

Bestemmingsplan De Draai 2019

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	6
1.4 Geldende planologische regelingen	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1 Inleiding	25
4.2 MER De Draai	25
4.3 Geluid	25
4.4 Milieuzoneringen	28
4.5 Water	31
4.6 Luchtkwaliteit	36
4.7 Bodem	37
4.8 Natuurwaarden	39
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	41
4.10 Landschap en ecologie	43
4.11 Duurzaamheid en energie	44
4.12 Externe veiligheid	45
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	50
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Inleidende regels	51
5.3 Bestemmingsregels	52
5.4 Algemene regels	57
5.5 Uitvoerbaarheid en handhaving	59
Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid	61
6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak	62
7.1 Uitkomsten overleg ex artikel 1.3.1 Bro	62
7.2 Procedure en zienswijzen	63

Planregels		65
Hoofdstuk 1	Inleidende Regels	66
Artikel 1	Begrippen	66
Artikel 2	Wijze van meten	72
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Bedrijf	73
Artikel 4	Groen	75
Artikel 5	Maatschappelijk	77
Artikel 6	Tuin	80
Artikel 7	Tuin - 1	81
Artikel 8	Tuin - 2	82
Artikel 9	Verkeer	83
Artikel 10	Verkeer - 1	84
Artikel 11	Water	85
Artikel 12	Wonen	86
Artikel 13	Wonen - 1	89
Artikel 14	Wonen - 2	92
Artikel 15	Woongebied	94
Artikel 16	Wonen - Uit te werken	98
Artikel 17	Leiding - Gas	100
Artikel 18	Leiding - Hoogspanning	102
Artikel 19	Leiding - Hoogspanning - 2	104
Artikel 20	Waarde - Cultuurhistorie	106
Artikel 21	Waterstaat - Waterkering	108
Hoofdstuk 3	Algemene regels	110
Artikel 22	Anti-dubbeltelregel	110
Artikel 23	Algemene bouwregels	111
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	112
Artikel 25	Algemene aanduidingsregels	113
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	115
Artikel 27	Algemene wijzigingsregels	116
Artikel 28	Overige regels	117
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	118
Artikel 29	Overgangsrecht	118
Artikel 30	Slotregel	119

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied De Draai. Het eerste bestemmingsplan voor dit gebied is in 2006 onherroepelijk geworden. Vervolgens is het bestemmingsplan in 2014 herzien. Het plangebied was grotendeels bestemd als een nieuw uitleggegebied voor woningbouw met een uit te werken woonbestemming. Als gevolg van een aantal actualisaties en wijzigingen in 2014, 2015, 2016 en 2017 is er opnieuw behoefte aan een herziening van het bestemmingsplan waarin deze wijzigingen in samenhang worden verwerkt. Daarnaast is het voornemen om het zuidelijk plangebied op korte termijn te ontwikkelen. In plaats van een uit te werken bestemming wordt in dit bestemmingsplan deze ontwikkeling via een directe bestemming (bouwtitel) mogelijk gemaakt.

Dit bestemmingsplan is als digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar plan opgezet. Verder wordt er gestreefd naar vrijwel identieke regels. Deze zijn eenvoudig opgesteld, zodat ze heldere richtlijnen geven voor de bebouwingmogelijkheden van de gronden en het gebruik van de gronden en gebouwen. In het kader van dienstverlening wordt het daarmee voor iedereen mogelijk om bestemmingsplankaarten en voorschriften ook thuis te raadplegen via het internet.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van Heerhugowaard. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Krusemanlaan en de Westfrisiaweg (N194). Langs de oostzijde van het plangebied loopt de Oostdijk, die aan de zuidzijde van het plangebied aansluit op de Jan Glijnisweg. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Beukenlaan. Langs de westzijde van het plangebied loopt de Oostertocht met de in aanleg zijnde Oosttangent. Ten westen van de Oostertocht liggen de bestaande Schilderswijk en Recreatiewijk.



Figuur 1.1 - Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een plantoelichting met bijlagen;
- planregels met bijlagen;
- een verbeelding.

1.3 Doel

Met de herziening van het bestemmingsplan De Draai wordt een actueel juridisch-planologisch kader voor de geplande ruimtelijke ontwikkelingen en de reeds gerealiseerde bebouwing opgesteld. Daarnaast wordt de maximale plancapaciteit voor woningbouw naar beneden bijgesteld conform het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan Deprogrammering De Draai (ter inzage gelegd vanaf 13 december 2018).

De belangrijkste onderdelen van deze herziening zijn:

- opnemen van een woonbestemming met directe bouwtitel voor het zuidelijke deel van het plangebied (ten zuiden van de Van Veenweg) inclusief globale verkeersbestemming;
- nadere motivering van de risicobeheersing en -communicatie voor de aardgastransportleidingen binnen het plangebied in de toelichting van het bestemmingsplan;
- terugbrengen van de maximale woningbouwplancapaciteit naar 2.750 woningen conform het bestemmingsplan Deprogrammering De Draai (vastgesteld 26 maart 2019);

- opnemen van de uitbreiding van de loods op de gemeentewerf (Beukenlaan 25, Heerhugowaard);
- opnemen van de gewijzigde functie tot een kringloopwinkel en maatschappelijke bedrijvigheid ter plaatse van een voormalig tuincentrum (Beukenlaan 23, Heerhugowaard).

1.4 Geldende planologische regelingen

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan De Draai 2019' vervangt de volgende planologische regelingen:

- Actualisatieplan Heerhugowaard 2014;
- Actualisatieplan Heerhugowaard 2015;
- Actualisatieplan Heerhugowaard 2016;
- Actualisatieplan Heerhugowaard 2017;
- Bestemmingsplan De Draai 2014;
- Bestemmingsplan Deprogrammering De Draai;

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied De Draai ligt in de oostelijke oksel van polder Heerhugowaard. De polder Heerhugowaard ligt op de grens van het mozaïek van drooggemaakte meren en het oorspronkelijke getijdengebied van West-Friesland, waar het reliëf van kreken en platen nog aanwezig is. In het Holoceen stond het gebied in open contact met de zee, het was een soort waddegebied waar de zee zand en klei afzette en het landschap bestond uit slikken, platen, geulen en kreken. Door de zeespiegelstijging steeg ook de grondwaterspiegel. Hierdoor ontstonden uitgestrekte veenmoerassen in de laagste delen van het gebied, die zich in de loop van de tijd over grote delen van Noord-Holland uitstrekten. Deze veenlaag is later door eeuwenlang agrarisch gebruik verdwenen. Er zijn geen specifieke geomorfologische waarden in het gebied bekend.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied De Draai wordt gekarakteriseerd door een open landschap, de lange lijnen van het polderlandschap, een hoge grondwaterstand en het ontbreken van opgaande beplanting. De hoge waterstand bepaalt van oudsher de mogelijkheden in het gebied en heeft ook nu nog duidelijk invloed. De hogere gronden komen vooral voor langs de Oostdijk en op enkele plekken in het gebied van Reigersdaal. Van oudsher heeft op deze hogere delen de bebouwing zich geconcentreerd. Langs de Oostdijk bestaat deze bebouwing hoofdzakelijk uit boerderijen, waaronder een aantal karakteristieke stolpboerderijen, op grote kavels met opgaande erfbeplanting. Verder zijn er bestaande bebouwingslinten langs de Van Veenweg, Jan Glijnisweg en de Beukenlaan.

Dwars door het plangebied loopt een aardgasleidingstracé (noord-zuid) en hoogspanningsleidingstracé (zuid-west) door het plangebied. Deze tracés zijn van invloed op de toedeling van bestemmingen en functies rondom de betreffende aardgas- en hoogspanningsleidingen.

De Draai wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten door middel van de Oosttangent. Om de doorstroming op de Oosttangent te garanderen zijn er naast de ontsluiting via de Van Veenweg maximaal twee nieuwe ontsluitingen gerealiseerd: via de Oosterparkweg Noord en de Oosterparkweg Zuid.

2.2.2 Functionele structuur

Het oorspronkelijk gebruik van het plangebied was hoofdzakelijk agrarisch. Een uitzondering hierop vormt Reigersdaal in het noorden van het plangebied: dit is een locatie van Esdégé-Reigersdaal, een organisatie die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een beperking. In de loop der jaren (2014 en verder) hebben zich rondom de Van Veenweg, de Oosterparkweg Noord en parallel aan de Oostdijk de eerste woningbouwlocaties ontwikkeld. Ook zijn in 2015 en 2016 basisschool De Helix en het multifunctioneel sportcentrum De Draai geopend.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau samengevat, voor zover deze documenten relevant beleid en/of besluiten omvatten ten aanzien van dit bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In het voorjaar van 2012 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. **Concurrerend - Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.** Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.
2. **Bereikbaar - Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.** Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg.
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
3. **Leefbaar & Veilig - Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:**
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

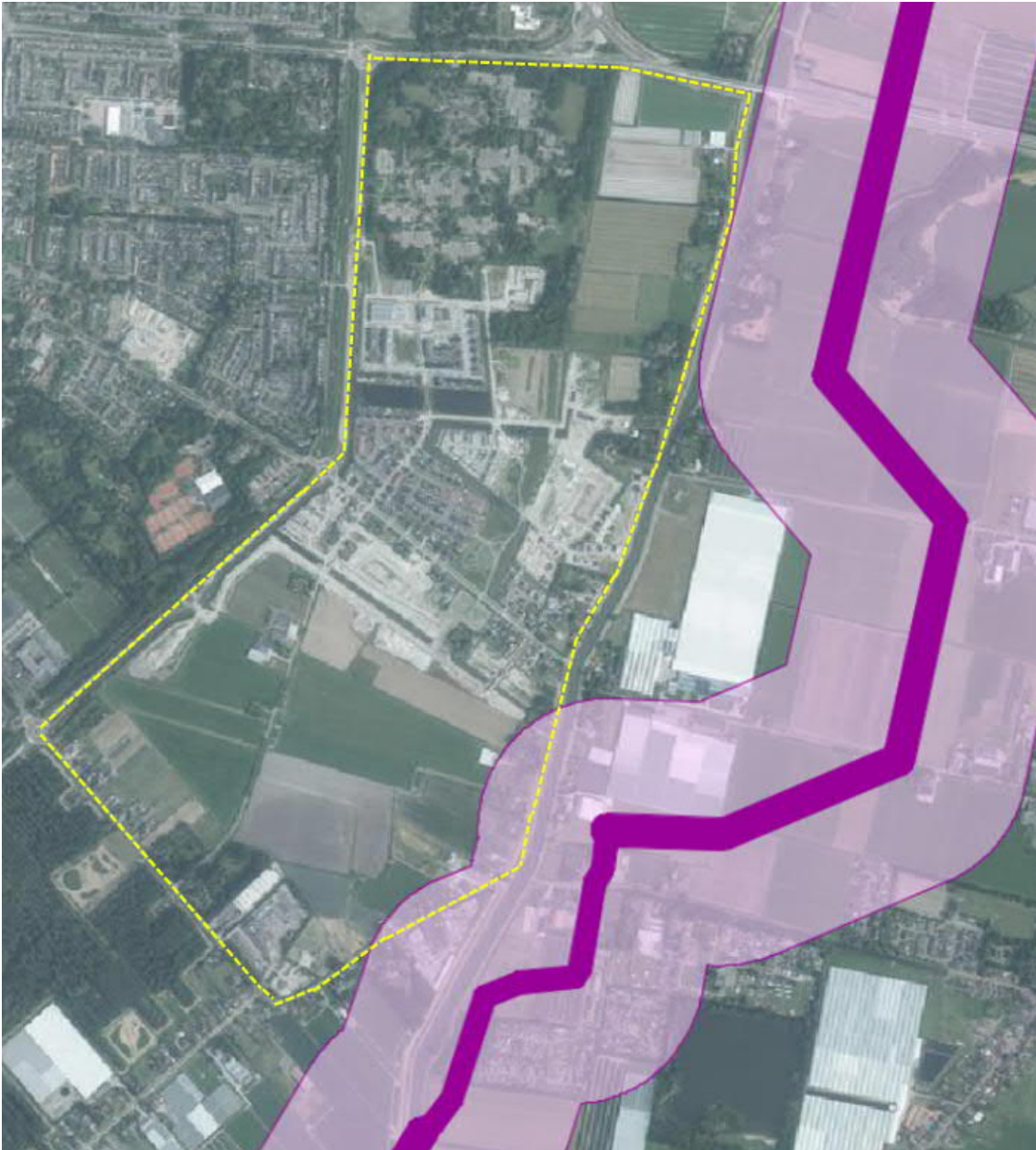
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. De herziening van het bestemmingsplan De Draai past binnen de hiervoor benoemde nationale belangen.

Betekenis voor het project

Dit bestemmingsplan heeft raakvlakken met de nationaal belangen 3. In de volgende paragrafen (3.2.2 en 3.2.3) wordt nader toegelicht wat dit betekent voor voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

De Structuurvisie Buisleidingen 2012 - 2035 regelt de doorwerking van ruimtereservering voor buisleidingenstroken. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen voor leidingtracés en eventuele verbindingen tussen buisleidingen aan. Het reserveren van ruimte voor transportleidingen voor gevaarlijke stoffen is aangewezen als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Structuurvisie Buisleidingen werkt dit belang uit voor buisleidingen op land. Hierbij is voortgebouwd op het beleid zoals dat de afgelopen jaren voor buisleidingen ten bate van het transport van gevaarlijke stoffen is ontwikkeld. In de structuurvisie zijn hoofdverbindingen aangewezen waar ruimte moet worden vrijgehouden voor buisleidingen. Deze zogenoemde leidingstroken mogen niet in de lengterichting worden verhard. Een van de hoofdverbindingen betreft het tracé door Noord-Holland en Zuid-Holland. Dit tracé is van belang voor transport van aardgas vanuit Groningen, vanuit Callantsoog en van en naar de gasopslag bij Bergermeer. Dit te reserveren tracé ligt buiten het plangebied van De Draai. Rondom het tracé is ook rekening gehouden met een zoekgebied van 250 meter. Dit zoekgebied ligt wel binnen de grenzen van het plangebied. Onderstaand figuur geeft de ligging van het tracé (paars) en het zoekgebied (roze) weer. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de juridische doorvertaling hiervan. De volgende paragraaf (3.2.3) gaat in op wat dit betekent voor het bestemmingsplan De Draai.



