

Perceel achter Voorburggracht 99, Zuid-Scharwoude

Bestemmingsplan

projectnummer	1261
versie	Ontwerp
datum	24 mei 2023

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Het project.....	8
2.1 Historische en huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleid	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Rijksbeleid.....	11
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.2 Woonagenda 2020-2050	12
3.3.3 Woonakkoord regio Alkmaar.....	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030	13
3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	13
3.4.3 Nota Parkeernormen 2022 Dijk en Waard en Parapluplan Parkeernormen	14
3.5 Conclusie beleidskader	14
4 Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	15
4.2 Bodemkwaliteit	16
4.3 Water.....	16
4.4 Natuur	17
4.5 Geluid wegverkeer	18
4.6 Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.7 Luchtkwaliteit.....	19
4.8 Externe veiligheid.....	19
4.9 Verkeer en parkeren	19
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
5 Juridische planbeschrijving	22
5.1 Algemeen.....	22
5.2 Verbeelding	22
5.3 Planregels	22
5.4 Handhaafbaarheid	24
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	25
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

7.1 Overleg..... 26

7.2 Procedure..... 26

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de gronden achter Voorburggracht 99 te Zuid-Scharwoude drie vrijstaande woningen te bouwen. De bestaande schuren op het achtererf zullen worden verwijderd.

In het geldende bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' van de voormalige gemeente Langedijk is het perceel bestemd als 'Gemengd'. Wonen is binnen deze bestemming toegestaan. Vanwege het ontbreken van bouwvlakken op de locatie van de te realiseren woningen, is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan. Omdat sprake is van een ruim perceel en de realisatie van drie vrijstaande woningen ter plaatse vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste ontwikkeling is, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de bouw van de drie vrijstaande woningen op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

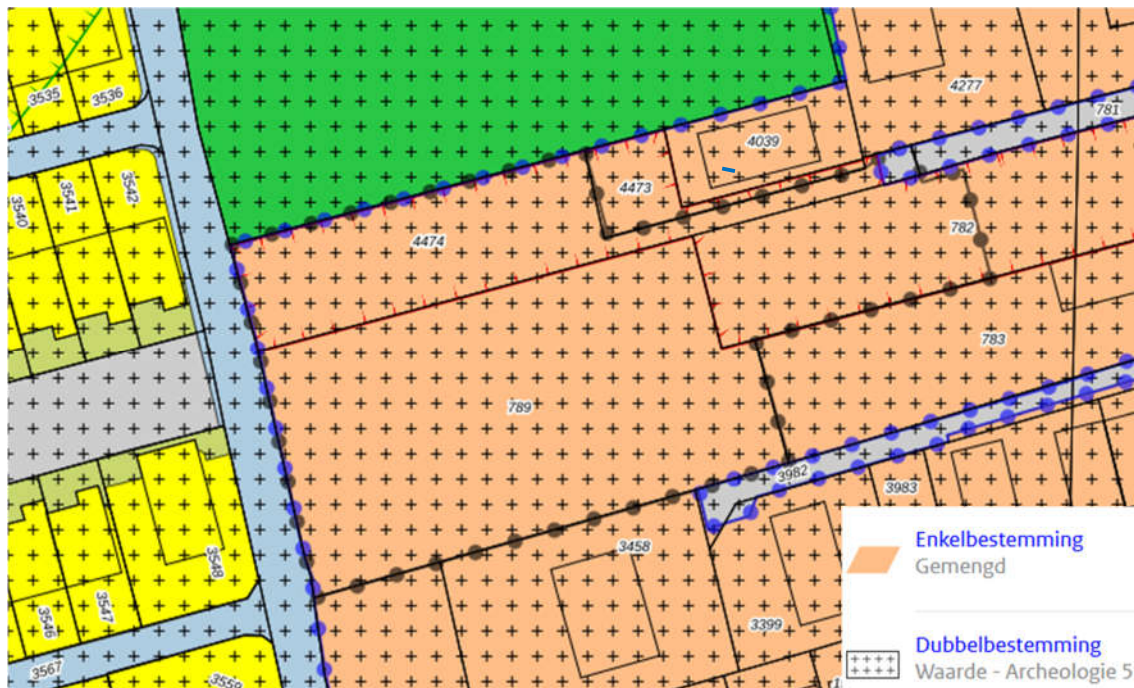
Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt centraal in Noord-Scharwoude. Het gehele plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen nummer 782, 789 en 4474, gemeente Zuid-Scharwoude, sectie B.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied rood omlijnd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, zoals het op 28 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Naast wonen zijn binnen deze bestemming ook maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Abbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenomen bouw van drie vrijstaande woningen is in strijd met de bouwregels die gelden op grond van het bestemmingsplan.

