

Bestemmingsplan Reinderseiland

Ontwerp

Gemeente Heerhugowaard

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 20 juni 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Huidige situatie	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Mogelijkheden glastuinbouw	8
3 Planbeschrijving	10
3.1 Proces	10
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	10
3.2.1 Visie	10
3.2.2 Uitgangspunten en programma	11
3.3 Beeldkwaliteit	12
4 Beleidskader	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte	15
4.2.4 Nationaal waterbeleid	16
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening	17
4.3.2 Provinciale woonvisie	18
4.3.3 Woningbouwmonitor 2016	18
4.4 Regionaal beleid	18
4.4.1 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	18
4.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	19
4.5 Gemeentelijk beleid	19
4.5.1 Structuurvisie 'Stad van Kansen' 2020	19
4.5.2 De Noord, Veenhuizen en het buitengebied: sociaal vitaal de toekomst in	19
4.5.3 Burgerinitiatief Humulus Lupulus en Dorpsraad De Noord	20
4.6 Conclusie beleidskader	20
5 Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Water	21
5.2.1 Watersysteem	21
5.2.2 Riolering	21
5.2.3 Waterkwantiteit	21
5.2.4 Waterkering	22

5.2.5	Riolering	22
5.2.6	Conclusie	22
5.3	Bodem	22
5.4	Archeologie	22
5.5	Flora en fauna	23
5.5.1	Natuurbeleidskaders	23
5.5.2	Soortenbescherming	23
5.6	Verkeer en parkeren	23
5.7	Geluid	24
5.8	Luchtkwaliteit	25
5.9	Externe veiligheid	25
5.10	Bedrijven en milieuzonering	26
5.11	Duurzaamheid	27
5.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	28
6	Juridische planbeschrijving	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Planopzet en systematiek	29
6.3	Planregels	29
6.4	Handhaafbaarheid	31
7	Financiële uitvoerbaarheid	32
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1	Inspraak	33
8.2	Wettelijk vooroverleg	35
8.3	Procedure	35
	REGELS	36
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	37
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	42
Hoofdstuk 3	Algemene regels	48
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Plaetmanstraat in Heerhugowaard De Noord, bestaat het voornemen om woningbouw te ontwikkelen. De ontwikkeling betreft een vervolg op het woningbouwplan Noordereiland dat is gelegen ten oosten van het plangebied.

In 2014 is door de gemeente Heerhugowaard besloten om een proces te starten om te onderzoeken hoe verder invulling kan worden gegeven aan de wens om De Noord vitaal te houden. Dit is vormgegeven door middel van een samenwerking tussen de lokale belangengroepen en de gemeente onder de naam 'Kompas op De Noord 2.0'. Het initiatief ligt bij de inwoners en de gemeente faciliteert waar nodig en wenselijk.

Door bureau Companen is onderzoek¹ uitgevoerd naar de sociale vitaliteit in De Noord. Uit dit onderzoek en een in het kader van Kompas op De Noord 2.0 gehouden enquête, blijkt een duidelijke lokale woningbehoefte aanwezig te zijn in De Noord. De gemeenteraad onderschrijft deze behoefte. Op basis van een locatiestudie, is het plangebied aan de Plaetmanstraat als meest wenselijke locatie naar voren gekomen om de woningbehoefte in te vullen. Het plan bestaat uit maximaal 55 grondgebonden woningen.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. De locatie ligt aan de noordzijde van de dorpskern van De Noord en grenst aan het laatst gerealiseerde woningbouwplan genaamd 'Noordereiland'. De locatie wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Plaetmanstraat. Zowel ten noorden, zuiden als ten westen van het plangebied zijn kassenbedrijven gevestigd.

¹ De Noord, Veenhuizen en het buitengebied: sociaal vitaal de toekomst in, Companen, 29 januari 2014



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 is op 17 februari 2015 door de gemeenteraad van Heerhugowaard vastgesteld. De bestemming van het plangebied is Agrarisch – 1. Deze gronden zijn bestemd voor de exploitatie van een volwaardig glastuinbouwbedrijf waarbij de vestiging van nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven niet is toegestaan. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is in strijd met de agrarische bestemming.

Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de voorgenomen ontwikke-

ling in het gebied. Hoofdstuk 4 beschrijft het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Kenmerkend voor de Noord is de gemêleerde en losse bebouwing als 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 daardoor een levendig en dorpsbeeld. De lintbebouwing is uitontwikkeld en er is een kern ontstaan 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. Met het plan 'Noordereiland' is er sprake van een trendbreuk. In dit plan is de losse dorpse verkaveling weer als uitgangspunt gehanteerd, waarmee een veel meer dorpseigen ruimtelijke kwaliteit is ontstaan.

De locatie maakt, net als de overige gronden van De Noord ten westen van de Middenweg, onderdeel uit van het glasconcentratiegebied Alton I. Alton is in de jaren '60 aangewezen als glasconcentratiegebied toen veel tuinders wilden omschakelen naar glastuinbouw.

In het plangebied is een kassenbedrijf gevestigd. Een aantal jaar terug was vrijwel het totale plangebied bebouwd met kassen. In de huidige situatie is nog steeds het overgrote deel in gebruik als kas, een klein deel ligt echter braak. De kassen zijn gelegen achter de twee woningen, schuren en het waterbassin die zijn gesitueerd direct aan de Plaetmanstraat. Deze worden met 3 dammen via de Plaetmanstraat ontsloten.

2.2 Mogelijkheden glastuinbouw

Het kassenbedrijf in het plangebied is verouderd. De wens van de ondernemers bestaat om het bedrijf te verhuizen naar het gebied Alton II, dat is gelegen ten westen van de spoorlijn. Momenteel wordt door de provincie Noord-Holland in samenwerking met het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, de gemeente Heerhugowaard, de Alton Stichting en de OVAL (ondernemersvereniging Alton) gewerkt aan herstructurering van het Alton-gebied. Alton I kenmerkt zich door relatief kleine kavels, versnipperd eigendom en de beperkte onderlinge samenhang. Het gebied is minder ruim opgezet dan Alton II en er is beperkt uitbreidingsruimte.

Aan de zuidzijde van het plangebied staat een gedateerd kassenbedrijf. De Regiegroep Herstructurering Altongebied geeft aan dat de omvang van de beide locaties samen niet groot genoeg is om een rendabel kassenbedrijf te exploiteren. Ook al zou het eigendom in één hand zijn, dan is de exploitatie en financiering gelet op de grootte op deze locatie zeer moeilijk. Nieuwe bedrijven zoeken percelen met een omvang van minimaal 5 hectare, niet belemmerd door nabijgelegen woningen. Deze percelen zijn niet binnen Alton I maar wel op Alton II aanwezig. Gelet op het aanleggen van een mogelijk warmtenet, breedband en eventuele andere voorzieningen, is nieuwbouw van glastuinbouwbedrijven in Alton II meer logisch.

In de Toekomstvisie voor Alton, opgesteld door de ondernemers binnen Alton, is aangegeven dat het plangebied bij uitstek geschikt is voor het invullen van de aanwezige woningbehoefte in

De Noord. Volgens de Toekomstvisie wordt hiermee een win-win situatie gecreëerd, waarbij gelijktijdig de leefbaarheid van De Noord wordt verbeterd en een belangrijke bijdrage aan de revitalisering van Alton wordt geleverd. Transformatie van dit gebied naar woningbouw dient zorgvuldig plaats te vinden, waarbij rekening gehouden dient te worden met de tuinbouwactiviteiten.

3 Planbeschrijving

3.1 Proces

De gemeente Heerhugowaard heeft samen met Dorpsraad De Noord en een grote groep inwoners van De Noord, Veenhuizen en buitengebied een wijkvisie (2005-2015) en een wijkontwikkelingsplan gemaakt, genaamd 'Kompas op De Noord'. In de periode 2010 – 2013 is het plan Noordereiland gerealiseerd waarmee invulling is gegeven aan de woningbehoefte die in het wijkontwikkelingsplan naar voren kwam.