Figuur 3.1 - Ligging plangebied De Draai ten opzichte van het tracé en zoekgebied van de aardgashoofdverbinding Groningen - Callantsoog - Bergermeer (bron: Regeling algemene regels omgevingsrecht, geconsolideerde versie 1 oktober 2017).

3.2.3 Besluit algemene regels omgevingsrecht

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Het gaat om de volgende projecten: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Aan elk soort project wordt een set regels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het doel is dat belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen door het Barro op voorhand onmogelijk worden gemaakt. Het Barro brengt ook met zich mee dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.2 ligt een klein gedeelte van het plangebied binnen het voorkeurstracé (zoekgebied) van een nationale aardgashoofdverbinding. Artikel 2.9.4 van het Barro regelt dat een nieuw bestemmingsplan, ten opzichte van het op het moment van aanwijzing van dat voorkeurstracé geldende bestemmingsplan, geen nieuwe activiteiten toe mag staan die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. Onder een belemmering wordt in ieder geval verstaan het bouwen van een bouwwerk, de aanleg van een verharde weg in de lengterichting van het voorkeurstracé, de aanleg van een waterkering inclusief beschermingszone in de lengterichting van het voorkeurstracé of de aanleg van een watergang in de lengterichting van het voorkeurstracé. Ten opzichte van het Bestemmingsplan De Draai 2014 worden er binnen het zoekgebied geen nieuwe activiteiten toegestaan. Het geactualiseerde bestemmingsplan de Draai vormt geen belemmering voor het voorkeurstracé van de nationale aardgashoofdverbinding en vice versa.

3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening

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. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de wijziging dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is allereerst van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Volgens dit artikel wordt als stedelijke ontwikkeling bedoeld:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk met bijbehorende stedelijke voorzieningen zoals detailhandel (supermarkt) en basisscholen. Ten aanzien van de woningbouw is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling omdat de realisatie van 3.000 woningen reeds in het bestemmingsplan De Draai 2014 mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan sluit hierbij aan waar in lijn met het ontwerp-bestemmingsplan Deprogrammering De Draai sprake is van een afname van de maximale plancapaciteit: van 3.000 woningen naar maximaal 2.750 woningen. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan ten aanzien van wonen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Voor de voorzieningen als een supermarkt en de basisscholen geldt dat in het bestemmingsplan De Draai 2014 geen concrete afweging is geweest ten aanzien van de behoefte naar deze voorzieningen. Daarom wordt voor deze stedelijke voorzieningen de laddertoets verder doorlopen.

Behoefte supermarkt De Draai-Zuid

In regioverband (gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Langedijk en Uitgeest) heeft de gemeente Heerhugowaard de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025 opgesteld. Deze visie is op 28 november 2017 door de gemeenteraad van Heerhugowaard vastgesteld. In deze visie staat realisatie van 2.500 winkelvloeroppervlakte in De Draai als nog niet gerealiseerde harde planvoorraad opgenomen.

Winkelgebied	Bij bestaand winkelgebied?	WVO
Middenwaard	Ja	7.500
De Draai	Nee	2.500
Broekerplein (Broekerveiling)	Ja	4.000
Veilingterrein Oost	Ja	144
Vml. bibliotheeklocatie	Ja	727
Zuid-Scharwoude		
Zandzoom (Limmen)	Ja	1.500
Totaal		16.371

Tabel 3.1 - Harde planvoorraad d.d. 1 februari 2017 (bron: Detailhandelsvisie regio Alkmaar)

Behoefte basisonderwijs

Samenhangend met de verkoop en oplevering van woningen in De Draai neemt ook het aantal basisschoolleerlingen in de De Draai snel toe. Volgens de laatste prognose zal de piek komen te liggen in 2032, wanneer er naar verwachting bijna 1.000 basisschoolleerlingen in het gebied wonen, zie hiervoor ook tabel 3.2.

Basisgeneraties 4-12	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Wijknaam																				
Schrijverswijk	253	257	258	248	247	243	238	234	232	229	227	229	228	230	231	235	241	246	246	251
Schilderswijk	458	449	442	424	417	406	392	383	379	378	387	383	385	384	386	389	398	401	407	413
Planetenwijk	151	153	140	135	129	125	120	115	117	114	116	119	122	120	124	124	124	125	126	127
Bomen- Recreatiewijk	428	423	409	393	385	374	360	349	348	342	343	341	344	343	345	347	356	362	367	374
Heemradenwijk	166	170	167	166	168	169	171	169	173	174	179	182	184	188	191	194	201	203	207	212
Edelstenenwijk	317	317	314	300	291	283	273	269	264	261	265	259	261	259	263	265	271	277	279	278
Stadshart	51	53	53	53	45	46	42	37	37	37	35	34	35	36	34	36	40	37	39	41
Molenwijk	256	255	244	230	218	212	201	196	189	186	183	186	189	186	186	187	189	194	199	201
Rivierenwijk	390	378	347	339	321	310	294	281	275	267	268	267	268	262	263	261	265	265	269	270
Bedrijventerrein	20	20	22	25	27	26	28	31	32	36	38	38	39	41	42	43	45	46	46	47
Butterhuizen	337	333	335	325	332	329	331	331	334	339	343	351	355	356	360	365	369	371	376	381
Oostertocht	377	369	341	330	320	306	298	296	295	291	295	294	292	293	297	300	308	311	317	320
Zuidwijk	641	628	635	641	632	634	638	651	651	652	659	658	660	659	660	655	659	661	661	656
Huygenhoek	804	786	760	730	703	679	652	631	624	611	610	613	616	615	617	621	625	634	638	644
Stad van de Zon	728	727	729	723	705	657	612	569	534	503	477	453	434	422	415	411	412	414	417	420
De Draai	113	160	216	269	330	396	462	527	586	677	714	779	834	908	945	996	988	984	979	963
Broekhorn	38	61	83	105	127	148	171	192	213	219	221	223	217	214	206	195	187	181	173	168
De Noord	132	126	128	131	140	144	147	147	151	156	157	160	159	158	158	160	160	161	161	163
Buitengebied Noord	102	103	108	112	112	111	115	116	116	117	117	117	117	117	117	117	119	120	120	121
t Kruis	35	33	34	32	31	36	36	39	41	43	39	41	44	44	44	44	46	46	46	45
Buitengebied Zuid	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Totaal	5799	5803	5767	5713	5682	5636	5583	5565	5593	5634	5675	5729	5785	5837	5886	5947	6005	6041	6075	6097

Tabel 3.2 - Leerlingprognose basisonderwijs Heerhugowaard 2017-2036

De bestaande basisschool De Helix van De Blauwe Loper (DBL) in Buurtcentrum Noord is in 2015 gestart als 8-klassige basisschool. In het ontwerp van de basisschool is al voorzien in een uitbreiding naar maximaal 16 klassen, oftewel 400 leerlingen. In het overleg met Blossie is de maximale omvang van de nieuwe school in De Draai-Zuid eveneens bepaald op 400 leerlingen. Huisvesting van meer dan 400 basisschoolleerlingen op één plek vinden de schoolbesturen en de gemeente onwenselijk met het oog op de toenemende kans op logistieke problemen. Ook wordt voor de toekomst rekening gehouden met een derde locatie voor het basisonderwijs om de piek in het aantal leerlingen op te vangen. Hiervoor wordt in het gebied ten noorden van De Helix (het huidige terrein van Esdégé Reigersdaal) een locatie gezocht.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro als volgt gedefinieerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Aangezien op basis van het vigerende bestemmingsplan De Draai 2014 op de gronden van het plangebied reeds een stedelijke functie mogelijk (en al gedeeltelijk gerealiseerd) is, is het plangebied aan te duiden als bestaande stedelijk gebied.

Conclusie

Het plan leidt niet tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De plancapaciteit wordt teruggebracht van maximaal 3.000 woningen naar 2.750 woningen. De reeds in het bestemmingsplan 2014 mogelijk gemaakte voorzieningen zoals een supermarkt en gebouwen voor basisonderwijs zijn nader onderbouwd.

3.2.5 Deltaprogramma 2019

Het Deltaprogramma 2019 is op Prinsjesdag 2018 verschenen en bevat een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensiveert. Het is een grote en langdurige opgave om Nederland op heel veel plaatsen anders in te richten, om zo de toenemende schade door wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen te verminderen. Deze opgave verschilt bovendien van plaats tot plaats. Dit deltaplan behelst de aanpak om te werken aan deze grote, locatiespecifieke opgave. Daarbij doet dit deltaplan recht aan de belangrijkste aanbevelingen uit de evaluatie van de Deltawet, door integratie van opgaven en participatie van niet-overheden, maatschappelijke organisaties en burgers te stimuleren en de slagkracht op lokaal en regionaal niveau te vergroten met een voorstel voor de governance. Dit moet leiden tot een langjarige en planmatige aanpak van wateroverlast, hittestress en droogte en het beperken van de gevolgen van overstromingen.

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is onderdeel van het Deltaprogramma. Net als de andere deltaplannen wordt het jaarlijks geactualiseerd. De deltacommissaris doet daar ieder jaar een voorstel voor. Ruimtelijke adaptatie grijpt onder meer in op de manier waarop we onze woningen en bedrijven bouwen en onze tuinen en openbare ruimte inrichten, de wijze waarop we onze infrastructuur aanleggen, in stand houden en beheren, en de manier waarop we landbouw bedrijven en de natuur inrichten. Het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie heeft hiervoor een gestandaardiseerde stresstest opgesteld. Het doel is om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en minder vrijblijvend te maken, op basis van afspraken over de doelen, de werkwijze en de monitoring van de uitvoering. Daarvoor wordt de methodiek van 'weten, willen, werken' gehanteerd conform de werkwijze die in 2014 in de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is afgesproken: in beeld brengen wat de kwetsbaarheden zijn (weten), vervolgens ambities formuleren (willen) en aan de slag gaan om onze leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust te maken (werken). Praktisch gezien wordt in de komende jaren steeds kritischer gekeken naar de effecten van ruimtelijke plannen. Nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd voor de komende decennia. In toenemende mate wordt erop toegezien dat er in ontwikkelingen een grote mate van zelfredzaamheid is meegenomen. Vanuit het waterbeheer wordt getoetst of hemelwater niet wordt afgewenteld op de benedenstroomse/naastgelegen gebieden en dat voor een prettig leefklimaat wordt gezorgd. In de afgelopen decennia is onderzoek gedaan naar effecten van verharding en bewezen is dat water en groen een essentiële rol hebben bij het creëren van een gezonde leefomgeving. Van belang is daarom dat er in een stenige omgeving genoeg groen en water komt om hittestress/ opwarming van stedelijk gebied te temperen.

Betekenis voor het project

In De Draai is rekening gehouden met ruimtelijke adaptatie. Zie hiervoor de waterparagraaf en de watertoets in de bijlage.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Noord-Holland is een mooie provincie om in te wonen, te werken en om te bezoeken. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier de ruimte benut en ontwikkeld zou moeten worden. De drie hoofdbelangen zijn daarbij ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil bebouwing in steden verder verdichten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Verder helpt Noord-Holland gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied, vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. Aan de hand van de structuurvisie kunnen uitvoeringsplannen worden opgesteld. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten overeenkomen met de verordening die bij de structuurvisie hoort.

3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Om de provinciale belangen die in de structuurvisie zijn gedefinieerd door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. De PRV schrijft voor waaraan de inhoud van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan en beheersverordeningen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen die het provinciaal belang beschermen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 23 april 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De gewijzigde PRV is op 2 mei 2018 in werking getreden. De volgende regels uit de PRV zijn relevant voor het plangebied:

- **Artikel 5a - Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is in artikel 5a in de PRV het volgende opgenomen: *'een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.'*

Betekenis voor het project

De provincie Noord-Holland streeft naar het realiseren van voldoende woningen van passende kwaliteit, waarbij volgens de ambities van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. De woningbouwopgaven voor de provincie zijn door de gemeenten in regioverband vastgelegd in Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. De gemeente Heerhugowaard maakt samen met de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Langedijk en Uitgeest deel uit van het RAP Regio Alkmaar. De deelnemende gemeenten hebben op 7 juni 2017 een convenant ondertekend om te komen tot een actueel RAP voor de Regio Alkmaar, waarin partijen tot overeenstemming komen over een gezamenlijke programmering die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensprognoses.

Heerhugowaard heeft een woningbouwprogramma waarvan een groot deel is vastgelegd in bestemmingsplannen, de zogenaamde harde plancapaciteit. Deze capaciteit ligt vast in de bestemmingsplannen voor o.a. De Draai, Heerhugowaard-zuid, Broekhorn en Stadshart. Daarnaast heeft Heerhugowaard de nodige ambitie, o.a. om het stationsgebied op te waarderen en de waarde van het OV-knooppunt te verbeteren.

Duidelijk is dat er in de regio sprake is van een oververhitte woningmarkt. Het aanbod van koopwoningen droogt op: in de HAL-gemeenten (Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk) is nu bijna de

helpt minder woningaanbod dan een jaar geleden. De prijzen zijn in een jaar tijd met 10% tot 15% gestegen. De slaagkansen voor een sociale huurwoning nemen af. Koopwoningen voor starters zijn steeds slechter betaalbaar en de vraag naar huurwoningen met een prijs tussen €700 en €1.000 (de zogenaamde middenhuur) neemt snel toe. Daarbij kan aanvullend nog op de toenemende vraag naar woningen vanuit de MRA-regio (Metropoolregio Amsterdam) worden gewezen. Nieuwbouwprojecten in Heerhugowaard, zowel in De Draai, Broekhorn en Heerhugowaard-Zuid als binnenstedelijk, genieten hoge belangstelling.