In artikel 31 van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen op basis waar van Burgemeester en wethouders onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Gemengd' kunnen wijzigen in de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen - Vrijstaand', met dien verstande dat:

- er 3 vrijstaande woningen en een garage mogen worden gebouwd;
- het parkeren ten behoeve van de woningen wordt gerealiseerd op het eigen terrein;
- voor het overige de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' 'Verkeer' en 'Wonen – Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn.

Omdat de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' maar voor een deel van het plangebied is opgenomen, kan hier voor de voorgenomen ontwikkeling geen gebruik van worden gemaakt. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

In aanvulling op het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' geldt het 'Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk'. In dit parapluplan is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen. Daarnaast geldt het facetbestemmingsplan 'bestemming Gemengd Noord- en Zuid-Scharwoude', vastgesteld op 20 januari 2015. Hierin zijn binnen de bestemming Gemengd regels gewijzigd ten aanzien van mini-supermarkten en is een verbod opgenomen voor reguliere supermarkten. Tevens zijn een aantal begrippen toegevoegd en gewijzigd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Historische en huidige situatie

Het gebruik van de gronden in het gebied rond Langedijk is lange tijd gericht geweest op veehouderij. Het gebruiken van de lage moerasgronden als weiland voor het vee was eigenlijk ook de enige mogelijkheid. Door het graven van vaarsloten is het gebied steeds meer veranderd van moeras naar een vruchtbaar eilandenrijk. Het opgegraven slib werd gebruikt om stukjes land op te hogen. De ruilverkaveling betekende een belangrijke verandering. De meeste sloten werden gedempt, de Voorburggracht veranderde in een belangrijke verkeersader.



Ca. 1900



Ca. 1970



Ca. 1980



Ca. 2011

Afbeelding 2.1: Historische kaarten met globale ligging plangebied (bron: www.topotijdreis.nl)

Bovenstaande historische kaarten geven de ruimtelijke ontwikkelingen aan die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied.

Een deel van de gronden is ingericht als (moes)tuin. Naast de loods op het achtererf van het perceel aan Voorburggracht 99 is een vrijstaande woning gerealiseerd (Voorburggracht 101). Aan de noordzijde van het plangebied ligt een speelveld. Langs de randen van dit speelterrein is aan de oost- en zuidzijde sprake van gesloten struweel en deels opgaande beplanting. Woningen staan met de zijgevels naar dit speelterrein gericht.

Het plangebied is in de huidige situatie in eigendom en gebruik bij de woning aan de Voorburggracht 99. De bestaande schuurbebouwing (daterend uit 1976) betreft een tweetal loodsen (waaronder een koelcel) op het achtererf, met een oppervlakte van 320 m² en 230 m².



Afbeelding 2.2: Impressie bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Er bestaat al meer dan 10 jaar het voornemens om woningen op het perceel te realiseren. In november 2010 is in opdracht van de voormalige gemeente Langedijk door RRog stedenbouw en landschap onderzoek naar de mogelijkheden op de verschillende ontwikkelingsplaatsen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Inbreidingsprojecten Noord- en Zuid-Scharwoude". Het plangebied van dit bestemmingsplan is als inbreidingsmogelijkheid in dit rapport opgenomen.

Gevels van woningen aan de Voorburggracht zijn gericht op de straat. Voor een ontwikkeling van de locatie Voorburggracht 99 zal hier op ingespeeld moeten worden door de woningen met de voorgevel te richten op de ontsluiting en hier een volwaardige straat van te maken die voldoet aan aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen en van de brandweer ten aanzien van bereikbaarheid.

Gelet op de voorgeschiedenis van het gebied en de onsamenvhangende verschijningsvorm is een verkaveling bedacht voor het perceel achter Voorburggracht 99 die de functionele en ruimtelijke inrichting optimaliseert. Hierbij is uitgegaan van de volgende randvoorwaarden:

- Speelsterrein behoudt de afmetingen zoals die nu aanwezig is.
- Toevoeging van woningbouw waar mogelijk en ter ondersteuning van de ruimtelijke structuur.
- Zichtlijn van Dorpsstraat tot Vroedschap behouden/realiseren voor binding met de historische verkaveling.
- Verbetering van de ontsluiting van het gebied aan de hand van aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen en van de brandweer.