In 2014 is door de gemeente Heerhugowaard besloten om samen met de initiatiefnemers een proces te starten om te onderzoeken hoe verder invulling kan worden gegeven aan de wens om De Noord vitaal te houden. Wederom is dit vormgegeven door middel van een samenwerking tussen de lokale belangengroepen en de gemeente onder de naam 'Kompas op De Noord 2.0'. Uit zowel onderzoek van Companen als een gehouden enquête, blijkt een duidelijke lokale woningbehoefte aanwezig te zijn in De Noord.

In de afgelopen jaren hebben er verschillende informatieavonden plaatsgevonden en is op verzoek van de gemeenteraad onderzoek uitgevoerd naar potentiële locaties voor woningbouw. Op basis van dit onderzoek is besloten om de locatie aan de Plaetmanstraat aan te wijzen voor woningbouw en de woningbehoefte voor De Noord op te nemen in het Regionaal Actie Programma.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

3.2.1 Visie

Voor de ontwikkeling van Reinderseiland is aansluiting gezocht bij de trend die is ingezet met Noordereiland waarbij de losse dorpsse verkaveling weer als uitgangspunt is gehanteerd en een veel meer dorpsse ruimtelijke kwaliteit is ontstaan. De samenhang met Noordereiland geeft gewicht aan de dorpsse invulling van deze noordflank van het dorp en ondersteunt de kernkracht van het dorp.

De identiteit van het dorp ligt in essentie in de ontspannen verkaveling van gemengde woonbouw. Met dit verkavelingsmodel van losse rooilijnen en diversiteit in het straatbeeld kan een natuurlijke aansluiting worden gerealiseerd op het bestaande landelijke dorpskarakter. Dorpsse 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 het dorp De Noord.

In figuur 3.1 is het voorlopig ontwerp van de locatie weergegeven. Reinderseiland heeft de dimensie van een buurt. De dubbele entree over de sloot aan de Plaetmanstraat krijgt eigen identiteit door de verschijningsvorm van een groter beeldbepalend planelement. Dit planelement, geschikt voor woningbouw, kenmerkt zich als een landelijke architectuur in de vorm van een erf-schuur. Centraal in de buurt bevindt zich een plantsoen als collectieve openbare ruimte. Hiermee krijgt de ruimtelijke kwaliteit de openbare ruimte een zwaartepunt aan de noordflank van de buurt en wordt de samenhang integraal versterkt. Op één van de hoeklocaties aan het plantsoen is ruimte voor een stolpwoning op een groot perceel.

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



Figuur 3.1: Voorlopig ontwerp (Geo Architecten)

3.2.2 Uitgangspunten en programma

De basis van de locatie wordt gevormd door de voormalige kassen. Het oorspronkelijke landschap is hiermee verdwenen, behalve de om de locatie liggende sloten. Deze sluiten aan op de waterlopen van het Noordereiland en het Altongebied en worden gekenmerkt door de verschillende waterpeilen. Aan de noord- en westrand van het plangebied dient een strook onbebouwd te blijven in verband met mogelijke hinder van omliggende bedrijven.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een eenvoudige lusstructuur als ontsluiting. Belangrijk zijn een aantal beeldbepalende planelementen, die bijdragen aan de identiteit van de buurt. Bij de entree is een gebouw met een grotere korrel voorzien. Dit gebouw dient gebaseerd te zijn op het archetype van een erfschuur, een fors volume met lage gootaanzet en een eenvoudige (zadel)kap. Dit bouwwerk dient als beeldmerk van Reinderseiland en bevindt zich op de hoeklocatie nabij de entree aan de oostzijde, tegenover het speeleiland. Een vrije zichtlijn vanaf de Plaetmanstraat waarborgt de zichtbaarheid.

In het hart van de buurt bevindt zich een plantsoen. De woningen rondom het plantsoen zijn gericht op deze collectieve ruimte. Het plantsoen heeft ruimtelijke kwaliteit doordat het ruimte biedt voor verblijf en spelen en is gevrijwaard van opstallen en verkeers- en parkeervoorzieningen. Een bomencluster bepaalt de inrichting van het plantsoen. Het plantsoen biedt een uitnodiging aan de buurt voor collectief gebruik.

Er worden binnen het plangebied maximaal 55 grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarnaast blijven de twee bestaande woningen behouden. Het aanbod in woningtypen is gevarieerd en sluit aan bij de resultaten van het woningbehoefteonderzoek. Er wordt speciale aandacht gegeven aan woningen geschikt voor starters in de vorm van compacte woningen. Dit krijgt onder andere vorm in de 'special' in de zuidoostzijde van het plangebied waarbij 8 woningen worden opgenomen in een Westfries schuurmodel.

De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen blijven gehandhaafd en krijgen met dit bestemmingsplan een woonbestemming. Het plangebied wordt in de huidige situatie via drie dammen ontsloten via de Plaetmanstraat. In de toekomstige situatie wordt het plan met een ontsluitingslus via twee dammen of bruggen ontsloten. De bestaande woning aan de zuidwestzijde van het plangebied, zal via een eigen dam of brug worden ontsloten. Het plan voldoet aan de door Heerhugowaard gehanteerde parkeernormen (zie ook paragraaf 5.6). In de planregels is dit geborgd.

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 de woningen tot de kassen. Deze zone bestaat uit water en achtertuinen.

In de huidige situatie loopt er een gasleiding door het gebied naar de kassen aan de noordzijde. In overleg met de belanghebbenden zal deze leiding worden verplaatst. Het voornemen is om de leiding te verplaatsen naar de westzijde van het plangebied.

Het voornemen is om de nieuwe woningen niet aan te sluiten op het gasnetwerk maar op restwarmte van de HVC (Huisvuilcentrale). De HVC levert warmte uit niet-herbruikbaar afval via het warmtenet. Voor de permanente situatie is het noodzakelijk dat er ruimte wordt gereserveerd voor een regelkast, zowel in de tijdelijke als permanente situatie. De kast zou een plaats kunnen krijgen op het eilandje aan de zuidwestzijde van het plangebied. Dit eilandje zou den enigszins vergroot moeten worden om de bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven. Op deze locatie zal de kast dan groen worden ingepakt zodat deze zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Een mogelijke alternatieve locatie wordt nog onderzocht. Omdat het oppervlak van de regelkast kleiner is dan 15 m² en de bouwhoogte niet hoger wordt dan 3m, kan de regelkast op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij worden gerealiseerd. Om die reden is deze niet specifiek op de verbeelding of in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

3.3 Beeldkwaliteit

In het Beeldkwaliteitsplan² wordt het stedenbouwkundig concept voor het plan Noordereiland uiteengezet. Een belangrijke doelstelling bij de ontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige inpassing binnen De Noord. In het beeldkwaliteitsplan zijn 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.

De voorgestane beeldkwaliteit van Reinderseiland is "expressief dorps", een eigentijdse interpretatie van dorpse architectuur, waarbij naar een eigen identiteit wordt gezocht in een meer expressionistische vormstijl. Met deze beeldkwaliteit wordt beoogd om Reinderseiland te schoeien op dezelfde leest als Noordereiland, maar ook een eigen sfeer en identiteit te bieden in tijdstijl.

² Beeldkwaliteitsplan Reinderseiland, GeO architecten, 11 januari 2018

Deze tijd kenmerkt zich door de drang naar vernieuwing. De vernieuwing krijgt op Reinderseiland uitdrukking door de mixture van traditionele elementen in vorm, type, kleur en materiaal, maar waarbij de detaillering en expressie van de woningen ook getuigen van de vernieuwingsdrang en gedaante van de focus op duurzaamheid.