Door het nog ontbreken van regionale afspraken en het bestaande tekort aan woningen, heeft het college van B&W van Heerhugowaard op 19 juni 2018 ingestemd met een 'Strategie Woningbouwopgave'. Het doel van dit besluit is om zowel de gemeentelijke als de regionale ambities te valideren met een actuele feitelijke onderbouwing. Hiervoor wordt onderzoek gedaan op zowel lokaal als regionaal niveau. De resultaten van het regionale onderzoek moeten leiden tot regionale woningbouwafspraken waar ook de provincie mee kan instemmen. Als uit het onderzoek blijkt dat meer ontwikkelingsruimte nodig is om in de behoefte te voorzien, dan treedt de gemeente hierover met de provincie in overleg. Omdat dit niet van vandaag op morgen is bewerkstellig, is voor de tussenliggende periode een werkafpraak gemaakt met de provincie om alle woningbouwplannen die tot eind oktober 2018 in de regio in procedure worden gebracht in beeld te brengen. Na bestuurlijke afstemming met de provincie worden deze plannen ter instemming voorgelegd aan alle colleges van B&W in Regio Alkmaar.

Als onderdeel van deze 'Strategie woningbouwopgave' wordt er binnen De Draai harde plancapaciteit geschrapt (250 woningen) om ruimte te creëren voor woningbouw elders binnen Heerhugowaard.

- **Artikel 8a - Overstromingsrobuust inrichten**

Ten aanzien van overstromingsrobuust inrichten is in artikel 8a in de PRV het volgende opgenomen: *De toelichting van een bestemmingsplan dat nieuwbouw of transformatie ten behoeve van vitale of kwetsbare functies mogelijk maakt, bevat:*

- a. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming;*
- b. een beschrijving van de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de omschreven risico's te voorkomen of te beperken.*

Betekenis voor het project

Onder kwetsbare functies verstaat de provincie onder andere niet-zelfredzame groepen zoals verpleegtehuizen, kinderdagverblijven en wooncomplexen voor niet-zelfredzamen. Onderdeel van het plan is de 'ontmanteling' van de huidige locatie Reigersdaal. In plaats daarvan komen er een aantal maatschappelijke woonzorglocaties terug verspreid over het plangebied van De Draai.

Beschrijving van de risico's waarmee rekening is gehouden:

De maximale overstromingsdiepte van het plangebied ligt tussen de 2 en 4 meter (bron: Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen, ministerie van I&M). Dit betreft de maximale overstromingsdiepte bij falen van primaire en/of regionale keringen. De kaart geeft de maximale overstromingsdiepte aan, om partijen bewust te laten worden van de omvang van een overstroming. De risico's die voortkomen uit een dergelijk scenario zijn het onderlopen van (parkeer)kelders, wegen en de ruimten op de begane grond (tot 3 meter). Tevens geldt dat bij het overschrijden van de grens van 80 centimeter gespecialiseerde hulpvoertuigen veelal het gebied niet meer in kunnen. Bij een daadwerkelijke overstroming is de kans groot dat deze maximale diepte niet wordt bereikt. Maatregelen die niet geschikt zijn voor de maximale waterdiepte maar wel voor een beperktere diepte kunnen dan toch van toegevoegde waarde zijn.

Maatregelen

Maatregelen zijn afgewogen. Dit betreft maatregelen voor de maatschappelijke voorzieningen van Esdégé-Reigersdaal. In verband met de kwetsbare doelgroep zijn overstromingsrobuutste maatregelen zoals wet-proofbouwen of split-level bouwen onwenselijk. Die zijn in strijd met de eisen voor een goede zorgverlening zoals rolstoeltoegankelijkheid en toezicht. Het is belangrijk dat de maatschappelijk voorzieningen gelijkvloers en zonder extra verdieping worden ontworpen.

- **Artikel 19 - Natuurnetwerk en natuurverbindingen**

Artikel 19 van de PRV regelt de juridische borging van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het NNN-gebied 't Waarderhout.

Betekenis voor het project

Het NNN-gebied – en de ecologische kenmerken en waarden ter plaatse – wordt als gevolg van de ontwikkeling van De Draai niet aangetast. De ontwikkeling vindt buiten de begrenzing van het NNN-gebied plaats (ten noorden van de Beukenlaan, het NNN-gebied ligt ten zuiden van de Beukenlaan). Daarnaast heeft het NNN, in tegenstelling tot Natura 2000-gebieden, geen 'externe werking' die een toets van gebruik aangrenzend aan het natuurgebied verplicht stelt.

3.3.3 Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025

Op 28 november 2017 is de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025 door de gemeenteraad van Heerhugowaard vastgesteld (zie ook bijlage Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025). De regio werkt aan een toekomstbestendige detailhandelsstructuur die inspeelt op de behoeften van bewoners, bezoekers en bedrijven. De uitgangspunten in deze detailhandelsvisie hebben betrekking op nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Boven de 1.500 m² bvo worden deze in elk geval regionaal afgestemd. Het hoofdoel van de visie is het versterken van de winkelgebieden binnen de structuur. Daarom streeft de regio ernaar dat winkels zoveel mogelijk deel uitmaken van winkelgebieden. Daar versterken ze elkaar en zijn aantrekkelijke gebieden te realiseren. Aangezien de marktruimte beperkt is zullen nieuwe ontwikkelingen gericht worden ingezet om winkelgebieden in de detailhandelsstructuur te versterken. In lijn met die gedachte wordt geen medewerking verleend aan nieuwe ontwikkelingen buiten die structuur.

Betekenis voor het project

Binnen het plangebied De Draai wordt een winkelgebied gerealiseerd van 2.500m² bvo. Dit winkelgebied maakt onderdeel uit van de regionale detailhandelsstructuur. De capaciteit à 2.500m² bvo was reeds opgenomen in het bestemmingsplan De Draai 2014 en betreft voor de detailhandelsvisie harde plancapaciteit.

3.3.4 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland heeft in de 'Structuurvisie 2040' ruimtelijke kwaliteit, naast klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik, opgenomen als één van de drie hoofdbelangen. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018' (kortweg Leidraad) is een belangrijk instrument om daar richting aan te geven. De Leidraad is op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland te stimuleren. De Leidraad geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het Noord-Hollands landschap. De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, de openheid en ruimtebeleving van deze landschappen en de ruimtelijke dragers. In de Leidraad wordt Noord-Holland op basis van deze kernkwaliteit ingedeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles en 10 provinciale structuren. Deze leidraad helpt andere partijen en de provincie bij het opstellen van ruimtelijke plannen met kwaliteit. De juridische doorwerking van de Leidraad is verankerd in artikel 15 van de PRV. Binnen de Leidraad is onderscheid gemaakt tussen 'rekening houden met' en 'betrekken bij'. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met de onder de ensembles en structuren beschreven ambities en ontwikkelprincipes. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken. Er zijn bij de ambities en ontwikkelprincipes ook kansen opgenomen (gemarkeerd als 'kans'). Deze zijn bedoeld ter inspiratie, en dienen te worden betrokken bij het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor de ontwikkeling van De Draai is een Beeldkwaliteitsplan (2012) vastgesteld (zie ook bijlage Beeldkwaliteitsplan De Draai). Dit beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen waaraan bouwplannen binnen de Draai worden getoetst. De richtlijnen voor de beeldkwaliteit in De Draai hebben zowel betrekking op de architectuur van de gebouwen als op de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is in paragraaf 4.9 van deze toelichting verder ingegaan op de cultuurhistorie binnen het plangebied.

3.3.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015 - 2018

Dat een goede milieukwaliteit van belang is, is algemeen aanvaard. De afgelopen periode zijn - norm gestuurd - verbeteringen bereikt in de milieukwaliteit. Grotendeels voldoet Noord-Holland aan de basiskwaliteit op basis van Europese- en rijksnormen (zie hiervoor de eindevaluatie milieubeleid 2009-2013). Als dichtbevolkte provincie moet Noord-Holland hier hard aan blijven werken. De provincie ziet hierin drie belangrijke rollen (pijlers) voor zich weggelegd:

1. borgen van basiskwaliteit;
2. verleiden tot duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
3. stimuleren van technische en sociale innovatieve oplossingen voor de milieuproblemen.

De thematische en sectorale opgaven van het milieubeleid vallen met name onder de eerste pijler: het borgen van de basiskwaliteit. Deze sectorale thema's zijn: luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte en duurzame energie. Dat neemt niet weg dat er sprake is van wisselwerking met de andere twee pijlers. Zo kan het monitoren van de milieukwaliteit nodig zijn om te borgen dat de provincie aan de normen blijft voldoen, maar biedt het ook informatie om partners te verleiden om met de milieukwaliteit rekening te houden of bij te dragen aan verbetering.

Betekenis voor het project

Voor alle sectorale thema's zijn activiteiten en doelen vastgelegd. Voor voorliggend plan zijn vooral de thema's geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid van toepassing. Deze milieuaspecten worden verder toegelicht in paragraaf 4.3, 4.6, 4.7 en 4.12.

3.3.6 Waterprogramma (2016 - 2021)

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft samen met de provincie, LTO, natuurorganisaties, PWN, kennisinstellingen en Rijkswaterstaat de gezamenlijke doelen en opgaven van het Waterprogramma geïdentificeerd. Vervolgens zijn deze doelen en opgaven met zeventig betrokken organisaties, waaronder de gemeenten, uitgewerkt.

De komende jaren staat het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Deze thema's zijn in dit Waterprogramma nader uitgewerkt.

Waterveiligheid

Voor waterveiligheid volgt het waterprogramma de benadering van meerlaagsveiligheid, opgenomen in het Nationale Waterplan. Sterke waterkeringen blijven bepalend voor de waterveiligheid. Het nieuwe landelijke veiligheidsbeleid is gebaseerd op een risicobenadering. De kans op een overstroming en de mogelijke gevolgen bepalen het gewenste veiligheidsniveau. Er wordt daarom gekozen voor een andere manier van toetsen, ontwerpen en gegevensbeheer. Het hoogheemraadschap past het beheer, onderhoud en vergunningverlening aan, onderzoekt de functie van regionale en overige waterkeringen bij de waterveiligheid en steunt innovatieve oplossingen. Intussen gaat het hoogheemraadschap door met het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) en continueert ze het programma om de boezemkades te versterken.

Wateroverlast

Wateroverlast is schadelijk, maar niet levensbedreigend. De komende periode ontwikkelt het hoogheemraadschap een basisniveau voor de preventie en wordt gezamenlijk werk gemaakt van

gevolgbeperking. De flexibele besturing van het systeem wordt vergroot en verbeterd en er wordt een schaderegeling afgesproken. Waar mogelijk neemt het hoogheemraadschap het groot onderhoud van stedelijk water over van gemeenten. De adviesrol in de ruimtelijke ordening wordt versterkt, om verbeteringen in het watersysteem te kunnen koppelen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het programma Wateropgave wordt afgerond, waardoor het risico op wateroverlast beperkt wordt.

Zoet water

Zoet water wordt kostbaar en minder vanzelfsprekend. De kans op zoet watertekort wordt in de komende jaren groter, onder invloed de klimaatverandering. Het hoogheemraadschap zorgt daarom voor een duurzame en eerlijke verdeling van het zoet water met de huidige infrastructuur. Dat wordt gedaan door duurzaam beheer van de beschikbare hoeveelheid schoon zoet water. In de planperiode wordt een programma opgesteld voor het uitwerken van de voorgenomen strategie.

Schoon en gezond water

Voor schoon en gezond water worden lopende uitvoeringsprogramma's en beheersactiviteiten voortgezet. In overleg met de partners zijn maatregelen bepaald voor de Kaderrichtlijn Water (KRW), waarvoor een resultaatverplichting is aangegaan. Het hoogheemraadschap werkt nauw samen met de gemeenten in het gebied en met PWN aan een doelmatig en duurzaam afvalwaterketenbeheer. Er wordt stevig ingezet op innovaties die hieraan bijdragen, op effectgericht werken en op bronaanpak.

Crisisbeheersing

Als het toch dreigt fout te gaan moet het hoogheemraadschap klaar staan. Daarom wordt er samen met de partners voor gezorgd dat daadkrachtig kan worden gehandeld bij een (dreigende) crisis. Daarnaast worden watergerelateerde risico's uitgewerkt in risicoprofielen, worden zogenoemde hotspots benoemd en opgenomen in de Waterrisicokaart. Het vereiste kwaliteitsniveau van de crisisbeheersingsorganisatie wordt bepaald op grond van het maatschappelijk aanvaardbare schadeprofiel. Ook wordt een actieve bijdrage geleverd aan het Coördinatieplan overstromingen van de veiligheidsregio's.

Betekenis voor het project

Voor voorliggend project is een watertoets uitgevoerd. Deze is in paragraaf 4.5 nader toegelicht.

3.3.7 Keur van het Hoogheemraadschap

De Keur is een speciale verordening van het Hoogheemraadschap waarin de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken zijn opgenomen. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. De huidige Keur is in september 2016 vastgesteld.

Betekenis voor het project

- A. Op grond van artikel 3.2 lid 3 is het verboden zonder watervergunning van het bestuur:
1. binnen en afstand van 100 meter van een maalvaardige windbemaalingsinstallatie - zoals windmolen Hensbroeker - werken of opgaande beplantingen te plaatsen of te hebben hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk;
 2. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van een maalvaardige windbemaalingsinstallatie, aangegeven in bijlage 1 van deze keur, werken of opgaande beplantingen te hebben hoger dan 1/100 van de afstand tussen het werk of de beplanting en de windbemaalingsinstallatie, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wijk.