De bebouingskorrel (bouwmassa) in de omgeving is vrij kleinschalig en redelijk uniform. De verkaveling dient op deze korrel aan te sluiten. Dit betekent dat er vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningen met één bouwlaag met kap, de nieuwbouw dient hier op afgestemd te worden.

Het ontwerp gaat uit van drie woningen die georiënteerd zijn op een verlengde ontsluitingsstraat. Op afbeelding 2.3 is het ontwerp van de toekomstige situatie weergegeven. De meest westelijke woning wordt op ruime afstand tot het water gerealiseerd om verdere dichtslibbing van de zichtlijn over de watergang te voorkomen. De ontsluitingsstraat wordt aan de achterzijde voorzien van een keerlus.



Afbeelding 2.3: Situatietekening toekomstige situatie

De bestaande schuren achter de woning worden gesloopt. Er zal een nieuw bijgebouw van maximaal 80 m² worden teruggebouwd.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid is van belang dat de gemeente Langedijk per 1 januari 2022 met de gemeente Heerhugowaard is gefuseerd tot de nieuwe gemeente Dijk en Waard. Het nog steeds geldende, ruimtelijk relevante beleid van de voormalige gemeente Langedijk voor deze planontwikkeling is in paragraaf 3.4 beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Het bouwplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen zullen voldoen aan de duurzaamheids-eisen zoals die gelden om het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan worden drie extra woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van inbreiding op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied dat nu in gebruik is als tuin.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Er zijn geen regels uit de Omgevingsverordening NH2020 voor de ontwikkeling van toepassing. De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

3.3.2 Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwproductie met een kleinschalig plan op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op de het regionaal Woonakkoord.

3.3.3 Woonakkoord regio Alkmaar

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw

en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Dijk en Waard onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

Betekenis voor het project

Er is sprake van een 'harde' plancapaciteit omdat deze drie woningen zijn opgenomen in het Woonakkoord en in het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Het plan sluit aan bij de afspraken die de regio zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van een woningen op inbreilocaties. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door middel van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Ruimtelijk is voor de voormalige gemeente Langedijk de grote opgave om de kenmerkende structuur te behouden en basis te laten zijn voor nieuwe initiatieven. Basis ook voor het benutten van kansen in het licht van demografische ontwikkelingen. De gemeente streeft naar behoud door ontwikkeling.

Betekenis voor het project

De realisatie van drie woningen op een perceel via inbreiding binnen de bebouwde kom, geeft invulling aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030

In de Woonvisie Langedijk 2014 – 2030 is aangegeven dat momenteel sprake is van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen. Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit.

In de Woonvisie worden onder andere voorgesteld om uit te gaan van het minimumscenario qua woningbouw betreffende 1910 woningen tot 2030 (dit is exclusief extra opgave extramuralisering). In de periode 2014 t/m 2030 wordt minimaal 30% aan betaalbare woningen (cat. 1 en 2) gerealiseerd.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bouwplan vindt plaats door middel van particulier opdrachtgeverschap (vraag-gestuurd bouwen) en sluit dus goed aan bij de wensen van de bewoners en zorgt voor variëteit. De woningen zijn passend binnen de woningbouwopgave tot 2030.

3.4.3 *Nota Parkeernormen 2022 Dijk en Waard en Parapluplan Parkeernormen*

De gemeenteraad van Dijk en Waard heeft op 20 december 2022 de Nota Parkeernormen 2022 vastgesteld. In de Nota Parkeernormen 2022 zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. In het Parapluplan 'Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk' is een koppeling gelegd naar de Nota Parkeernormen. Uitgangspunt is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan of toenemen.