Alle woningen worden uitgerust met een kap. De voorkeur ligt bij sterke kapvormen, baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten. De goten hebben in beginsel een lage aanzet op maximaal 3.90m boven maaiveld. De druiplijn van de kap kan zich eventueel op 6m boven maaiveld bevinden, mits esthetisch sprake is van een afleesbare kapvorm tot bovengenoemde maximale goothoogte. Een aantal woningen hebben werkelijk een lage goothoogte. Dit is vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de verschillende woningtypologieën beschreven. Per typologie wordt door middel van referentiebeelden en een richtlijn de beeldkwaliteit vastgesteld. Deze omschrijving biedt een handvat voor de beoordeling van de architectonische en ruimtelijke kwaliteit van individuele woningen. Op deze wijze wordt de samenhang en dorpse ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgescreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningbehoefte

In het kader van Kompas op de Noord 2.0 is een enquête gehouden om te onderzoeken wat de woningbehoefte in De Noord is. De enquête is huis-aan-huis uitgezet onder alle (ca. 1000) huishoudens van De Noord, Veenhuizen en het buitengebied. Ook kon de enquête worden ingevuld door huishoudens die niet (meer) in dit gebied wonen maar daar wel naartoe willen verhuizen. Er zijn 199 bruikbare ingevulde enquêtes verzameld. Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn onderstaande conclusies getrokken over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in De Noord tussen 2015 en 2020:

- Van de huishoudens uit De Noord, Veenhuizen en het noordelijk buitengebied wil ca. 10% (104 huishoudens) de komende 5 jaar verhuizen of starten op de woningmarkt;
- Deze huishoudens hebben grote binding met De Noord, want van de 104 willen 95 in De Noord (blijven) wonen;
- De behoefte is vooral aan koopwoningen (slechts 12 huishoudens richten zich exclusief op huur);
- Er is per saldo behoefte aan 54 extra koopwoningen de komende 5 jaar;
- Er is mogelijkheid om dit in 2 fasen te realiseren, waarbij in de eerste fase de nadruk zou moeten liggen op woningen voor starters;
- Er is geen expliciete vraag naar etagewoningen, maar een deel van de gevraagde starterswoningen zou gestapeld kunnen worden gebouwd;
- Aan te bevelen is om een voor een deel van de vraag (seniorenwoningen, kangoeroewoningen en wellicht een woongroep) maatwerk te leveren in overleg met de betreffende respondenten.

De gemeenteraad van Heerhugowaard onderschrijft de woningbehoefte in De Noord en heeft besloten om deze behoefte mee te nemen in het Regionaal Actieprogramma (RAP) dat momenteel wordt herzien.

Bestaand stedelijk gebied

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels bebouwd en volledig bestemd ten behoeve van glastuinbouw. De locatie vormt een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid op basis waarvan sprake is van bestaand stedelijk gebied. Op grond van jurisprudentie met betrekking tot een vergelijkbare situatie wordt dit onderschreven.³ Geconcludeerd wordt dat het plangebied binnen BSG ligt.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische

³ ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653

kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets wordt afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Sindsdien is de Structuurvisie verschillende malen op onderdelen gewijzigd. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. Op 23 april 2018 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld, o.a. in verband met de heroverweging landbouwgebieden, de actualisatie van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Betekenis voor het project

In de nu geldende PRV is het begrip Bestaand stedelijk gebied (BSG) geïntroduceerd. De jurisprudentie over dit begrip leidt ertoe dat glastuinbouw in bepaalde situaties, zoals de onderhavige (zie paragraaf 4.2.2) als BSG moet worden beschouwd. In artikel 5d lid a van de PRV is echter geregeld dat transformatie van glastuinbouwbedrijven alleen mogelijk is als toepassing kan worden gegeven aan al bestaande mogelijkheden in de PRV zoals Ruimte voor Ruimte. Daarnaast biedt sub b de mogelijkheid om transformatie van glastuinbouw te realiseren indien die past binnen de schriftelijke regionale afspraken die door de Stuurgroep Greenport Aalsmeer worden gemaakt.

Artikel 5d maakt onderdeel uit van de gewijzigde artikelen in de PRV zoals deze begin 2018 in ontwerp ter inzage is gelegd. Met deze wijziging wordt bebouwing of functieverandering op een glastuinbouwlocatie mogelijk, als wordt voldaan aan de in artikel 5a bedoelde schriftelijke afspraken en de locatie niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. In het PORA van 6 december 2017 is de regio

akkoord gegaan met het plan Reinderseiland. De locatie is niet in een glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied.

4.3.2 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

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

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige woningbehoefte (zie paragraaf 4.2.2). Door middel van co-creatie wordt de woningbouw afgestemd op de specifieke woonwensen. Daarnaast ontstaat door de woningbouw meer draagvlak voor het behoud van voorzieningen zoals de school.

4.3.3 *Woningbouwmonitor 2016*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Regio Alkmaar ligt de nieuwbouwproductie sinds 2010 rond de 800 woningen per jaar. De RAP-doelstelling ligt rond de 1.350 woningen per jaar. De productie ligt sinds 2010 ieder jaar onder dit niveau. Op basis van de woningbehoefte is de afspraak echter te hoog. De productie ligt momenteel op het niveau van de groei van de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt niet is opgelopen.

4.4 **Regionaal beleid**

4.4.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid.

4.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het Regionaal Actie Programma⁴ is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld. De woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn passend binnen de aanwezige behoefte. Zie paragraaf 4.1.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 *Structuurvisie 'Stad van Kansen' 2020*

De nieuwe structuurvisie is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. In de Structuurvisie is aangegeven dat de open ruimte, met name op de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied onder druk staat. Door (met uitzondering van De Draai en de Broekhorn) Heerhugowaard niet helemaal te laten verstedelijken tot aan de grenzen van de polder, heeft het gemeentebestuur de duidelijke keuze gemaakt om de kwaliteit en de identiteit van Heerhugowaard nu en in de toekomst te waarborgen. De openheid en de groene gordel van de buitengebieden van de gemeente zijn belangrijke waarden.

Heerhugowaard streeft er naar om op een duurzame wijze uit te groeien tot een sociaal vitale stad en platteland. De gemeente wil bij het verbeteren van de leefbaarheid van de wijken de burgers en maatschappelijke partners actief betrekken. De gemeente zet in op wijkontwikkeling. Er is in de structuurvisie aangegeven dat er goede resultaten bereikt zijn met het project Kompas op de Noord.

De Noord kenmerkt zich ondanks een lichte afname, nog altijd door een sterke sociale cohesie en betrokkenheid. Ook op andere leefbaarheidindicatoren doet De Noord het goed. Men voelt zich er ook erg veilig, maar het voorzieningenniveau laat te wensen over.

4.5.2 *De Noord, Veenhuizen en het buitengebied: sociaal vitaal de toekomst in*

Door bureau Companen is het rapport 'De Noord, Veenhuizen en het buitengebied: sociaal vitaal de toekomst in'⁵ opgesteld. Het rapport is op 29 april 2014 door het College van B&W van de gemeente Heerhugowaard vastgesteld. Voor het project is gebruik gemaakt van een provinciale subsidieregeling om onderzoek te doen naar de sociale vitaliteit.

In het rapport wordt geconcludeerd dat Noordenders over het algemeen naar grote tevredenheid in hun dorp wonen. Er is een actief en groot verenigingsleven en er zijn sociale netwerken en vangnetten voor als iemand in het dorp het moeilijker heeft. Voor de maat van een dorp als De Noord is het voorzieningenniveau redelijk en men koestert wat er is. Bewoners vinden het belangrijk om gezinnen in het dorp te behouden en aan te trekken. Zij zijn de sleutel voor het behouden van het bloeiende verenigingsleven en de voorzieningen in het dorp.

⁴ Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar 2016-2020, 6 juni 2017

⁵ De Noord, Veenhuizen en het buitengebied: sociaal vitaal de toekomst in, Companen, 29 januari 2014

Een veelgehoorde wens in De Noord is kleinschalige nieuwbouw. Niet omdat men zelf graag een andere woning wil, maar om mogelijk te maken dat kinderen in het dorp blijven wonen (of kunnen terugkeren) en om de verenigingen en de voorzieningen te kunnen behouden.

Het laatste nieuwbouwproject Noordereiland, heeft bewezen dat er vraag was vanuit het dorp. Binnen het plan Noordereiland zijn veelal (75%) mensen komen wonen die een binding hebben met het dorp. Ze zijn er opgegroeid en zien ook hun kinderen graag in De Noord opgroeien. Bewoners zijn bang dat er (te) veel jaren overheen gaan voor een volgend nieuwbouwproject zich aandient. Tussen de bouw van Noordereiland en het project daarvoor zat een periode van ca. 15 jaar. En, zo zegt men, dat is te zien in een dip in het aantal jeugdleden bij verenigingen, zoals bij de voetbalvereniging. Een kans voor nieuwbouw is de wens van glastuinbouw om te verhuizen naar een plek waar meer uitbreiding mogelijk is. Dit past ook binnen de uitgangspunten van de herstructurering van Alton.