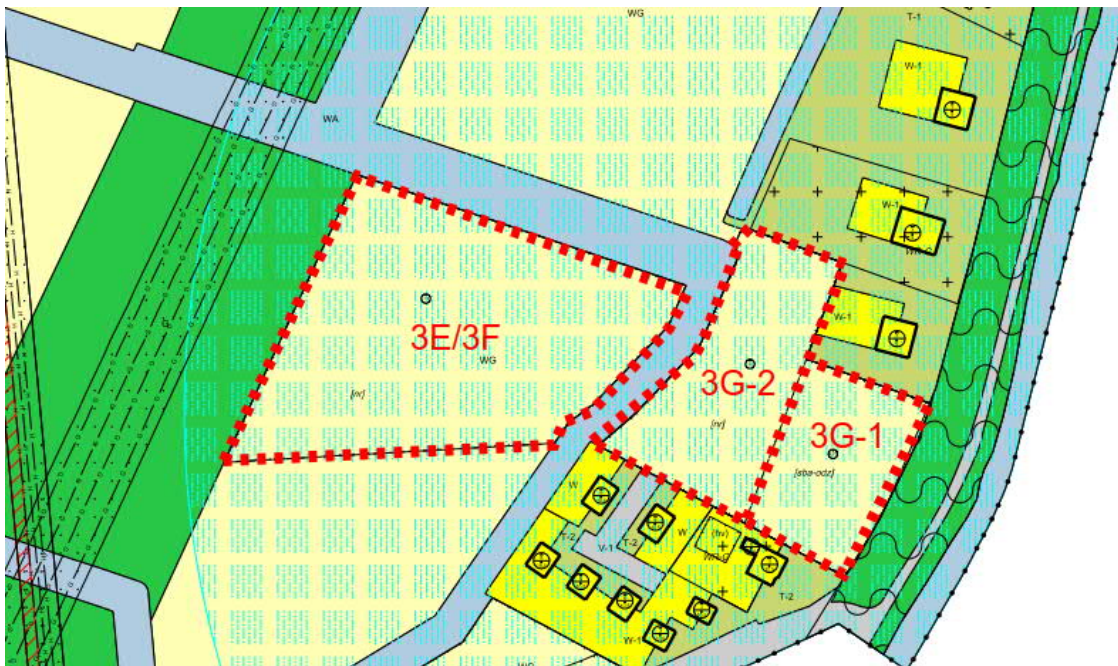
Figuur 3.2 - Locatie Hensbroekermolen (Oudelandsdijkje 7, Hensbroek) met aan de westzijde van het kanaal de Oostdijk en het plangebied De Draai.

De molenbiotoop van de Hensbroekermolen ligt in het plangebied van De Draai. Ten opzichte van het bestemmingsplan De Draai 2014 is de molenbiotoop gewijzigd. In plaats van een contour van 200 meter geldt een contour van 400 meter. In het bestemmingsplan De Draai 2014 is logischerwijs geen regeling opgenomen voor het gebied buiten de 200 meter. Na overleg met de molenstichting en het Hoogheemraadschap wordt hier in dit bestemmingsplan als volgt mee omgegaan:

Het gewijzigde invloedsgebied van de molenbiotoop (contour van 400 meter) wordt weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de reeds ontwikkelde bouwvelden of bouwvelden achter de eerstelijns (lint)bebouwing is reeds sprake van verstoring van de molenbiotoop. In afwijking van de regels uit de keur wordt vanwege deze bestaande verstoring de regeling van de molenbiotoop hier niet op van toepassing verklaard. Voor de nog te ontwikkelen bouwvelden ten westen van en in een open verbinding met de Hensbroekermolen gelden aangepaste bouwhoogtes en woningoriëntaties. Het betreft de volgende afspraken:

- Bouwveld 3G-1: maximale bouwhoogte van 4,75 meter.
- Bouwveld 3G-2: maximale bouwhoogte van 6 meter.
- Bouwveld 3E/3F: maximale bouwhoogte van 11 meter. In het bestemmingsplan De Draai 2014 was volgens de uitwerkingsregeling een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen (circa 18 meter) mogelijk. Dit is naar beneden bijgebracht om de verstoring van de windmolen zo veel mogelijk te voorkomen.
- Voor alle drie de bouwvelden geldt dat de verplichte kaprichting van de woningen haaks is ten opzichte van de Oostdijk en Hensbroekermolen.
- Voor alle drie de bouwvelden geldt dat er een bepaling wordt opgenomen over de maximale hoogte van beplanting en bomen (zowel in de openbare ruimte als in de privétuinen). Deze hoogte is gelijk aan de maximale bouwhoogte in het betreffende bouwveld. Dit geldt tevens voor het groen in het Oosterpark.

Bovengenoemde afspraken zijn planjuridisch vertaald in de planregels Vrijwaringszone - molenbiotoop 1 en Vrijwaringszone - molenbiotoop 2.



Figuur 3.3 - Bouwvelden met maatwerkafspraken molenbiotoop Hensbroekermolen

- B. Op grond van artikel 3.3. van de Keur is het verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag versneld tot afvoer te laten komen. Door extra versnelde afvoer van neerslag vanaf verhard oppervlak wordt het watersysteem dat in beheer is bij het waterschap zwaarder belast. Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak moeten compenserende voorzieningen worden aangelegd, die ten doel hebben de versnelde afstroming van neerslag tegen te gaan. Het hoogheemraadschap bepaalt welke compenserende voorzieningen toelaatbaar zijn en het verbindt hieraan in de watervergunning voorschriften die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en goede werking van die voorzieningen. Het hoogheemraadschap kan hiervoor ook algemene regels of beleidsregels vaststellen. Op basis van de watertoets bij dit bestemmingsplan toets het hoogheemraadschap of sprake is van voldoende compenserende maatregelen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Heerhugowaard 2020

De gemeenteraad heeft op 13 september 2011 de Structuurvisie Heerhugowaard 2020, met uitgangspunten en richtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de komende 10 jaar, vastgesteld. De structuurvisie is een verplichting, die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is een brede visie op de toekomst van de gemeente die het kader vormt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie geeft richting aan zowel de wijze waarop delen van het gemeentelijk grondgebied worden ontwikkeld, als aan de eisen die daaraan worden gesteld. In de structuurvisie komen de ambities van de verschillende beleidsterreinen samen. De doelen en wensen worden vervolgens vertaald in een uitvoeringsprogramma.

De structuurvisie is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. Het structuurbeeld is vastgesteld in 2004 als ruimtelijke vertaling van de stadsvisie 'Heerhugowaard, Stad van Kansen', die in 2001 en 2002 in samenspraak met inwoners, belangenorganisaties en ondernemers tot stand is gekomen.

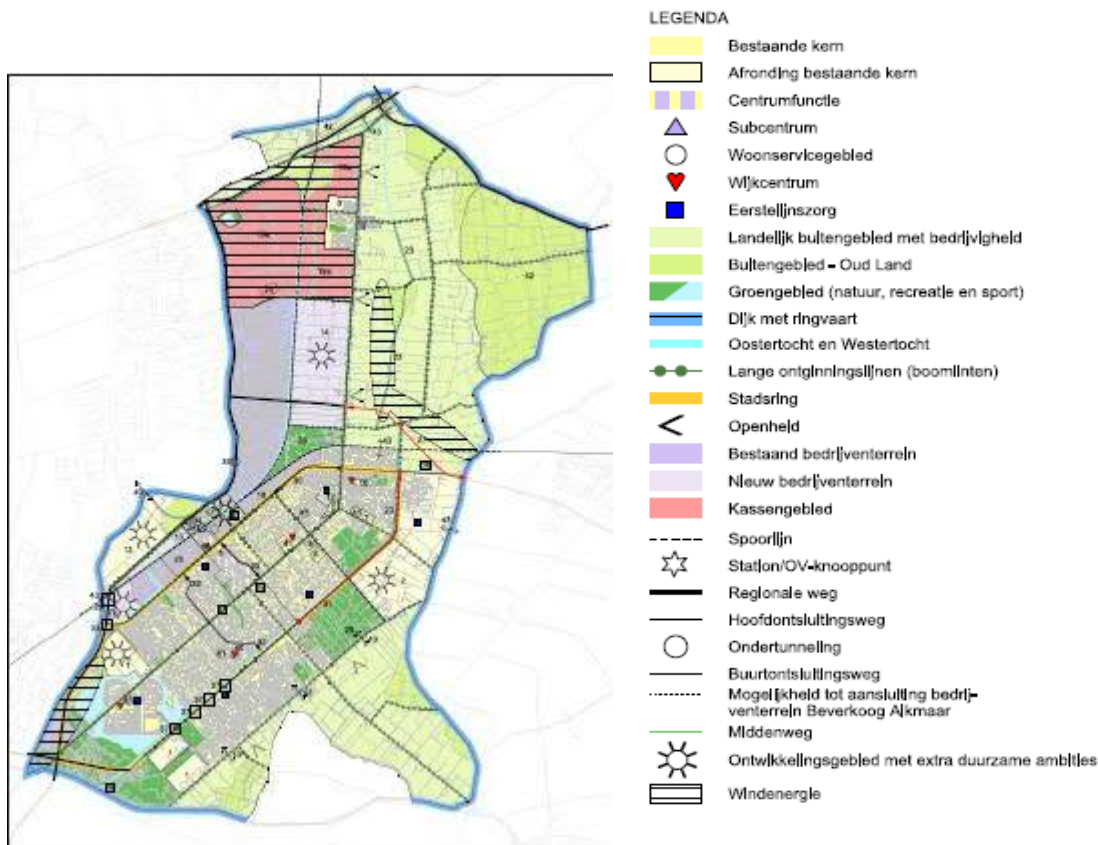
In dat structuurbeeld zijn de volgende kansen voor Heerhugowaard uitgewerkt:

- het completeren van de gemeente; afmaken waar we mee begonnen zijn.
- het creëren van samenhang en eenheid in de gemeente.
- het bieden van een thuisbasis in plaats van een uitvalsbasis, met de bijbehorende voorzieningen en vertier (een eigen identiteit).
- het verenigen van dorpse waarden (groen, ruimte, kleinschaligheid, veiligheid en geborgenheid) en stadse waarden (Stadshart, zorgvoorzieningen en vertier).

- het landelijk gebied landelijk en open houden.
- verdere regionalisering zonder daarbij het karakter als individuele gemeente te verliezen.

Deze kansen zijn in het structuurbeeld vertaald naar acties en projecten. Anno 2019 zijn al veel van deze acties uitgevoerd. Heerhugowaard heeft aantrekkelijke woonmilieus, een goed werkklimaat, een bijna voltooid Stadshart en veel ruimte, water en groen. Hoewel de thema's uit de stadsvisie nog steeds actueel zijn, is het structuurbeeld aan een actualisatie toe.

Heerhugowaard is de afgelopen jaren mede in het kader van het VINEX-beleid sterk gegroeid. Naar verwachting zal het inwoneraantal groeien tot 57.000 in 2020. Heerhugowaard gaat een nieuwe fase in. Het groeitempo neemt af. De bevolking is kinderrijk en de leeftijdsgroep tussen de 30 en 40 jaar is groot. Het aantal ouderen groeit de komende jaren fors, waarmee Heerhugowaard sterker vergrijst dan gemiddeld in Nederland. Dit heeft zijn weerslag op het woningbouwprogramma en de voorzieningestructuur van Heerhugowaard.



Figuur 3.2 - Kaart Structuurvisie Heerhugowaard 2020

3.4.2 Beleidsnota Archeologie

In mei 2010 is de Beleidsnota Archeologie inclusief archeologisch beleidskaart door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Beleidsnota Archeologie 'ERF GOED' zet uiteen op welke wijze de gemeente Heerhugowaard verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief.

Voor een juiste regeling van de archeologische monumentenzorg in bestemmingsplannen is in het kader van deze beleidsnota een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief uitgevoerd. Daarbij is onderzocht welke archeologische waarden reeds bekend zijn en welke waarden verwacht kunnen worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met een eigen vrijstellingsgrens die aangeeft wanneer de initiatiefnemer is vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht. Bij het vaststellen van de vrijstellingsgrens is rekening gehouden met de aard van het bodemarchief. De verschillende vrijstellingsgrenzen zijn weergegeven op de Beleidskaart Archeologie, zodat voor een ieder in één oogopslag duidelijk is aan welke archeologische voorwaarden moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Heerhugowaard heeft de volgende zes archeologiegebieden onderscheiden:

1. Archeologisch waardevol gebied van de eerste categorie

Voor alle plangebieden waarin bodemroering gaat gebeuren - ongeacht diepte en omvang - moet de archeologische waarde van de bodem worden bepaald.

2. Archeologisch waardevol gebied van de tweede categorie

Voor plangebieden (waarin bodemroering gaat gebeuren) die groter zijn dan 50 m² en dieper dan 35 cm moet de archeologische waarde van de bodem worden bepaald. Ter verduidelijking:

- Als een plangebied dus 40 m² is en 35 cm diep geroerd wordt, hoeft dat niet.
- Als een plangebied 50 m² is en 30 cm diep geroerd wordt, hoeft dat ook niet.
- Als een plangebied 40 m² is en de bodem tot 3 m wordt geroerd, dus ook niet.

3. Archeologisch waardevol gebied van de derde categorie

Voor plangebieden (waarin bodemroering gaat gebeuren) die groter zijn dan 500 m² en dieper dan 40 cm moet de archeologische waarde van de bodem worden bepaald.

4. Archeologisch waardevol gebied van de vierde categorie

Rekening houden met archeologie bij plannen groter dan 2.500 m² én dieper dan 40 cm.

5. Gebieden van de vijfde categorie

Rekening houden met archeologie bij plannen groter dan 10.000 m² én dieper dan 40 cm.