Betekenis voor het project

Op eigen terrein kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte (zie paragraaf 4.9). In de omgevingsvergunning wordt vastgelegd dat parkeren ten behoeve van de woningen op eigen terrein moet plaatsvinden.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het Rijks- en provinciaal beleid en invulling geeft aan de relevante beleidskaders op regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

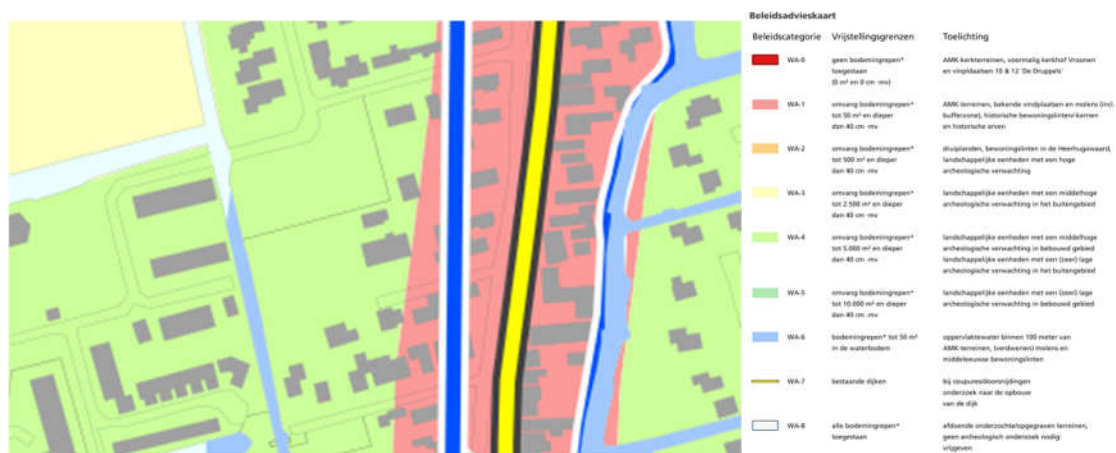
In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

Op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid Dijk en Waard vastgesteld. Uit de beleidsnota volgt dat de gronden in het plangebied aan de oostzijde een relatief hoge archeologische verwachtingswaarde hebben en zijn aangewezen als categorie 1. De overige gronden vallen in categorie 4. De woningen worden gerealiseerd op de gronden die als categorie 4 zijn aangewezen. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² die dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld. Deze verstoringsnorm wordt met het bouwplan niet overschreden waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan het bevoegd gezag blijft echter gelden.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart met plangebied rood omcirkeld

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden en er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied.

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen opleveren voor het bouwplan en de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is nader onderzoek naar de omvang van de asbest verontreiniging noodzakelijk ter plaatse van de westelijke schuur. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met een eventuele asbestsanering. Milieuhygiënisch gezien zijn er geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning. Wel is na sloop van de asbesthoudende schuren nog een aanvullend asbestonderzoek nodig.

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is de watertoets doorlopen via www.dewatertoets.nl². Hierbij is door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geconstateerd dat voor dit bestemmingsplan de normale watertoetsprocedure geldt. Dit in verband met de ligging binnen de zonering van een primaire waterloop. Hierover is in 2016 reeds contact met het HHNK geweest. Het HHNK heeft aangegeven dat de voorgenomen woningbouw geen invloed op het functioneren van de waterloop heeft. Mochten er wijzigingen aan de waterloop plaatsvinden (bijvoorbeeld het realiseren van walbeschoeiing) dan moet hiervoor watervergunning bij het HHNK worden aangevraagd. Hemelwater kan worden geloosd op de waterloop.

Waterkwantiteit

Er worden 3 woningen met een ontsluitingsweg gerealiseerd. Daarnaast worden twee schuren gesloopt. Er is sprake van een toename aan verhard en bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het toekomstig bebouwd en verhard oppervlak bedraagt echter minder dan 800 m² waardoor watercompensatie als gevolg van een toename in bebouwd en verhard oppervlak niet aan de orde is

¹ Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Voorburggracht 99 te Zuid-Scharwoude, Vlam Bodem Advies BV, 8 september 2022

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 22 oktober 2021

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In dit kader is voor het plan een quickscan natuur³ uitgevoerd.

Betekenis voor het project

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, mogelijke toename verkeer in de gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied.