4.5.3 *Burgerinitiatief Humulus Lupulus en Dorpsraad De Noord*

Door Humulus Lupulus, een culturele groep uit De Noord, en Dorpsraad De Noord is een burgerinitiatief bij de gemeente ingediend. De belangrijkste aanleiding van dit burgerinitiatief is de constatering van het gevaar dat de kwaliteit van het basisonderwijs in Heerhugowaard-De Noord in het geding komt. Zij ervaren dat het aantal leerlingen op de aanwezige school terugloopt en voorzien dit ook voor de toekomst. Gelijk met de basisschool zullen ook de verenigingen, de middenstand en uiteindelijk ook de bewoners van De Noord de negatieve gevolgen van deze terugloop gaan ondervinden. Om de vitaliteit van een dorpskern als De Noord binnen de gemeente Heerhugowaard te waarborgen, zijn er spoedig besluiten nodig, zo luidt de motivering van het initiatief. In de raadsvergadering van 24 juni 2014 heeft Humulus Lupulus het burgerinitiatief toegelicht. Dit heeft ertoe geleid dat (wederom) besloten is dit in gezamenlijkheid op te pakken.

Het College van B&W en de gemeenteraad van Heerhugowaard hebben besloten om het burgerinitiatief van Humulus Lupulus en Dorpsraad De Noord verder te faciliteren onder de noemer Kompas op De Noord 2.0. Het initiatief ligt bij de inwoners en de gemeente faciliteert waar nodig en wenselijk. In de afgelopen jaren hebben er verschillende informatieavonden plaatsgevonden en is op verzoek van de gemeenteraad onderzoek uitgevoerd naar potentiële locaties voor woningbouw. Op basis van dit onderzoek is besloten om de locatie aan de Plaetmanstraat aan te wijzen voor woningbouw en de woningbehoefte voor De Noord op te nemen in de herziening van het RAP.

4.6 **Conclusie beleidskader**

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

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. 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. In dit kader is een watertoets uitgevoerd⁶.

5.2.1 Watersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De watergangen aangrenzend aan de zuid en westkant van het plangebied hebben een waterpeil van NAP -2,6m. De watergangen aangrenzend aan de oost en noordzijde hebben een waterpeil van NAP -3.1m. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is een dam met pomp aanwezig om de doorstroming tussen de twee waterpeilen te borgen. De aanwezig woningen worden aan de Plaetmanstraat ontsloten door middel van een dam met duiker. In overleg met omwonenden en de gemeente heeft HHNK besloten om geen peilverlaging door te voeren. Aan de noordwestzijde van het plangebied zal een watergang worden gegraven ter verbetering van de doorstroming.

5.2.2 Riolering

Door de nieuwe ontwikkeling neemt de afvalwaterproductie toe. De verwachte extra afvalwaterproductie ten opzichte van de huidige situatie bedraagt circa 1,65 m³/uur. In het plan wordt een geschieden rioleringsstelsel aangebracht voor vuil- en hemelwater afvoer. Dit zorgt er voor dat relatief schoon water niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd.

5.2.3 Waterkwantiteit

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak is getoetst aan de hand van de "Keur 2016" van HHNK.

In de Keur van het HHNK staat dat er compensatieplicht geldt in de volgende gevallen;

- 10% watercompensatie van de toename in verhard oppervlak, wanneer er meer dan 800m² en minder dan 2.000m² verhard oppervlak wordt aangebracht;
- Maatwerkberekening bij verhardingstoename boven de 2.000m².

⁶ Watertoets, Sweco Nederland BV, 24 november 2017

Voor het plangebied is een oppervlakteanalyse uitgevoerd. Voor de oppervlakte analyse is voor het uitgeefbare terrein gehanteerd dat 40% hiervan verhard wordt en 60% onverhard. Uit de oppervlakteanalyse is af te leiden dat de verharding in het gebied met ruim 3.300 m² verminderd. Er geldt dan ook geen plicht tot compensatie van water.

5.2.4 Waterkering

Circa 750 meter ten noorden van het plangebied is een regionale waterkering gelegen. Het plangebied ligt ver buiten de waterkering en haar beschermingszone. De locatieontwikkeling heeft daartoe geen raakvlak met de waterkering.

5.2.5 Riolering

Door de nieuwe ontwikkeling neemt de afvalwaterproductie toe. Als gevolg van de 55 te bouwen woningen is de verwachte extra productie 1,65 m³/uur. Er wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel waarbij met de gemeente nader wordt afgestemd of dit stelsel voldoende capaciteit heeft om het extra afvalwater te verwerken. Hemelwater wordt afgevoerd op het omliggende oppervlaktewater.

5.2.6 Conclusie

Het plan is afgestemd met HHNK en akkoord bevonden binnen het beleid dat door HHNK wordt gehanteerd.

5.3 Bodem

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.

Er is voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Met uitzondering van een oliespot in de loods van Plaetmanstraat 4, vormen de onderzoeksresultaten geen belemmering voor de bestemmingswijziging. De olieverontreiniging zal voorafgaand aan de herontwikkeling worden gesaneerd. Hiervoor zijn in de exploitatie kosten opgenomen waardoor het de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.4 Archeologie

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.

De gemeente Heerhugowaard heeft sinds 2010 archeologisch beleid dat is vastgelegd in een beleidsnota met archeologiekaart. Hieruit blijkt dat het plangebied aan de Plaetmanstraat gelegen is in 'Archeologisch waardevol gebied van de vierde categorie', wat betekent dat bij ontwikkelingsplannen met een oppervlak groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek vereist is indien er een verstoring plaatsvindt dieper dan 40cm onder maaiveld.

Door middel van een archeologisch bureauonderzoek⁸ is nader inzicht verkregen in de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Tot ca. 2100 v. Chr. lag het plangebied

⁷ Verkennend (Water)bodemonderzoek Plaetmanstraat 4 en 4a te Heerhugowaard, Grondslag BV, 1 mei 2017

⁸ Archeologisch bureauonderzoek Reinderseiland te Heerhugowaard, Sweco, 29 maart 2017

onder invloed van het zeegat van Bergen in een wad- en getijdelandchap en in open water. Vanaf het laat-Neolithicum ontstond er veengroei. Pas in de Middeleeuwen werd dit veenpakket afgegraven, waarna een meer ontstond, dat in de Nieuwe Tijd is drooggemalen. De polder Heerhugowaard is in de Nieuwe Tijd bewoond, maar het plangebied lag buiten de historische bewoningskernen. Er heeft geen bewoning plaatsgevonden. Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw is de bodem ter plekke van het plangebied waarschijnlijk verstoord door land- en tuinbouwactiviteiten.

De kans dat archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn is klein. Het gebied was tot het drooggemalen in de Nieuwe Tijd ongeschikt voor bewoning. Ook in de Nieuwe Tijd lag het plangebied buiten de bewoningskernen. Door land- en tuinbouwactiviteiten in de 20e eeuw is het huidige bodempakket waarschijnlijk sterk verstoord. Er wordt vanwege de lage archeologische verwachting geen vervolgonderzoek aanbevolen.

5.5 Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek⁹ uitgevoerd. Het verkennend onderzoek is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures.

5.5.1 Natuurbeleidskaders

Er vinden binnen het kader van de voorgenomen ontwikkelingen geen ontwikkelingen plaats binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en weidevogelleefgebied. Het plangebied ligt ruim buiten de verstoringsafstand van weidevogelleefgebied, namelijk ca. 2 kilometer en er is geen relatie met weidevogelleefgebied. Aangezien de NNN geen externe werking kent, hoeft er niet nader getoetst te worden op effecten.

5.5.2 Soortenbescherming

Uit het natuuronderzoek volgt dat er algemene vrijgestelde zoogdieren, vissen en amfibieën kunnen voorkomen. Deze soorten kunnen bij aanlegwerkzaamheden verstoord worden, maar er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving. Vanwege de zorgplicht dient ook met deze soorten rekening gehouden te worden bij de uitvoering van de werkzaamheden. Er is geen vervolgproucedure (nader onderzoek, ontheffingsaanvraag) noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna staat de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plan wordt via een ontsluitingslus op twee plaatsen aangetakt op de Plaetmanstraat. Uitgangspunt voor de erftoegangsweg in de wijk is een sterk 'dorps' karakter in de vorm van een vlak wegprofiel. Hierbij wordt geen onderscheid in hoogte gemaakt voor de verschillende gebruikers. De weg wordt bestraat met straatstenen en begrensd door groenstroken en voortuinen, waardoor het profiel een rustig en groen karakter heeft.