6. Archeologievrij gebied van de zesde categorie

Geen rekening houden met archeologie.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.9 is ingegaan op het aspect archeologie in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In januari 2008 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het GVVP heeft verkeersknelpunten en problemen in kaart gebracht en geeft een visie voor de toekomst van Heerhugowaard op het gebied van verkeer en vervoer. Binnen die visie worden de mogelijke oplossingsrichtingen aangegeven. Alle in Heerhugowaard lopende infrastructurele projecten worden met elkaar in verband gebracht en op elkaar afgestemd. Zo wil de gemeente doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk aan de randen van de stad laten rijden: de N508, N242 en de Westfrisiaweg ten noorden van Heerhugowaard. Bestemmingsverkeer (autoverkeer dat in Heerhugowaard moet zijn), moet in eerste instantie gebruik maken van de lokale hoofdwegenstructuur: Zuid-, Oost- en Westtangent, Smaragd-Amstel en Beukenlaan-Vondellaan. Dat blijven 50 kilometerwegen. Veel gebieden daarbinnen worden een 30 kilometerzone. Dit geldt ook voor het plangebied van De Draai. Daar hoort bij dat het 'binnengebied' aantrekkelijker gemaakt kan worden voor voetgangers en fietsers. De gemeente verbetert de fietsinfrastructuur en wil fietsgebruik stimuleren.

3.4.4 Waterplan Heerhugowaard 2006 - 2015

De gemeenschappelijke visie van de gemeente Heerhugowaard en het Hoogheemraadschap staat beschreven in het 'Waterplan Heerhugowaard 2006 – 2015'. Door de integrale aanpak worden het water (kwalitatief en kwantitatief), wonen, werken, recreatie en de natuur in hun onderlinge relaties in het waterplan in beeld gebracht, met een bijbehorende aanpak en invulling in de vorm van streefbeelden. Belangrijk in het streefbeeld voor het stedelijk gebied is de beleving van water. Niet alleen water als zichtbaar element, maar ook de beleving van water door erop of eraan te recreëren. Hiertoe worden mogelijkheden gecreëerd door het opheffen van barrières. De waterkwaliteit in dit streefbeeld voldoet aan de eisen voor een gezond watersysteem en zodoende aan de eisen die recreatie op en aan het water mogelijk maakt.

3.4.5 Strategie duurzame ontwikkeling

Op alle ruimtelijke schaalniveaus hebben keuzen gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving. Één van de ruimtelijke instrumenten die de gemeente ter beschikking staat is het bestemmingsplan. De vormgeving van duurzame ambities krijgen daarmee concreet gestalte in ruimtelijke en stedenbouwkundige plannen. Deze duurzame ambities zijn in het Heerhugowaardse programma duurzaamheid “Strategie Duurzame Ontwikkeling 2016 - 2019” vastgelegd. Het streven is een energieneutraal Heerhugowaard in 2030, maar ook wettelijke 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.

Om ervoor te zorgen dat dit realiteit wordt, dienen deze doelen niet alleen in het voornoemde programma “Strategie Duurzame Ontwikkeling 2016 - 2019” terug te komen, maar moeten ze doorwerken naar plannen en projecten binnen de gemeente. Duurzaamheid heeft een brede betekenis en het uitgangspunt van het programma duurzaamheid is dan ook People, Planet, Purpose. Een uiting van deze verbreding, dus geen Profit, dat misschien gelezen wordt alsof het alleen om economie gaat, terwijl duurzaamheid ook vertaald wordt naar winst op andere domeinen en ons steeds doet afvragen: wat willen we toevoegen aan onze stad?

Met behulp van deze paragraaf wordt inzichtelijk gemaakt welke ambities worden nagestreefd met de beoogde ontwikkeling. Onderstaand volgt een algemeen overzicht van mogelijkheden. Over de maatregelen die bij dit specifieke project worden toegepast wordt in een latere planfase meer specifiek ingegaan.

- *Zongericht verkavelen of bouwen:*
Een gebied zodanig inrichten dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het passief benutten van zonne-energie zijn bv grote dakoverstekken, serres, grote ramen op het zuiden, kleine op het noorden en zomernachtventilatie. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn bv zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warm water. Besteed in een stedenbouwkundig plan aandacht aan de inpassing van deze passieve en actieve maatregelen;
- *Vergroening van de stad:*
Toepassen van groene(sedum) daken en groene gevels om de leefbaarheid en het comfort in de stad te verbeteren. Dit heeft ook sociale functie. Aangevoeld is dat mensen zich prettiger voelen in een groene omgeving. Groene daken en gevels bieden voordelen in de vorm van afkoeling in de zomer van gebouwen en woningen en isolerend in de winter, retentie van regenwater, het verlengen de levensduur van daken, het verminderen energie consumptie (van bijvoorbeeld airco en verwarming), het zorgen voor een betere luchtkwaliteit en geluidsreductie en het bieden van ruimte aan dier en plantensoorten.
- *Retentie van hemelwater en vertraagde afvoer:*
Gebouwen en woningen en omliggende terreinen zodanig inrichten dat hemelwater wordt vastgehouden voor lozing op een later tijdstip dan wel voor hergebruik;
- *Compact bouwen:*
Een bouwvorm waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn;
- *Warmtelevering door gebruik van restwarmte:*
Restwarmte die in het gebied of in de nabijheid gelegen gebieden (ivm te hoge transportverliezen) vrijkomt, benutten voor verwarming van gebouwen en woningen;
- *Warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie:*
Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassa centrales en warmtepompen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieu-aspecten die van belang zijn voor het gebied. Het bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: geluid, milieuzoneringen, water (waterparagraaf), luchtkwaliteit, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, duurzaamheid en energie, externe veiligheid en andere belemmeringen.

4.2 MER De Draai

Ten behoeve van het bestemmingsplan De Draai dat is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 23 augustus 2005 en onherroepelijk is geworden na uitspraak van de Raad van State op 6 september 2006 is een milieueffectrapportage opgesteld. Het Merrapport was ten tijde van de totstandkoming van de herziening van het bestemmingsplan De Draai 2014 nog geen tien jaar oud. De wet verzet zich niet tegen het gebruiken van een bestaand MER bij een (opnieuw) te starten – daar is in dit geval sprake van – respectievelijk na enige jaren te continueren besluitvormingsprocedure. In principe geldt de MER voor de planperiode van 10 jaar. Het gegeven dat er tussen het opstellen van het besluit- MER en het vaststellen van het m.e.r.-plichtige besluit een periode van ongeveer 10 jaar is gelegen is volgens de ABRvS geen reden dat het MER niet meer gebruikt mag worden. Wel zal moeten worden bezien of het MER inzake de Draai nog voldoende actueel is en zo nee, of de oorzaak daarvan is gelegen in een (aanmerkelijke) wijziging van de omstandigheden. Daarbij is nog van belang dat als die situatie zich voordoet de Afdeling in voornoemde uitspraak heeft geoordeeld dat die actualisatie vormvrij kan, ofwel deze hoeft niet tot stand te komen via de in de hoofdstuk 7 Wet milieubeheer verankerde besluit m.e.r.procedure (geen toetsing commissie m.e.r., geen inspraakmogelijkheden). Verder heeft de AbRvS in een uitspraak van 1 september 2010 overwogen dat een MER inzicht geeft in de gevolgen voor het milieu maar dat deze gevolgen voor het milieu niet veranderen vanwege gewijzigde wet- en regelgeving.

In het bestemmingsplan De Draai 2014 is geconcludeerd dat de beperkte planwijzigingen en wijzigingen in wet- en regelgeving niet hebben geleid tot een andere gevolgen voor het milieu. Voor het overige wijzigden de destijds onderzochte activiteiten/varianten niet. De conclusie was dat een nieuwe milieueffectrapportage achterwege kon blijven en de bestaande MER nog houdbaar was. Ten opzichte van De Draai 2014 is bij deze herziening sprake van een wijziging van omstandigheden in die zin dat het totale bouwprogramma naar beneden wordt bijgesteld (max. 2.750 woningen in plaats van 3.000 woningen). Ook krijgen nieuwbouwwoningen geen aansluiting meer op het gasnet. Deze wijzigingen leveren geen (nadelige) gevolgen op voor het milieu. Voor het overige wijzigden de destijds onderzochte activiteiten/varianten niet. De conclusie is dat de bevindingen uit de bestaande MER gestand doen.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied met geluidgevoelige objecten (woningbouw) is gelegen binnen de onderzoekszones van de Krusemanlaan, Westfrisiaweg, Oosttangent, Oostdijk, Jan Glijnisweg en de Beukenlaan. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is daarom akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens 30 km/u-wegen Van Veenweg en Oosterparkweg Noord en Oosterparkweg Zuid meegenomen in dit onderzoek.

De voorkeurswaarde op de gevel van de nieuwe woningen, veroorzaakt door wegverkeer, bedraagt op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) 48 dB. Als deze waarde niet wordt gehaald kan de gemeente in deze stedelijke situatie een hogere grenswaarde vaststellen tot maximaal 63 dB. Alvorens over te gaan tot het verlenen van hogere waarden moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden of bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn conform de Nota ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Heerhugowaard. Het beleid is er onder meer op gericht om geluidbelastingen van meer dan 55 dB als gevolg van wegverkeerslawaai zoveel mogelijk te voorkomen. Er wordt ontheffing verleend als maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of als er overwegende bezwaren zijn van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of landschappelijke aard. Daarnaast wil de gemeente bij de beoordeling van verzoek tot het vaststellen van hogere waarden, compenserende factoren zowel akoestisch als niet -akoestisch mee laten wegen. Akoestische compensatie bestaat bijvoorbeeld uit de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoorweg. De geluidsproductieplafonds op de referentiepunten langs het deel van het spoortraject Heerhugowaard-Obdam zijn maximaal 59,8 dB. Uit artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder volgt daarbij een zone van 200 meter. De kortste afstand tot het plangebied bedraagt circa 340 meter. Het geluid als gevolg van spoorverkeer hoeft daarom niet nader te worden onderzocht.

Industrielawaai

Op grond van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder wordt een zone vastgesteld rondom terreinen waar zich inrichtingen mogen vestigen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. Wanneer binnen een zone nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd dient de geluidbelasting ter plaatse van deze woningen te worden onderzocht en dient de hoogste toelaatbare geluidbelasting te worden vastgesteld.

Het plangebied is niet gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein. Nader onderzoek op dit aspect is daarom niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied is aan de Beukenlaan wel de gemeentewerf aanwezig en een locatie bestemd als tuincentrum. De gemeentewerf krijgt een uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een wagenloods. De tuincentrumlocatie wordt herbestemd tot een kringloopwinkel en locatie voor maatschappelijke bedrijvigheid. In paragraaf 4.4 Milieuzoneringen wordt ingegaan op de betekenis hiervan op het plangebied.

Reeds afgegeven hogere waarden

Op 9 december 2004 zijn in verband met het toenmalige ontwerp-bestemmingsplan De Draai (vastgesteld in 2006) door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hogere waarden van L_{etm} 64 dB(A) en 59 dB(A) verleend om de nieuwbouw van woningen mogelijk te maken. Een deel hiervan is inmiddels al gerealiseerd. De verleende hoge waarde zijn vastgesteld overeenkomstig de beschikking van Gedeputeerde Staten. Het gaat om de woningen aan de volgende wegen: Winterkoning Erf, Van Veenweg, Rode Klaverweide, Oosterparkweg Noord, Witte Klaverweide, Gele Lishof, Duizendbladweg, Zilverschoonstraat, Madeliefstraat, Oostdijk, Speenkruidstraat en de Zeebiesstraat. Voor de Jan Glijnisweg zijn in het verleden voor dit plangebied geen hogere waarden verleend.

Tijdens de voorbereidingen voor de aanleg van de Westfrisiaweg/N194 zijn in 2011 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland "lagere" hogere waarden vastgesteld voor de nieuw aan te leggen weg, de Krusemanlaan en de Oostdijk. Bij de berekening van deze hogere waarden is uitgegaan van de grenzen van de bouwvlakken.

De voor het huidig geldend bestemmingsplan en de door de provincie tijdens de procedure rond de Westfrisiaweg/N194 vastgestelde hogere waarden binnen het plangebied, blijven van toepassing op de reeds gerealiseerde woningen. Voor wat betreft de nog te realiseren woningen wordt door middel van een hogere waarde besluit de nieuwe benodigde hogere waarden opgenomen. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan De Draai 2019 ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen op ingediend.

4.3.2 Toetsing

Door de omgevingsdienst Noord-Holland Noord is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de relevante wegen op het plangebied De Draai (Bijlage 2 Geluidsonderzoek De Draai). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB in het plangebied wordt overschreden. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt veroorzaakt door verkeer op de 50 km/uur wegen; Krusemanlaan, Oosttangent en Beukenlaan, de 60 km/uur wegen; Krusemanlaan, Oostdijk en het noordelijk deel van de Jan Glijnisweg en door de N193/Westfrisiaweg met 80 km/uur. De maximaal toelaatbare waarde van Lden 63 dB wordt nergens overschreden. Dit betekent dat onder voorwaarden de gemeente voor de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden hogere grenswaarden kan verlenen. Bij deze afweging wordt de Nota ontheffingsbeleid Wet geluidhinder (maart 2008) van de gemeente gehanteerd.

Maatregelenonderzoek

Bij overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting dienen in eerste instantie mogelijke (aanvullende) geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht. In de Wet geluidhinder wordt een voorkeur uitgesproken voor de volgorde waarin de haalbaarheid van de diverse categorieën maatregelen onderzocht moet worden. Deze volgorde is:

- Bronmaatregelen (bijvoorbeeld stiller wegdek, lagere intensiteit, wijziging vormgeving).
- Overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld schermen/wallen/afstand tussen weg en bebouwing vergroten).
- Maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie). Toepassing van deze maatregel is alleen mogelijk indien via een ontheffingsverzoek aan het College van burgemeester en wethouders een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt vastgesteld.