Er is een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd⁴. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust of verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Dit betekent dat het

³ Quickscan natuurwaardenonderzoek Voorburggracht 99 Zuid-Scharwoude, Natuurbank Overijssel, 8 maart 2023

⁴ Berekening stikstofdepositie Perceel achter Voorburggracht 99 Zuid-Scharwoude, DNS Planvorming BV, 11 april 2023

bouwrijpmaken na de zomer of in de herfst moet plaatsvinden. Alternatief is dat deze beschermde dieren voorafgaand aan de winter- en voortplantingsperiode weggevangen worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Vanuit de Wet natuurbeschermingen zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4.5 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het plan voorziet in het mogelijk maken van drie nieuwe woningen. Het perceel is niet gelegen binnen de geluidzone van omliggende wegen. In de omgeving zijn uitsluitend wegen met een maximum snelheid van 30 km/h aanwezig. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidzone waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden afgewogen of als gevolg van verkeer over deze wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De woningen worden op ruime afstand (> 50m) van omliggende wegen gerealiseerd. Gelet op deze afstand wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van verkeer aanvaardbaar is en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De percelen aan de Voorburggracht en daar direct achter hebben een gemengde bestemming. Deze percelen zijn bestemd voor wonen maar ook voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en categorie 1 en 2 bedrijven. Het betreft een gemengd gebied waarin deze functies zich onderling goed tot elkaar verhouden. In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig. De percelen aan de westzijde van het plangebied hebben een woonbestemming.

De realisatie van drie woningen op het onderhavige perceel leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van functies in de omgeving van het gebied. Anderzijds staan de bedrijven in de omgeving een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

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

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.8 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.9 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Het plangebied wordt ontsloten op de Voorburggracht. De verkeersgeneratie neemt volgende kencijfers van de CROW toe met circa 26 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een beperkte toename, wat een gering en verantwoord effect zal hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

In het plangebied geldt het 'Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk'. In dit plan is een regeling voor parkeernormen opgenomen. Uitgangspunt van het beleid is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan door nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande problemen niet mogen toenemen. De regeling voor parkeervoorzieningen gaat er dan ook vanuit dat deze in beginsel op het eigen terrein worden gerealiseerd.

De parkeernorm voor een vrijstaande woning is 2,2 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats bedoeld is voor bezoekersparkeren). Op de drie toekomstige woonpercelen is voldoende ruimte om te voldoen aan deze parkeernorm.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de volgende tabel opgenomen.

Projectnaam	Perceel achter Voorburggracht 99, Zuid-Scharwoude
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van 3 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Tuin / moestuin / schuur
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.

bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Uitsluitend tijdelijke effecten tijdens de bouw.
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Gemengd
- Tuin
- Verkeer
- Wonen – Vrijstaand
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)
- Waarde – Karakteristieke en beeldbepalende panden (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
 - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Gemengd
Voor de gronden met de bestemming 'Gemengd' geldt dat de genoemde functies uitwisselbaar zijn. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen is voorzien een regeling zoals deze van toepassing is op (bedrijfs)woningen.
- Artikel 4: Tuin
De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn primair bestemd voor tuinen bij de woningen. Hier is in eerste instantie alleen bebouwing in de vorm van uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.
- Artikel 5: Verkeer
De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor de toekomstige ontsluitingsweg, tuinen bij de woningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen alleen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- Artikel 6: Wonen – Vrijstaand
De als 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3,5 respectievelijk 8,5 meter. De woning moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Artikel 7 en 8: Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 5
Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn de bestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 5 opgenomen. Indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 50 m² respectievelijk 5.000 m² moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad.
- Artikel 9: Waarde – Karakteristieke en beeldbepalende panden
Voor het bestaande hoofdgebouw geldt de dubbelbestemming 'Waarde – karakteristieke en beeldbepalende panden'. In de bouwregels is bepaald dat de karakteristieke en beeldbepalende hoofdvorm bewaard moet blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 10: Antidubbelregel

Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 11: Algemene bouwregels

In dit artikel 11 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, regels opgenomen voor dakkapellen en dakopbouwen.

- Artikel 12: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 14: Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen waarmee is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Tevens zijn aanvullende specifieke gebruiksregels opgenomen die gelden voor het gebied waar het plangebied onderdeel van uit maakt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 15: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 16: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. De resultaten van het overleg zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

7.2 Procedure

De burens in de directe omgeving van het plangebied zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Door de bewoners is aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen het plan. Wel is door enkele bewoners aandacht gevraagd voor parkeren, hemelwaterafvoer, straatverlichting en het voorkomen van overlast bij de uitvoering vanwege niet onderheide panden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.