Voor de parkeernorm wordt in Heerhugowaard aangesloten bij de kencijfers van de CROW, zoals vastgelegd in de CROW-publicatie 317. Heerhugowaard is 'sterk stedelijk', het gebied bevindt zich in de categorie 'rest bebouwde kom'. De kencijfers zijn:

- Koop, vrijstaand minimaal 1,7, maximaal 2,5 pp per woning
- Koop, twee-onder-een-kap, minimaal 1,6, maximaal 2,4 pp per woning
- Koop, tussen/ hoek, minimaal 1,4, maximaal 2,4 pp per woning

In de bovengenoemde kencijfers zijn 0,3 parkeerplaatsen per woning opgenomen voor bezoekers.

⁹ Verkennend natuuronderzoek Reinderseiland, Sweco Nederland BV, 17 maart 2017

In onderstaand schema is de parkeerbalans weergegeven die van toepassing is op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. In het schema is er van uitgegaan dat de parkeernorm het minimale is van de bandbreedte van het CROW-kencijfer.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Totaal
Vrijstaand	15	1,7	25,5
Twee-onder-één-kap	12	1,6	19,2
Tussen/hoekwoning	28	1,4	39,2
Totaal	55		83,9

Uit bovenstaand schema volgt dat er minimaal 83,9 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden.

In het voorlopig ontwerp zijn parkeerplaatsen op eigen terrein en in openbaar gebied opgenomen. Wanneer er op eigen terrein twee auto's achter elkaar geparkeerd moeten worden, dan worden die plaatsen vaak niet goed gebruikt. Twee parkeerplaatsen achter elkaar worden in Heerhugowaard daarom als 1,5 parkeerplaats meegeteld. Met dit uitgangspunt mogen in de berekening in totaal 43,5 parkeerplaatsen op eigen terrein worden meegenomen.

Het bovenstaande betekent dat er minimaal 40,4 parkeerplaatsen ($83,9 - 43,5$) in openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. In het voorlopig ontwerp zijn 56 parkeerplaatsen opgenomen in openbaar gebied. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

In de planregels is geborgd dat voldaan wordt aan bovenstaande parkeernormen.

5.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Plaetmanstraat, de Altonstraat en de spoorweg.

Wegverkeerslawaai

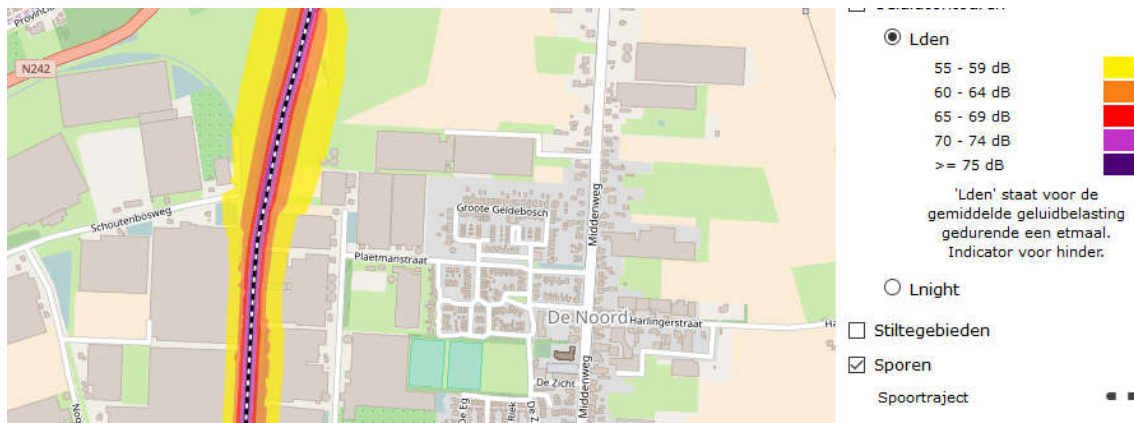
Gelet op de lage intensiteiten op de Plaetmanstraat en de Altonstraat, de type verharding en de afstand van de woningen tot deze weg worden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde verwacht op de gevels van de nieuwbouwwoningen.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt op ruim 200 meter van het spoorwegtraject Alkmaar - Schagen. Voor de spoorweg gelden geluidproductieplafonds waarbij de toegestane geluidproductie vanwege de spoorweg is bepaald. Geluidproductieplafonds gelden op verschillende referentiepunten langs de spoorweg. Voor de meeste referentiepunten geldt een onderzoekzone van 200 meter. Voor één punt, welke is gelegen in de nabijheid van het plangebied, bedraagt deze 300 meter.

De geluidkaart van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu laat zien dat de geluidcontour van 55dB op ruime afstand van het plangebied is gelegen (zie figuur 5.1). Op grond hiervan is voldoende aangetoond dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai niet noodzakelijk is.

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai) vormt geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 5.1: Geluidkaart spoorweglawaai (bron: Ministerie van I&M)

5.8 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 getalmatige 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.

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.9 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.



Figuur 5.2: Uitsnede Risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

De Risicokaart geeft aan dat er in de nabijheid van het gebied een aantal bedrijven aanwezig zijn die als risicovolle inrichting zijn aangeduid. Daarnaast geeft de Risicokaart aan dat er ten westen van de spoorweg een buisleiding van de Gasunie loopt.

Risicovolle inrichtingen

Aan de westzijde van de spoorweg zijn een aantal bedrijven aanwezig die op basis van opslag van gevaarlijke stoffen en installaties, zijn aangeduid op de Risicokaart. Het betreft de aanwezigheid van een propaantank (3000 liter) en twee zuivere CO₂-installaties.

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 bevat een lijst waarin voor opslagen en installaties, richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De richtafstand voor een propaanaanslag van meer dan 2.000 liter en minder dan 8.000 liter, bedraagt 50 meter. Voor opslag van CO₂ geldt eveneens een richtafstand van 50 meter. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie (leiding W-574-04). Deze leiding heeft een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze leiding is 70 m. Het plangebied ligt op ruim 240 meter van de leiding. Het groepsrisico zal dus niet wijzigen door toedoen van dit bestemmingsplan. Dit betekent dat een berekening voor het groepsrisico niet nodig is.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.

5.10 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

en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

In de directe nabijheid van het te ontwikkelen gebied zijn glastuinbouwbedrijven aanwezig. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor dergelijke bedrijven een richtafstand ten opzichte van woningen aan van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Er gelden vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

5.11 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

In het Heerhugowaardse programma "Strategie Duurzame Ontwikkeling 2016 - 2019" is de ambitie op het gebied van duurzaamheid vastgelegd. Het streven is een energieneutraal Heerhugowaard in 2030, maar ook wettelijk zijn er de komende jaren aanscherpingen te verwachten op het gebied van duurzaam bouwen. Vanuit het collegeprogramma wordt duurzaamheid breder getrokken dan alleen energie. Ook het sociaal domein: zorg, veiligheid en levensloopbestendigheid, en het economisch domein zijn hier bij gevoegd.

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd. Opdrachtgevers, architecten en aannemers bereiden zich daar nu op voor. Voor de mogelijkheden van duurzaam bouwen kan gebruik worden gemaakt van de brochure 'Duurzaam bouwen en wonen in Noord-Holland Noord'.

5.12 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 5.5 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. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Projectnaam	Reinderseiland
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 in maximaal 55 nieuwbouwwoningen als totaal.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen 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	Glastuinbouw en braakliggend
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 bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
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	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de locatie 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.

6.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat zoveel mogelijk gedetailleerde bestemmingen waarmee de toekomstige invulling van het gebied is vastgelegd. De verkeers- groen- en waterstructuur is met de bestemmingen Verkeer, Groen en Water op de verbeelding vastgelegd. Binnen de woonbestemming zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogtes en het maximum aantal woningen op de verbeelding vastgelegd. Aan de Plaetmanstraat is per te realiseren gebouw een bouwvlak opgenomen. Naar het noorden is gewerkt met ruimere bouwvlakken waarmee nog enigszins flexibiliteit wordt geboden in de locatie van de woningen.