Na afweging van bron- en overdrachtsmaatregelen blijkt dat deze onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren. Overige maatregelen bieden onvoldoende soelaas om de geluidbelasting onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van Lden 48 dB te brengen. Blijft over het aanvragen van een hogere waarden.

Hogere waarden

Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen twee gebieden:

1. Het bouwveld 4G waarbij op grond van de woningbouwprojectie de geluidbelasting op de gevels specifiek is berekend. Voor de woningen met een geluidsbelasting tussen de 48 dB en 63 dB wordt na afweging van bron- en overdrachtsmaatregelen een hogere waarde aangevraagd.
2. De nader uit te werken bouwvelden. Vanwege de flexibele planopzet van het bestemmingsplan voor deze velden (directe bouwbestemming maar nog geen concrete verkaveling) vraagt dit een flexibele methode voor het bepalen van het aantal woningen waarvoor een hogere waarde moet worden verleend:
 - a. Bepalen van het aantal hectaren binnen de bestemming wonen waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.
 - b. Aan de hand planregels van het bestemmingsplan bepalen hoeveel woningen per hectare er maximaal worden gerealiseerd. Hiermee kan het maximale aantal woningen worden bepaald waarvoor een hogere waarde moet worden bepaald.

Op basis van de gehanteerde benaderingsmethode dient er vanwege verkeer op de Krusemanlaan, Oosttangent, Beukenlaan, Oostdijk, Jan Glijnisweg en de N193 voor 298 woningen een hogere

waarde van ten hoogste Lden 55 dB aangevraagd te worden. Het besluit hogere waarde is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De bouwkundige voorzieningen van de geluidbelaste gevels van de betrokken appartementen en woningen, waarachter zich geluidgevoelige vertrekken bevinden, moeten zodanig worden uitgevoerd dat voldaan kan worden aan een maximaal binnen niveau van 33 Lden dB overeenkomstig het bepaalde in het Bouwbesluit 2012.

Goede ruimtelijke ordening

Op de Van Veenweg, Oosterparkweg Zuid, Oosterweg Noord en Oosterparkweg Noord zal een maximum verkeerssnelheid gaan gelden van 30 km/uur. Wegen waarop de maximaal toegestane snelheid 30km/uur bedraagt, hebben volgens artikel 74 Wet geluidhinder geen geluidzone en worden dan ook niet getoetst aan de Wgh. Voor de afweging van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting echter wel van belang. De geluidbelasting is daarom ook in beeld gebracht en beoordeeld.

Langs de Oosterweg Noord, Oosterparkweg Zuid en Van Veenweg zijn reeds nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt dat als gevolg veranderingen in het Bouwbesluit er steeds strengere eisen zijn gesteld voor energiezuinigheid en isolatie. De zogeheten EPC-normen (Energieprestatie coëfficiënt, een norm voor toe te passen warmte isolerende voorzieningen). De EPC norm voor nieuwbouwwoningen was in 2000 1,0 en is stapsgewijs bijgesteld van 0,8 in 2006 naar 0,6 in 2011 en sinds 2015 naar 0,4. Woningen die gerealiseerd zijn in de periode tussen 2006 (op basis van de toenmalige ontwerpbestemmingsplannen De Draai 2006 en De Draai 2014) en 1 januari 2019 zijn steeds beter thermisch geïsoleerd. De betere toegepaste thermische isolatie heeft voor deze woningen als bijkomstig effect dat de isolatie ook een aanvullende werking heeft op de geluidsisolatie. De norm uit het Bouwbesluit van 20 dB wordt hierdoor gehaald, uitgegaan mag worden van een karakteristieke geluidwering van de gevel van 22 tot 23 dB.

Bij het vaststellen of er sprake zal zijn van een goed leefmilieu moet in het kader van goede ruimtelijke ordening voor deze woningen een binnenwaarde van 33 dB overeenkomstig Bouwbesluit 2012 worden gegarandeerd. Als voorwaarde geldt dat daar waar volgens de contourenkaart niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde er geluidwering aan de gevels wordt verlangd die ook moet worden toegepast.

4.3.3 Betekenis voor het project

Geconcludeerd kan worden dat de woningbouw in het bouwplan mogelijk is ten aanzien van de geluidsbelasting vanwege verkeer op de omliggende wegen. Voor de woningen gelegen binnen het woongebied met een geluidsbelasting hoger dan 48 dB op de uiterste bebouwingsgrens wordt een hogere waarde verleend.

4.4 Milieuzoneringen

4.4.1 Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering. De VNG-brochure wordt gebruikt als hulpmiddel (niet als blauwdruk) bij het opstellen van bestemmingsplannen met nieuwe milieugevoelige functies of nieuwe milieubelastende functies. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren, wel is het een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken. In de brochure zijn aan de verschillende bedrijfsactiviteiten, milieucategorieën en richtafstanden toegekend voor de aspecten gevaar, stof, geur en geluid. De afstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk. Als er sprake is van een gemengd gebied mag er een afstandstrap minder worden gehanteerd. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer bij verschillende bedrijfstypes met onderscheid in 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Bij dit bestemmingsplan is een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' gevoegd. Aan de hand van deze staat wordt bepaald welke bedrijven waar kunnen worden toegelaten.

Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Tabel 4.1 Richtafstanden per bedrijfs categorie en omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'

4.4.2 Toetsing

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen de gemeentewerf met afvaldepot aan de Beukenlaan 35 en een kringloopwinkel aan de Beukenlaan 23. Tevens zijn basisschool De Helix en het multifunctioneel sportgebouw De Draai in het plangebied gerealiseerd. Rond de genoemde bedrijvigheid en maatschappelijke functies ligt een milieucontour. Daarnaast worden in het voorliggende bestemmingsplan een supermarkt en een tweede basisschool mogelijk gemaakt.

Beukenlaan 35 - Gemeentewerf

Voor de gemeentewerf met afvaldepot geldt een richtafstand van 50 meter met als maatgevend aspect 'Geluid'. In voorliggend bestemmingsplan wordt aan de noordzijde van het perceel een opslagloods mogelijk gemaakt. De loods wordt daarmee geplaatst tussen de nieuwbouw (woningen) en de geluidsproducerende activiteiten vanuit de gemeentewerf en het afvaldepot. Naar verwachting heeft deze loods een geluidsafschermde functie op de voorziene woningbouw. Door middel van het onderzoek 'Akoestisch onderzoek gemeentewerf' is dit nader onderzocht. Hieruit blijkt dat op basis van een representatieve bedrijfssituatie de geluidsbelasting op 50 meter uit de inrichting en voor zo ver gelegen over een woonbestemming voldoet aan de geluidsvoorschriften (maximaal 45 dB(A) tussen 7.00u en 19.00u). Daarmee wordt ten aanzien van het aspect industrielawaai voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige woningen.

Beukenlaan 23 - Maatschappelijke bedrijvigheid en kringloopwinkel

Ter plaatse van de kringloopwinkel gold in het bestemmingsplan De Draai 2014 nog de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Hierop was een richtafstand van 30 meter van toepassing. Deze locatie wordt in het voorliggend bestemmingsplan herbestemd tot maatschappelijk met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijvigheid'. Er wordt maatschappelijke bedrijvigheid toegestaan tot en met categorie 2. Ter plaatse van de Beukenlaan 21 is een milieugevoelige functie (woning) aanwezig. Gezien de ligging aan het 'lint' van de Beukenlaan met aanwezigheid van (landbouw- en bouw)verkeer valt dit deel van het plangebied te karakteriseren als 'gemengd gebied'. Voor categorie 2 bedrijvigheid geldt een maximale richtafstand van 10 meter binnen 'gemengd gebied'. De woonfunctie aan Beukenlaan 21 ligt op een grotere afstand van 10 meter tot de bestemmingsgrens 'maatschappelijk' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijvigheid'.

Oosterweg Noord 41 - Basisschool de Helix

De basisschool de Helix is gelegen aan de Oosterweg Noord. Tegenover de basisschool is het multifunctionele sportgebouw De Draai gevestigd. Gelet op de functiemenging in dit gebied (wonen, sport en onderwijs) is dit deel van de Draai te karakteriseren als 'gemengd gebied'. Voor een basisschool binnen gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter (SBI-code: 852, 8531) met geluid als maatgevende factor.

De afstand van de basisschool tot aan de woningen aan de Zeebiesstraat als ook de woningen aan de Oosterweg Noord bedraagt circa 13,5 meter (zie ook onderstaande figuur).



Figuur 4.1 - Afstanden woonbestemmingen aan Zeebiesstraat en Oosterweg Noord tot basisschool De Helix.

Opgemerkt wordt dat de functies wonen en onderwijs ruimtelijk goed verenigbaar zijn. De onderwijsactiviteiten vinden hoofdzakelijk doordeweeks en overdag plaats tussen 8.00u en 17.00u. Gelet op de feitelijke situatie vormt de ligging van de parkeerplaats en de speelplaats de belangrijkste geluidsbron ten opzichte van de woonomgeving.



Figuur 4.2 - Ligging Sporthal De Draai en Basischool De Helix

Kalmoesstraat 1-3 - Multifunctionele sporthal De Draai

De multifunctionele sporthal is gelegen aan de Kalmoesstraat. Tegenover de sporthal is basisschool De Helix gelegen. Gelet op de functiemenging in dit gebied (wonen, sport en onderwijs) is dit deel van de Draai te karakteriseren als 'gemengd gebied'. Voor een sporthal binnen gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 meter (SBI-code: 931-A) met geluid als maatgevende factor. De sporthal ligt op minder dan 30 meter afstand van de woningen aan de Kalmoesstraat en Oeverzeggeweg. De hal is echter zo ontworpen dat de parkeervoorzieningen ten noorden van de hal liggen. Dit is een van de belangrijkste geluidsbronnen en deze ligt wel op meer dan 30 meter afstand van geluidgevoelige bebouwing. Ook is de sporthal zo ontworpen dat de kleedkamers aan de zijde van de woningen zijn gesitueerd. Tevens is gebruik gemaakt van geluidwerende panelen welke vlak in de wand van de sporthal zijn gedetailleerd. Met inachtneming van bovengenoemde maatregelen is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gerechtvaardigd geacht om de woningen op een afstand van minder dan 30 meter van de sporthal te realiseren.

Bouwweld 4G - Supermarkt

Binnen het bouwweld 4G wordt ter hoogte van de aansluiting Oosttangent - Oosterparkweg Zuid een supermarkt gerealiseerd. Voor een supermarkt geldt een richtafstand van 10 meter. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een minimale afstand van 10 meter tot de aanwezige milieugevoelige functies.

4.5 Water

4.5.1 Toetsingskader

De watertoets is een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming. De watertoets borgt dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding expliciet afgewogen worden. Het betreft het analyseren van de waterhuishoudkundige situatie en de waterhuishoudkundige belangen in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling en de afstemming met het hoogheemraadschap hierover. Het plangebied De Draai ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK).

4.5.2 Toetsing

Er is een watertoets opgesteld die als bijlage bij de toelichting is bijgevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen.

Waterhuishouding

Het plangebied valt binnen de polder Heerhugowaard en in vier peilgebieden:

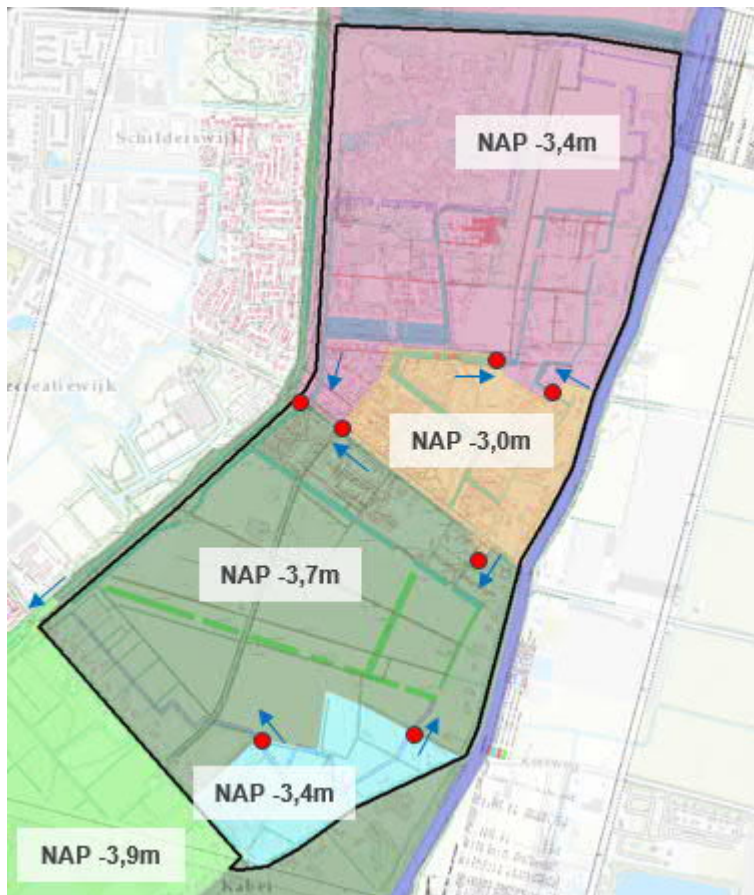
- 03150-22 (vast peil NAP -3,4 m);
- 03150-27 (vast peil NAP -3,7 m);
- 03150-35 (vast peil NAP -3,4 m); en
- 03150-28 (vast peil NAP -3,0 m).

