling in de plannen van uitwerking op te nemen.

Is inmiddels achterhaald; strafbaarstelling staat nu in de Wro

Lid 4 (in het plan staat 3, maar dan klopt de nummering niet) Bebouwingsvoorschriften Woningen

Het aantal nieuw te bouwen woningen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal het aantal dat op de plankaart is aangegeven.

Voor UW6 is op de plankaart een maximaal aantal woningen van 108 aangegeven; in het gedeelte van ons plangebied worden 13 woningen gepland. Er blijven dan ook voldoende mogelijkheden over voor de rest van het gebied UW6

Het aantal woningen per hectare bedraagt minimaal respectievelijk maximaal het op de plankaart aangegeven aantal

Op de kaart is een minimaal aantal van 10 woningen per ha aangegeven en een maximum aantal van 15 woningen. Het gedeelte van het plangebied dat gelegen is binnen UW6 heeft een oppervlakte van 1,125 ha. Er worden 13 woningen gerealiseerd op dit deel hetgeen binnen de gestelde kaders valt als aangegeven op de plankaart.

Het moet gaan om vrijstaande, dubbele, rijen- en gestapelde woningen.

In het plangebied wordt voorzien in vrijstaande woningen.

Het aantal gestapelde woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 55.

Gelet op het voorgaande punt, is deze regel niet van toepassing.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen de op de plankaart aangegeven waarden in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen na vrijstelling maximaal 7,5 respectievelijk 10 meter bedragen en dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen na vrijstelling (na raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) maximaal 12 meter bedraagt.

De goothoogte van de woningen in het plangebied zal 3 meter bedragen, de maximale nokhoogte 10 meter. Gestapelde woningen zijn niet van toepassing

Zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie

Voor zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie mag ten hoogste 200 m² worden bebouwd;

Hiervan is in dit plangebied geen sprake.

Overige gebouwen en andere bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet; in een plan van uitwerking mogen bij vrijstelling grotere en hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt.

Gelet op deze formulering zal dit geen belemmeringen opleveren. Artikel 43 Woningwet bestaat inmiddels niet meer (vergunningvrij bouwen). Is nu geregeld in de Wabo in combinatie met het Besluit omgevingsrecht

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, in afwijking hiervan mogen geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 5 m.

Dit zal geen belemmeringen opleveren, zie eerdere opmerking over artikel 43 Woningwet. In de regels van het uitwerkingsplan hier rekening mee houden.

Lid 6 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), voor de gronden die op toelichtingskaart 2 grijs zijn gearceerd de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. afgraven, afschuiven, ophogen of diepploegen;
2. het dempen of graven van sloten en andere watergangen na afgifte van een positief advies door de waterbeheerder;
3. de aanleg van voorzieningen ten behoeve van drainage.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

Voor de voornoemde werken en werkzaamheden is een afzonderlijke omgevingsvergunning benodigd. De gronden zijn gelegen binnen een geruit gearceerd gebied op kaart 2 van de toelichting. Voor deze gronden hoeft dan ook geen aanlegvergunningstelsel (tegenwoordig omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) te worden opgenomen in het uitwerkingsplan.