Door de keuze voor deze planvorm wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor de omgeving maar is er wel nog enige flexibiliteit mogelijk in de verkaveling.

6.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer
- Water
- Wonen

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: Groen
Het openbaar groen in het plan is bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder speelvoorzieningen.
- Artikel 4: Verkeer
De gronden waar de straten en openbare parkeerplaatsen zijn voorzien, zijn bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
- Artikel 5: Water
De omliggende sloten zijn als Water bestemd. Binnen deze bestemming zijn bruggen, dammen, duikers en overige kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.
- Artikel 6: Wonen
Voor de twee bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden. Binnen een bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal woonheden' een hoger aantal is aangegeven. In totaal zijn maximaal 55 woningen toegestaan, exclusief de 2 bestaande woningen. De maximale goot- en bouwhoogte voor de bestaande woningen bedraagt 4 respectievelijk 9 meter. Voor de nieuwe woningen is conform het beeldkwaliteitsplan de gewenste differentiatie in goothoogtes in het bestemmingsplan vastgelegd op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m). De maximum goothoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximum 4 danwel maximum 6 meter. De maximum bouwhoogte bedraagt 11 meter. Op een aantal locaties is de achtergevelrooilijn of voorgevelrooilijn vastgelegd. Binnen de bestemming 'Wonen' is een regeling opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis en voor bed & breakfast. Voor bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de gemeentelijke bijgebouwenregeling met enkele aanvullende bepalingen die volgen uit het beeldkwaliteitplan.

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 7: 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 kavels wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

Voor ondergronds bouwen, bestaande afmetingen, afstanden, oppervlaktes en percentages en het ontbreken van maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding, zijn algemene bouwregels opgenomen.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen dat moet worden voldaan aan de minimale parkeernormen die worden gehanteerd door de CROW. Daarnaast is in de regels opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

- Artikel 10: 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 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

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

6.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Reinderseiland, 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 van het 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.

7 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 8 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.

Voor de ontwikkeling van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met Bot Bouw Initiatief waarin wordt bepaald dat de ontwikkelende partij alle kosten en risico's draagt die met de gebiedsontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

In het kader van Kompas op de Noord 2.0 zijn er in de voorbereiding van het onderhavige plan diverse interactieve informatiebijeenkomsten gehouden in het Dorpshuis De Noord. Tijdens deze avonden zijn de plannen voorbereid en gepresenteerd en is de gelegenheid gegeven voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tevens vanaf 7 maart 2018 voor vier weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien. Tevens heeft overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar van het plan en de beide insprekers.

Inspraakreactie 1

- a. Inspreker heeft bezwaar tegen de mogelijke omvang van een energievoorzieningskast op het eilandje in het Altonmeertje. Het hier plaatsen van een dergelijke kast, wat meer een container is, zal met een hoogte van 3 meter het zicht vanuit de woning wegnemen. De voorkeur gaat uit naar het plaatsen van deze voorziening op het speeleilandje ten oosten van het plangebied. En mocht het dan toch op deze locatie komen, dan verdiept waardoor er maar 1-1,5 meter zichtbaar is, dus verdiept aanleggen.
- b. De vestiging van woningen in het algemeen, maar in het bijzonder de mogelijkheid van uitbreiden van de woningen tot minder dan 30 meter afstand van het naastgelegen bedrijf aan de Plaetmanstraat 2 baart zorgen. Inspreker vreest voor klachten op het moment dat er werkzaamheden bijvoorbeeld in het weekend uitvoeren en wil niet ingeperkt worden door de nieuwbouw.

Reactie gemeente

- a. Er heeft overleg plaatsgevonden tussen HVC, de gemeente Heerhugowaard en de projectontwikkelaar over de locatie van de energievoorzieningskast. Het laatste overleg hieromtrent was op 22 mei 2018. Daarbij zijn diverse locaties besproken waaronder het speeleilandje ten oosten van het plangebied. Na het doorlopen van de mogelijkheden in de omgeving is de huidige voorgenomen locatie de beste optie voor de regelkamer op basis van de volgende uitgangspunten:
 - De regelkamer moet zo dicht mogelijk op de primaire leiding (gelegen in de Altonstraat) staan en dat vanuit de regelkamer met secundaire leidingen naar en in de nieuwbouwwijk wordt gegaan. Het leggen van primaire leidingen naar de andere locaties leidt tot extra meters primaire (dure en veel ruimte innemende) leiding en er zullen dan delen met dubbele leidingen (primaire en secundaire naast elkaar) ontstaan. Dat is vanuit kosten, ruimtegebruik en veiligheid niet wenselijk.
 - Voorkomen moet worden dat watergangen moeten worden doorkruist vanwege hoge kosten voor zinkers en/of boringen en daarmee gepaard gaande overlast bij de aanleg. Het verdiept aanleggen van de unit is niet mogelijk omdat de unit dan niet voldoet aan de (veiligheid)eisen en dit leidt tot hoge kosten. Wel is het mogelijk om maatregelen als inpaspen in groen en het opzoeken van minimale maten voor de unit voor de benodigde capaciteit.Naar aanleiding van de inspraakreactie is door de HVC bekeken of de voorziening kleiner kan worden uitgevoerd. Het blijkt mogelijk om de voorziening zodanig te ontwerpen dat deze kleiner wordt dan 15 m² en lager dan 3,0 m. De voorziening kan op deze wijze vergunningvrij worden gerealiseerd.
- Naar aanleiding van het gehouden gesprek met de inspreker, wordt in overleg met de HVC nogmaals bekeken of de voorziening op een alternatieve locatie gerealiseerd kan worden. Omdat de voorziening vergunningvrij gerealiseerd kan worden, hoeft de precieze locatie niet meer in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Als gemeente zijn wij van mening

- dat met de afmetingen van de voorziening, de groene inpassing en de afstand tot de woning geen sprake is van een onevenredige inbreuk op het woongenot van de inspreker.
- b. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat woningen op minimaal 30 meter van de terreingrens van het bedrijf op Plaetmanstraat 2 moeten worden gebouwd. Er is dan ook geen sprake van woningbouw op minder dan 30 meter afstand tot dit bedrijf. Er wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Zaken welke betrekking hebben op de uitvoering van het project, zoals hinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden, staan los van het bestemmingsplan. Dit is een taak van en een verantwoordelijkheid voor de bouwer.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie is artikel 3 van de regels (bestemming Groen) aangepast. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Dit betekent dat een eventuele nutsvoorziening binnen deze bestemming niet groter mag zijn dan in het Besluit omgevingsrecht voor vergunningvrije bouwwerken is bepaald.

Inspraakreactie 2

- a. Inspreker heeft bezwaar tegen de mogelijke omvang van een energievoorzieningskast op het eilandje in het Altonmeertje. Het hier plaatsen van een dergelijke kast, wat meer een container is, zal met een hoogte van 3 meter het zicht vanuit de woning wegnemen. De voorkeur gaat uit naar het plaatsen van deze voorziening op het speeileilandje ten oosten van het plangebied. Van daaruit kan namelijk ook in de toekomst het Noordereiland en misschien zelfs de huizen rondom de basisschool van energie, zeg warm water, worden voorzien. Het eilandje in het Altonmeertje blijft dan ongeschonden en natuurlijk. En mocht het dan toch op deze locatie komen, dan verdiept waardoor er maar 1-1,5 meter zichtbaar is, dus verdiept aanleggen.
- b. Inspreker spreekt zijn zorgen uit over het vergroten van het Eilandje en het mogelijk aanleggen van een gasleiding door het Altonmeertje voor de natuurwaarden van het gebiedje. Er komen bijvoorbeeld IJsvogels voor.
- c. Waar komt de te verplaatsen warmwaterleiding van de HVC en de te verplaatsen gasleiding definitief te liggen?
- d. De noordwesthoek vd Altonstraat valt nog steeds onder het glasconcentratiegebied Alton. Alleen al gezien de kavelgroottes is het niet mogelijk om er een renderend glastuinbouwbedrijf te houden. Is het niet mogelijk om voor die hoek het bestemmingsplan te wijzigen, aan te passen of te verruimen?
- e. Inspreker maakt zich zorgen over het watersysteem rondom het Reinderseiland. De overloop/pomp naar de spoorstoot functioneert nu niet goed. De duiker onder de ingang naar Entius is verzakt.