In de huidige situatie bestaat het watersysteem De Draai uit een stelsel van schouwsloten en bijzondere waterlopen, waaronder een molentocht. In de huidige situatie zijn de meeste watergangen in De Draai 40-60 cm diep, een enkele watergang heeft lokaal een diepte tot maximaal 1,1 m. Een deel van dit watersysteem staat in open verbinding met het polderwatersysteem van Heerhugowaard. De hoofdwaterloop Oostertocht begrenst het plangebied aan de westzijde. Via deze tocht wordt overtollig water afgevoerd naar het poldergemaal. Door een open verbinding maakt de Oostertocht waterhuishoudkundig onderdeel uit van het watersysteem in De Draai. Het boezemkanaal Rustenburg-Opmeer (VRNK boezem) begrenst De Draai aan de oostzijde. Het boezemwater rondom de polder Heerhugowaard heeft als nevenfunctie natuur en maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 4.3 - Watersysteem De Draai huidig

In de toekomstige situatie komt het watersysteem van De Draai er als volgt uit te zien. De voorgenomen peilvakken met de bijbehorende stuwen staan in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 4.4 - voorgenomen peilvakken De Draai

Per stuw is ook de stromingsrichting aangegeven. Het peilvak rond de gemeente werf (blauwe peilvak) moet nog verder aangepast worden aan de hand van toekomstige plannen. Opgemerkt wordt dat gedurende de uitvoering van een aantal fases is gebleken dat er direct langs de Oostdijk een apart waterpeil wordt gevoerd. In de uitvoering zijn ook maatregelen genomen om dit waterpeil ook in de toekomst te kunnen hanteren in de dijsloot. Het hoogheemraadschap zal in een toekomstige herziening van het peilbesluit dit peilgebied ook expliciet opnemen op de peilbesluitkaart.

Noordelijk peilvak

Door het peil in het noordelijke peilvak bij extreme situaties met maximaal 35 centimeter te laten stijgen boven het streefpeil, kan in de Draai meer water worden geborgen. De duur van de peilstijging is ongeveer 1 dag. Gezien een maximale peilstijging in het oppervlaktewatersysteem zonder risico op grondwateroverlast 40 centimeter gedurende maximaal 20 dagen toelaatbaar is, is dit acceptabel.

Zuidelijk peilvak

De Oostertocht ten hoogte van De Draai, tussen de Zuidtangent en de Krusemanlaan, is verbreed. Ook het gedeelte van de Oostertocht ten zuiden van De Draai, tussen de Beukenlaan en de Zuidtangent, is verbreed. Door deze verbredingen neemt de peilstijging in de Oostertocht ten hoogte van De Draai af met 10 tot 15 cm. De peilstijging is hier maximaal 35 cm. Dit geldt, door de open verbinding, ook voor het zuidelijke peilvak in De Draai. Met het oog op klimaatverandering, om peilstijging verder te beperken, kan, naast de eerder genoemde gebiedsregeling voor de gehele polder, het te krappe profiel van de Oostertocht ten hoogte van Lommerhof, tussen de Zuidtangent en de Rustenburgerweg, worden verruimd en kan de regeling van de automatische stuw aan de Beukenlaan van -3,7 m NAP naar -3,9 m NAP worden aangepast, zodat de peilstijging beter wordt verdeeld over de Oostertocht. Ook de optimalisatie van de regeling van de stroomopwaarts gelegen automatische stuwen in de Oostertocht kan bijdragen aan het verder beperken van de peilstijging in het zuidelijke peilvak van De Draai.

Aan- en afvoer

Er wordt boezemwater ingelaten in de peilvakken hoogpeilsloot Molentocht, Gemeentewerf en Van Veenweg. Vanuit het peilvak hoogpeilsloot Molentocht en Van Veenweg wordt het ingelaten water verspreid door het overige deel van het watersysteem. De afvoercapaciteit is gebaseerd op de afvoernorm van 10 m³/min/100 ha die van toepassing is voor polder Heerhugowaard. Vanuit De Draai wordt het overtollige water naar de Oostertocht afgevoerd.

Voor de aanvoer van water ten behoeve van doorspoeling en aanvulling van het watertekort wordt het water ingelaten vanuit het boezemkanaal Rustenburg-Opmeer.

Compensatie

Bij (een toename van) verhard oppervlak wordt het regenwater snel(ler) afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief kan worden beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden bij nieuwe ontwikkelingen is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. De minimale hoeveelheid open water is bepaald aan de hand van de uitgangspunten van het hoogheemraadschap en aan de hand van de "Keur 2016" van HHNK.

Voor het plan is een berekening opgesteld, conform de richtlijnen van het hoogheemraadschap, waarbij rekening is gehouden met een compensatie-eis van 12,5%. Het totaal oppervlak van het plangebied is circa 163 hectare, inclusief bestaande bebouwing en Reigersdaal.

	Oorspronkelijk situatie (voor 1-1-2012)	6-2-2019	Toekomstig	Toe-/afname
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Nieuwe woningen (dak en tuinverharding)	0	146.421	335.777	+335.777
Nieuwe openbare verharding (excl. Oosttangent)	10.645	167.916	264.862	+254.217
Water	41.729	106.933	137.186	+95.457

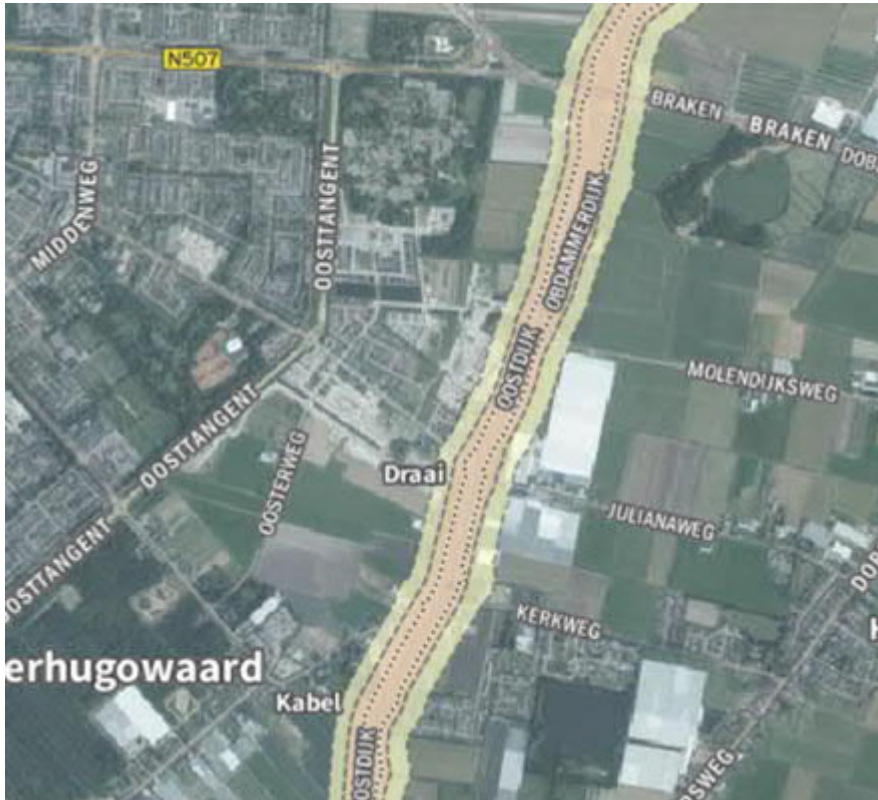
De hierna volgende berekeningen gelden voor de eindsituatie. De toename van de verharding is 590.000 m². Hierdoor bedraagt de benodigde watercompensatie 73.750 m². De toename van het wateroppervlak in het gebied als gevolg van het dempen en graven is 95.500 m². Hiermee wordt voldaan aan de eis van HHNK om de toename verharding te compenseren met open water.

In de situatie dat er 2.750 woningen gebouwd gaan worden is er een toename van de verharding door dakoppervlak en tuinverharding van 23.100 m² (177 woningen * 130,5 m² per woning). Indien deze toename van het aantal woningen opgevangen wordt door onverhard terrein te bebouwen, is er onvoldoende water in het plan opgenomen. Echter zal de toename verharding waarschijnlijk opgevangen worden door de de percelen te verkleinen of gestapelde bouw. Hierdoor neemt het verhard oppervlak per woning af en kan alsnog voldaan worden aan de benodigde watercompensatie. Deze berekening dient in het vervolg van de ontwikkeling te worden uitgevoerd, indien er meer woningen worden gerealiseerd dan 2.573.

Het watersysteem in De Draai behelst een oppervlak van circa 13,7 ha in de toekomstige situatie. Met dit wateroppervlak wordt in De Draai een waterbergingscapaciteit tot stand gebracht die aan de waterhuishoudkundige normen en het vigerende beleid van de waterbeheerder voldoet en daardoor vanuit het waterbeheer ook de klimaatbestendigheid van dit gebied waarborgt.

Waterveiligheid

Een deel van het plangebied valt binnen de beschermingszone van de regionale kering langs de boezem aan de oostzijde van het plan. Deze beschermingszone wordt via de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' planologisch verzekerd in het bestemmingsplan.



Figuur 4.5 - Beschermingszone regionale waterkering

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van de Oostertocht en het boezemkanaal Rustenburg-Opmeer is vergelijkbaar. Het totaal-stikstofgehalte is circa 3 mg N/l en is iets hoger dan de waarde voor het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) volgens de Vierde Nota Waterhuishouding (2,2 mg N/l). Het totaal-fosforgehalte is circa 0,4 mg P/l en is daarmee meer dan tweemaal hoger dan de MTR (0,15 mg P/l). Over de waterkwaliteit in De Draai en ten noorden daarvan zijn geen gegevens beschikbaar. De verwachting is dat de kwaliteit van het polderwater in De Draai gelijk is aan die in de Oostertocht.

De kwel in de dijksloot langs de boezemkering brengt een verslechtering van de waterkwaliteit teweeg. Lokaal is het kwelwater in de dijksloot rijk aan het sulfaat. De waterkwaliteitsproblemen worden veroorzaakt door het ontstaan van zuurstofloze omstandigheden, geringe doorspoeling en de aanwezigheid van organisch materiaal op de waterbodem. Dit leidt tot de sulfidevorming en stankoverlast. In het nieuwe watersysteem worden maatregelen getroffen om de kwelproblematiek het hoofd te bieden. Er is gezorgd dat het water goed doorstroomt en dat het watersysteem goed kan worden doorspoeld. De verwachting is dat zolang het water in beweging wordt gehouden er geen overlast optreedt. Daarnaast zal in het kader van regulier onderhoud het organisch materiaal uit de waterlopen regelmatig worden verwijderd en wordt bij het aanplanten van het stedelijke groen zo veel mogelijk voorkomen dat er organisch materiaal in de watergangen terecht komt. Ook zal worden gekeken of het noodzakelijk is om de watergangen lokaal te verzwaren met een kleilaag om de kwel te verminderen.

4.5.3 Betekenis voor het project

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Toetsingskader

Wet milieubeheer

Het bevoegd gezag dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de luchtkwaliteit mee te nemen in de besluitvorming. Hierbij dient te worden nagegaan wat de gevolgen zijn van het plan voor de luchtkwaliteit. Als aan één of meer van onderstaande voorwaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan, mag het bevoegd gezag positief besluiten over het aspect luchtkwaliteit:

- a. het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden;
- b. het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit;
- d. het project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bestemmingsplan De Draai plan is opgenomen in het NSL (projectnummer 745) echter de omvang van de herziening van het plan (maximaal 2.750 woningen) is net iets groter dan wat in het NSL is opgenomen (2.700 woningen). Het volledige plan is daarmee niet getoetst in het NSL en voldoet daarmee niet aan de voorwaarde van artikel 5.16 lid 1d uit de Wet milieubeheer. Er wordt daarom nog aanvullend getoetst of met de realisatie van het plan wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer artikel 5.16 lid 1a uit de Wet milieubeheer.

Wet ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het bevoegd gezag bij de besluitvorming van ruimtelijke ontwikkelingen ook na te gaan of er met de planontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. In dit kader dient dan ook de luchtkwaliteit ter plaatse van de planontwikkeling te worden betrokken.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van gevoelige bestemmingen (scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen) binnen 300 meter van snelwegen en 50 meter van provinciale wegen beperkt. Op plaatsen waar de grenswaarden (dreigen te) worden overschreden mag bij gevoelige bestemmingen het aantal blootgestelden maximaal met 10% toenemen. Hiermee worden mensen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging beschermd tegen blootstelling aan hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen.

4.6.2 Toetsing

Als bijlage is het onderzoek naar de luchtkwaliteit toegevoegd (Bijlage 6 Notitie luchtkwaliteit). Hieronder volgt een samenvatting van de bevindingen.

Wet milieubeheer

Als uitgangspunt is in dit onderzoek de verkeersaantrekkende werking van het gehele plan (2.750 woningen) meegenomen in de berekening van de maximale concentratiebijdrage. Voor de verkeersaantrekkende werking van het plan is uitgegaan van gemiddeld zeven motorvoertuigbewegingen per dag per woning. De totale verkeersgeneratie van het plan komt hiermee uit op 19.250 motorvoertuigbewegingen per dag. Met deze aantallen vervoersbewegingen is de maximale concentratietoename met de NIBM-tool 15,6 µg/m³ NO₂ en 2,9 µg/m³ PM₁₀ (zie bijlage 1).