Reactie gemeente

- a. Zie reactie op inspraakreactie 1 onder a.
- b. Er is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd waarin de voorgenomen ontwikkeling getoetst is aan de Wet natuurbescherming. Uit het natuuronderzoek volgt dat er algemene vrijgestelde zoogdieren, vissen en amfibieën kunnen voorkomen. Deze soorten kunnen bij aanlegwerkzaamheden verstoord worden, maar er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving. Vanwege de zorgplicht dient ook met deze soorten rekening gehouden te worden bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- c. De precieze locatie van zowel de leiding van de HVC als de te verplaatsen gasleiding is op dit moment nog niet bekend. In het bestemmingsplan zijn deze overal binnen het plangebied mogelijk gemaakt;
- d. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Plaetmanstraat 4 en 4a. Gelet op de ligging van deze gronden aansluitend op de wijk Noordereiland, is dit ons inziens een logische locatie voor woningbouw. Voor deze locatie is concreet aangetoond dat deze niet toekomstbestendig is als glastuinbouwlocatie. In de Toekomstvisie Alton is deze locatie aangeduid als transformatielocatie voor woningbouw. Een eventuele herontwikkeling van de noordwesthoek van de Altonstraat staat los van dit bestemmingsplan;
- e. Aan de noordwestzijde van het plangebied zal een watergang worden gegraven ter verbetering van de doorstroming. Tussen de projectontwikkelaar en de familie Entius is afgesproken zorg te dragen voor een passende inrit voor personenvoertuigen naar het woonhuis.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie is artikel 3 van de regels (bestemming Groen) aangepast. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Dit betekent dat een eventuele nutsvoorziening binnen deze bestemming niet groter mag zijn dan in het Besluit omgevingsrecht voor vergunningvrije bouwwerken is bepaald.

8.2 Wettelijk vooroverleg

Bij aanvang van de inspraakperiode, is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) tevens aangeboden aan diverse overleginstanties met het verzoek om hier op te reageren. Van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is een reactie ontvangen. Deze is hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in het invloedsgedebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastrap hogedrukaardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De opkomsttijden voor de brandweer voldoen aan het gestelde in de zorgnorm. Derhalve is er voor de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, geen advies van de veiligheidsregio nodig om inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening. De Veiligheidsregio geeft aan dat het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid (Brandweer Nederland, november 2012) betreft. Geadviseerd wordt om deze handreiking toe te passen voor het plangebied.

Reactie gemeente

De bevindingen van de Veiligheidsregio worden ter kennisgeving aangenomen. Wat betreft bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen wordt in de uitwerking van het plan rekening gehouden met het hiervoor geldende toetskader. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

8.3 Procedure

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.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

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

1.2 plan

het bestemmingsplan "Reinderseiland" met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP43REINDERSEILAND-ON01 van de gemeente Heerhugowaard

1.3 aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijk effect of ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 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 qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererfgebied

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bed en breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.12 bestaand

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of de legale bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel nog gebouwd kan worden met gebruikmaking van een reeds verleende vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 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, zulks met uitzondering van horeca activiteiten.

1.25 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en 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.

1.26 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 huishouden

De bewoning van een woning door een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren en waarbij sprake is van zelfstandige bewoning

1.31 kantoor

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van instellingen en bedrijven.

1.32 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.33 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en die de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.34 natuurvriendelijke oever

oever zonder of met een gedeeltelijk verwijderde beschoeiing en een niet afgewerkt talud.

1.35 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.36 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.37 prostitutie

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

1.38 perceelsafscheiding

constructie voor het afscheiden van een perceel of een gedeelte daarvan zonder dat er sprake is van een relatie tot bebouwing.

1.39 seksinrichting

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

1.40 voorgevel

de naar de openbare weg gerichte gevel van een gebouw / het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.41 voorgevelrooilijn

alle naar de naastgelegen wegen toegekeerde bouwgrenzen van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan of de lijn die op de verbeelding is opgenomen als 'gevellijn'.

1.42 woning

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

1.43 woongebouw

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.44 woonhuis

Een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van gebouwen

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.2 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend hoofdgebouw, waar die afstand het kortst is.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, valbeveiligingen voor dakterrassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Bij het bepalen van de bouwhoogte wordt gebruik gemaakt van Bijlage 1 Wijze van meten.

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

Bij het bepalen van de goothoogte wordt gebruik gemaakt van Bijlage 1 Wijze van meten.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water;
- e. kunstobjecten;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor speeltoestellen niet meer dan 6,00 meter en voor de overige niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bruggen, duikers en dammen;
- h. kunstobjecten;
- i. water;
- j. vuilcontainers;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- 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.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

met de bij de bestemming behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. bruggen, dammen en duikers;
- f. kunstobjecten;
- g. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,50 meter, gerekend vanaf peil, bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag, gerekend vanaf peil, niet meer dan 12,00 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een ligplaats voor woonschepen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. verhardingen;
- g. natuurvriendelijke oevers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 danwel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of twee-aaneen' zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'rijwoning' zijn uitsluitend rijwoningen toegestaan;
- g. uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'stolp' is een stolpwoning toegestaan waarbij in afwijking van het bepaalde in lid k., de maximale goothoogte 2,8 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt;
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gevellijn – 1' dient de achtergevel van de woning in de lijn van deze aanduiding te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gevellijn – 2' dient de voorgevel van de woning in de lijn van deze aanduiding te worden gebouwd;
- j. de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens bedraagt voor rijwoningen ten minste 1,5 meter langs de niet aaneen gebouwde zijde en voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen ten minste 3 meter aan de niet aaneengebouwde zijde;
- k. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- l. een hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap als bedoeld in het beeldkwaliteitplan;
- m. voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen met een maximale goothoogte van 6 meter, geldt dat de kap haaks op de weg gesitueerd moet zijn. Deze verplichting geldt niet voor de woning ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'langskap';
- n. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals van dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- o. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,6 meter.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per afzonderlijk bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
- d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
1. de goothoogte niet hoger mag 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 met een maximum van 3 meter;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter dan wel 3 meter bij platte afdekking;
- f. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter dan wel 3 meter bij platte afdekking;
- g. In afwijking van het bepaalde in lid b. zijn ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bergingen' bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan het hoofdgebouw aangebouwde bergingen voor (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw toegestaan;
- h. In afwijking van het bepaalde in lid b. is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'veranda' een veranda voor (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- i. In afwijking van het bepaalde in lid e. en f. geldt dat bijbehorende bouwwerken behorende bij rijwoningen, met uitzondering van de bergingen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bergingen', plat moeten worden afgedekt met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Naast een gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor wonen zijn de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang onder de voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 2. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 3. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
 4. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
 5. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximum toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;

6. bij gastouderopvang het maximum aantal op te vangen kinderen 6 bedraagt.
- b. bed en breakfast: voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een maximum oppervlakte van 50 m².

6.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, anders dan bepaald in 6.3.1 onder c;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

6.4.2 Afwijken bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3.1 onder b voor een bed & breakfastaccommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaappleatsen, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m² onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig is.

6.4.3 Afwijken strijdig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld in 6.3.2 onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf één-persoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

Afwegingscriteria

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende aspecten:

- a. de aanvraag moet worden gedaan door een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning zijn verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of twee-aaneen' tot een diepte van 4m onder peil en uitsluitend ter plaatse van de gronden waar bovengronds gebouwd mag worden. De gegeven bestemmingsomschrijving blijft onverminderd van kracht.

8.2 Ontbreken maatvoeringsaanduidingen

In die gevallen dat op de plankaart een maatvoeringsaanduiding ontbreekt gelden de maatvoeringen van de bestaande bouwwerken, voor zover deze in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan waarbij voor het bebouwingspercentage geldt dat dit met 10% mag toenemen ten opzichte van de aanwezige bebouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

Met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de minimale parkeernormen zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (uitgave 317) van de CROW. De parkeernorm is het minimale van de bandbreedte van het CROW-kencijfer waarbij wordt uitgegaan van het omgevingstype 'sterk stedelijk' en de categorie 'rest bebouwde kom'.

9.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht op de verbeelding en/of in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages indien dit vanuit stedenbouwkundige of bouwtechnische redenen noodzakelijk is.;
- b. de bestemmingsregels 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 de intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat 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 40,00 meter;

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Geringe veranderingen bestemmingsgrenzen.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen.

11.2 Uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- d. dat het wijzigingsplan past in een goede waterhuishouding;
- e. dat het wijzigingsplan inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma indien het gaat om woningbouw;
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld;
- h. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Reinderseiland.

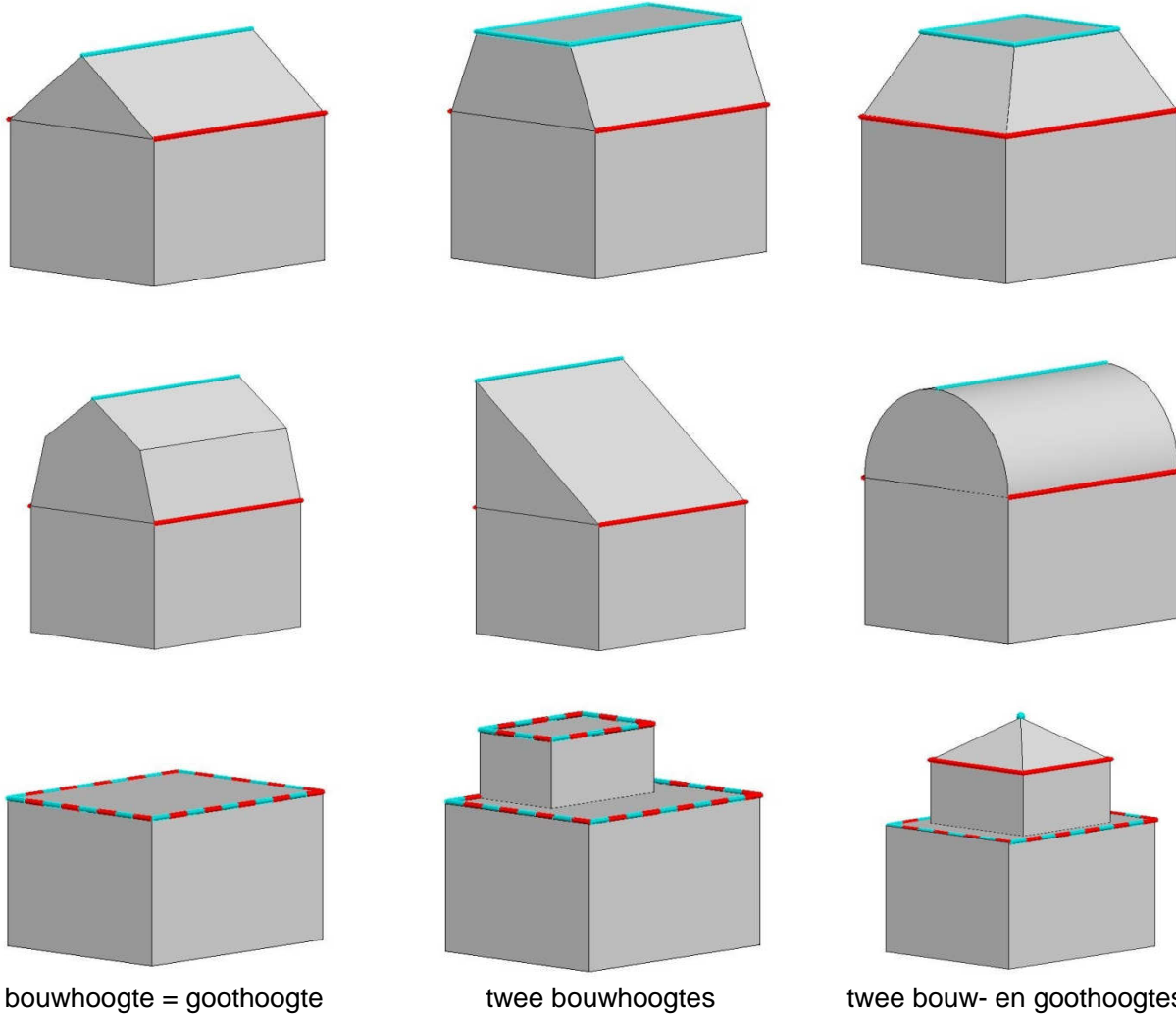
Bijlage 1

Wijze van meten

— = bouwhoogte

— = goothoogte

Bouw- en goothoogte hoofdgebouw

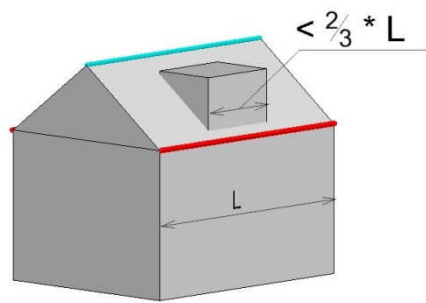


bouwhoogte = goothoogte

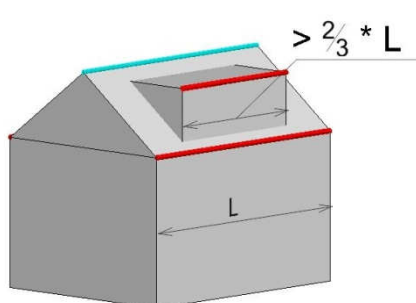
twee bouwhoogtes

twee bouw- en goothogtes

Dakkapel

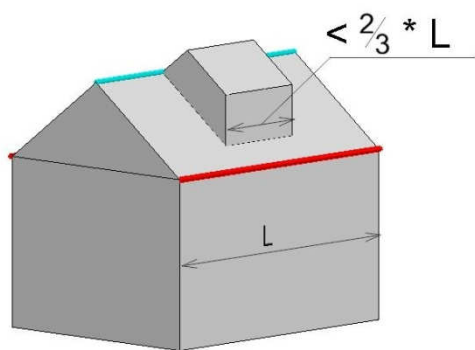


Dakkapel minder dan 2/3 van de breedte van het dakvlak: dakkapel = ondergeschikt bouwdeel.
Goothoogte van de oorspronkelijke woning is leidend.

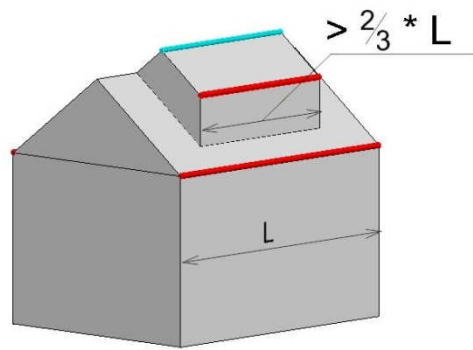


Dakkapel meer dan 2/3 van de breedte van het dakvlak: dakkapel = geen ondergeschikt bouwdeel.
Goothoogte van de dakkapel is leidend.

Dakopbouw

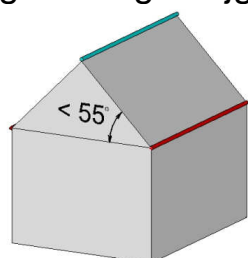


Dakopbouw minder dan 2/3 van de breedte van het dakvlak: dakopbouw = ondergeschikt bouwdeel.
Goot- en bouwhoogte van de oorspronkelijke woning zijn leidend.

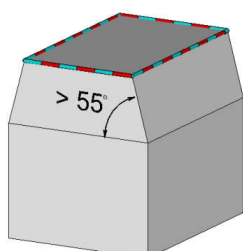


Dakopbouw meer dan 2/3 van de breedte van het dakvlak: dakopbouw = geen ondergeschikt bouwdeel.
Goot- en bouwhoogte van de dakopbouw zijn leidend.

Bouw- en goothoogte bijgebouw



Dakhelling kleiner dan 55 graden:
een bouw- en een goothoogte



Dakhelling groter dan 55 graden:
goothoogte = bouwhoogte