De huidige concentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied zijn bepaald op basis van de gegevens uit de NSL Monitoringstool (Monitoring NSL 2018 <https://www.nsl-monitoring.nl/>). Het betreft hier de achtergrondconcentraties inclusief de concentratiebijdrage van het lokale wegverkeer. De maatgevende rekenpunten in de directe omgeving van het plangebied liggen langs de Krusemanlaan en Braken. De maximale jaargemiddelde concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ langs deze wegen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel Maximale jaargemiddelde concentraties ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) stikstofdioxide en fijn stof

Stof	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40	14,8	9,4
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40	18,1	16,0

Als de maximale concentratiebijdragen ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het plan, zoals berekend met de NIBM-tool, worden opgeteld bij de maximale concentraties in de huidige situatie, zoals weergegeven in tabel 3-1, zullen de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet worden overschreden. Voor NO₂ bedraagt de maximale concentratie dan 30,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM₁₀ is dit 21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit zijn de maximale concentraties bij worst case aannamen. In werkelijkheid zal de totale verkeersaantrekkende werking zich verdelen over meerdere wegen. Hierdoor zal de maximale concentratietoename ten gevolge van het plan veel lager uitvallen. De hier beschreven concentraties zijn van toepassing direct langs de weg. Op grotere afstand van de weg zullen de concentraties lager uitvallen.

Goede ruimtelijke ordening

Om na te gaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening dient onder andere aangetoond te worden dat met betrekking tot de luchtkwaliteit, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, .

Uit de voorgaande subparagraaf blijkt dat er in de directe omgeving geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden. Daarnaast zal in de toekomst de luchtkwaliteit verbeteren doordat de achtergrondconcentraties dalen en een groter deel van het wegverkeer elektrisch zal gaan rijden en doordat er strengere emissie-eisen gaan gelden voor nieuwe voertuigen. Ter hoogte van de planontwikkeling zullen hiermee geen mensen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Omdat er geen overschrijdingen of dreigende overschrijdingen zijn van de grenswaarden mogen gevoelige bestemming binnen 50 meter van de provinciale weg gerealiseerd worden. Het besluit gevoelige bestemmingen vormt hierin geen belemmering.

4.6.3 Betekenis voor het project

Uit de resultaten blijkt dat met de realisatie van het plan langs de ontsluitende wegen van het plangebied en binnen het plangebied de grenswaarden voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen niet worden overschreden. Hiermee voldoet het plan, ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit, aan de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit staat een positief besluit op het plan niet in de weg. Ook ten aanzien van het besluit gevoelige bestemmingen is er geen belemmering voor een positief besluit op het plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

Wet bodembescherming

Het doel van de Wet bodembescherming (Wbb) is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze nu en in de toekomst kan worden benut door mens, dier en plant. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor de beoogde functie. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

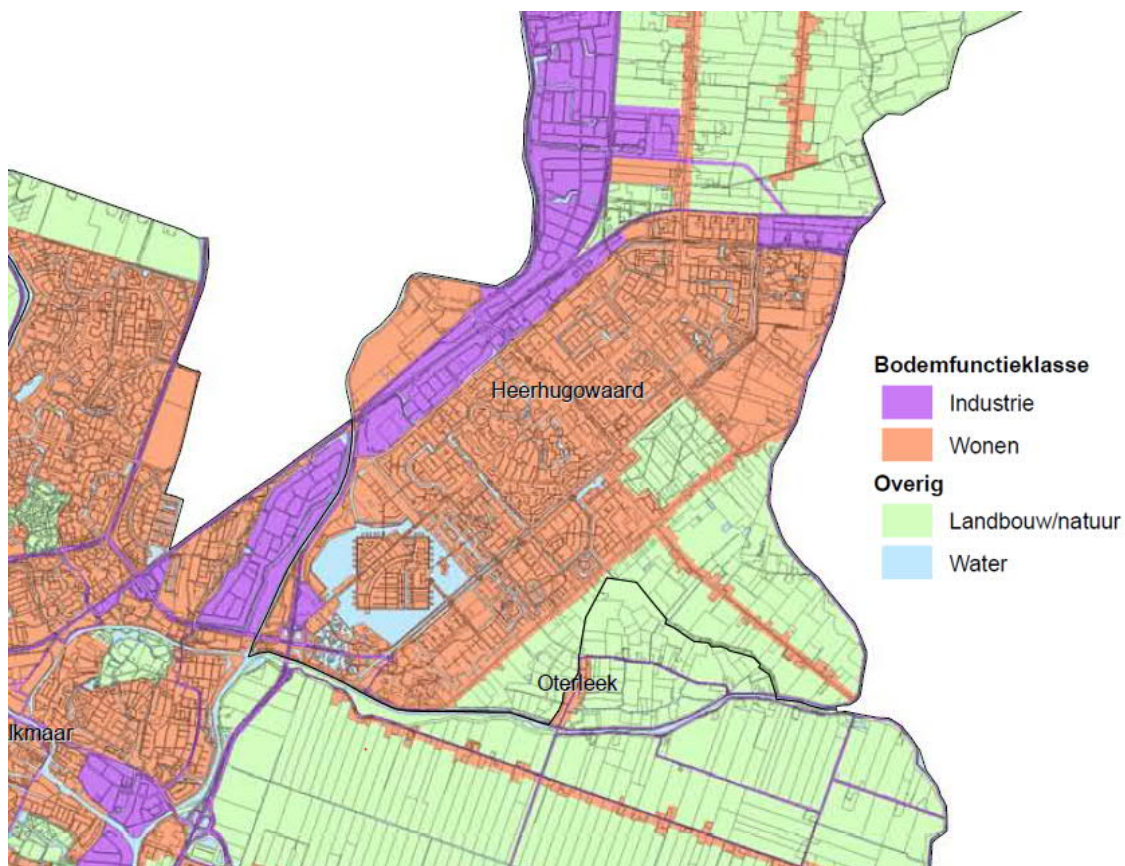
Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Wabo, Wbb en Woningwet

Op grond van de Wabo geldt bij een redelijk vermoeden van ernstige bodemverontreiniging een uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning totdat de verontreiniging is opgeheven. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem en de aard, omvang en opbouw van het op te stellen onderzoek.

4.7.2 Toetsing

Volgens de geldende Bodemkwaliteitskaart Regio Alkmaar (gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard en Heiloo) geldt voor het plangebied De Draai de gemiddelde gebiedseigen bodemkwaliteit 'wonen'. De aangetroffen globale bodemkwaliteit is geschikt voor de functiewijziging naar woningbouw.



Figuur 4.6 - Uitsnede bodemkwaliteitskaart regio Alkmaar

Op alle (nog) te ontwikkelen gronden binnen het plangebied wordt ten behoeve van de omgevingsvergunning bouw bodemonderzoek uitgevoerd. Op een aantal reeds in ontwikkeling zijnde locaties is tijdens het bouwrijpmaken een bodemsanering uitgevoerd: het betreft hier vooral dammen opgebouwd uit puin, oude erfverhardingen en een wegfundatie. De kwaliteit van deze gesaneerde locaties is door deze saneringen opgewaardeerd tot de klasse 'wonen'. Binnen het plangebied zijn, voor zover bekend bij de gemeente Heerhugowaard, geen oude/ongebruikte ondergrondse tanks gelegen. Alle ondergrondse tanks die nog in gebruik zijn, vallen onder de wet Milieubeheer en het KIWA keuringsregime. Ten zuiden van de Oostdijk 33B en op de voormalige stortplaats 'De Rietkuil' zijn ernstige verontreinigingen geconstateerd in de zin van de Wet bodembescherming. Alvorens deze terreinen verder worden ontwikkeld stelt de gemeente een BUS-melding of saneringsplan op die wordt ingediend bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Na instemming van de omgevingsdienst worden de saneringswerkzaamheden uitgevoerd.

4.7.3 Betekenis voor het project

Vanuit milieuhygiënische oogpunt zijn er geen belemmeringen om het terrein te ontwikkelen voor woningbouw. De bodemkwaliteit is geschikt of kan geschikt worden gemaakt om aan de kwaliteitseisen voor de te realiseren woonfuncties te voldoen.

4.8 Natuurwaarden

4.8.1 Toetsingskader

Plannen, projecten en andere handelingen dienen getoetst te worden aan de wet- en regelgeving voor natuur. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De natuurbescherming in Nederland bestaat uit de volgende kaders:

- **Natura 2000-gebieden**
De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000 gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhouding doelstellingen opgesteld voor een of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn ('door externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden strenge restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een "habitattoets" dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.
- **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**
Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden en een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegd gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.
- **Soortenbescherming**
Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. Indien bij werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is een ontheffing noodzakelijk. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen

gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven). Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

Aanvullend op de Wnb heeft de provincie Noord-Holland beleid vastgesteld ten aanzien van de gebiedsbescherming van weidevogels:

- Weidevogelleefgebieden
Het beleid voor weidevogelleefgebieden voor de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (mei 2018). De afweging voor ingrepen in weidevogelgebieden gaat volgens het “nee, tenzij-principe”. Belangrijk verschil met NNN-gebieden is, is dat voor weidevogelleefgebieden externe werking wel van toepassing is.

4.8.2 Toetsing

Er is een natuurtoets uitgevoerd, deze is als bijlage toegevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is op relatief grote afstand gelegen van enkele Natura 2000-gebieden (Eilandspolder 6,9 kilometer en Noordhollands Duinreservaat 10,8 kilometer). De voorgenomen werkzaamheden hebben mogelijk een effect op beschermde natuurwaarden van de Natura 2000-gebieden. Effecten zoals verdroging, trilling, verstoring of oppervlakteverlies zijn niet aan de orde, omdat de ingreep buiten Natura 2000-gebied plaatsvindt en de aangewezen soorten niet verstoringgevoelig zijn op deze afstand. Ten aanzien van stikstofdepositie is doormiddel van een AERIUS-berekening (zie bijlage 8 en 9) het effect van het project op stikstofgevoelige Natura-2000 habitattypen inzichtelijk gemaakt. Voor de gebruiksfase zijn de effecten bepaald van de verkeersaantrekkende werking. De woningen zelf zijn emissieloos (geen gasaansluiting). Uit de berekening bleek dat in de gebruiksfase de stikstofdepositie 0,00mol/ha/jaar is. Voor de aanlegfase is er sprake van 0,00mol/ha/jaar stikstofdepositie indien niet meer dan 100 voertuigbewegingen van vrachtverkeer per werkdag plaatsvindt en een maximale emissie van mobiele werktuigen binnen het plangebied van 500kg NOx/jaar. Het plan is uitvoerbaar met deze voorwaarden. Er treden hiermee ten gevolge van het plan geen effecten op in stikstofgevoelige habitattypen of stikstofgevoelige leefgebieden. Bij de (voorbereiding op) de aanlegfase vindt monitoring plaats of aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Natuurnetwerk Nederland

Voor de inventarisatie van NNN-gebieden is gebruik gemaakt van de gebiedendatabase van de provincie Noord-Holland. Uit deze gebiedendatabase blijkt dat het dichtstbijzijnde NNN-gebied grenst aan de zuidzijde van het plangebied. Dit betreft het gebied 't Waarderhout. Op circa 350 meter ten oosten van het plangebied is een ander NNN-gebied gelegen. Dit betreft het gebied De Weel. De werkzaamheden in en het gebruik van plangebied De Draai vinden buiten de begrenzing van de NNN-gebieden plaats. NNN-gebieden kennen geen externe werking, wel is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt of de functies van De Draai ruimtelijk aanvaardbaar zijn ten opzichte van de NNN-gebieden. Voor De Weel geldt dat deze op dusdanige afstand ligt van het plangebied dat hier geen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden zijn te verwachten. Dit geldt ook voor het nabij gelegen NNN-gebied 't Waarderhout daar er al sprake is van een begrenzing tussen De Draai en 't Waarderhout in de vorm van een weg (Beukenlaan) en reeds bestaande bebouwing en bedrijvigheid langs dit lint (woningen en gemeentewerf). Eventuele verstoring door licht, optische en/of mechanische verstoring als gevolg van de ontwikkeling van De Draai leidt geleidelijk op de reeds aanwezige begrenzing naar verwachting niet tot significante ruimtelijke belemmering voor 't Waarderhout. Dit betekent dat ook van uit een goede ruimtelijke ordening de ligging en ontwikkeling van De Draai naast 't Waarderhout als aanvaardbaar wordt geacht.

Ganzenfoerageergebied

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op ganzenfoerageergebieden. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Tevens zijn er geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen.

Weidevogelleefgebied

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op weidevogelleefgebieden. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Tevens zijn er geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied is geschikt leefgebied aanwezig voor diverse beschermde soorten, namelijk: vogels (kerkuil, steenuil en huismus), vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) en algemeen beschermde soorten als gewone bosmuis, veldmuis en huisspitsmuis.

Door de voorgenomen werkzaamheden kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten worden beschadigd of vernietigd. Om vast te stellen of daadwerkelijk vaste rust- en verblijfplaatsen worden beschadigd of vernietigd is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat binnen het plangebied de volgende beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaats hebben: huismus, steenuil, baardvleermuis, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

De huismus heeft zijn verblijfplaats in de nieuwbouw en aan de rand van het plangebied. De verblijfplaatsen zijn aangetroffen in bebouwing die niet zal worden gesloopt. Het functionele leefgebied van de huismus is echter ook beschermd. Het gebouw waar de steenuil in verblijft zal in het kader van de ontwikkelingen worden gesloopt. Tevens zal het functionele leefgebied van de steenuil verdwijnen. Voor het vernietigen van de nestlocatie en functioneel leefgebied dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Binnen het plangebied zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van de baardvleermuis, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis aangetroffen. Voorafgaand aan verwijderen van de bebouwing dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Daarnaast is een ontheffing aangevraagd voor het vernietigen van essentieel foerageergebied van de baardvleermuis en de gewone dwergvleermuis. Overige functies binnen het plangebied zijn voor vleermuizen niet aanwezig.

4.8.3 Betekenis voor het project

Het thema 'natuurwaarden' staat de uitvoering van het bestemmingsplan De Draai niet in de weg. Wel dient er rekening te worden gehouden met de (mogelijke) ontheffingen voor beschermde soorten en Natura 2000-gebied. Deze ontheffingen worden verleenbaar geacht.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Toetsingskader

Erfgoedwet

De erfgoedwet vormt het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt voormalige wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021, dit betreft:

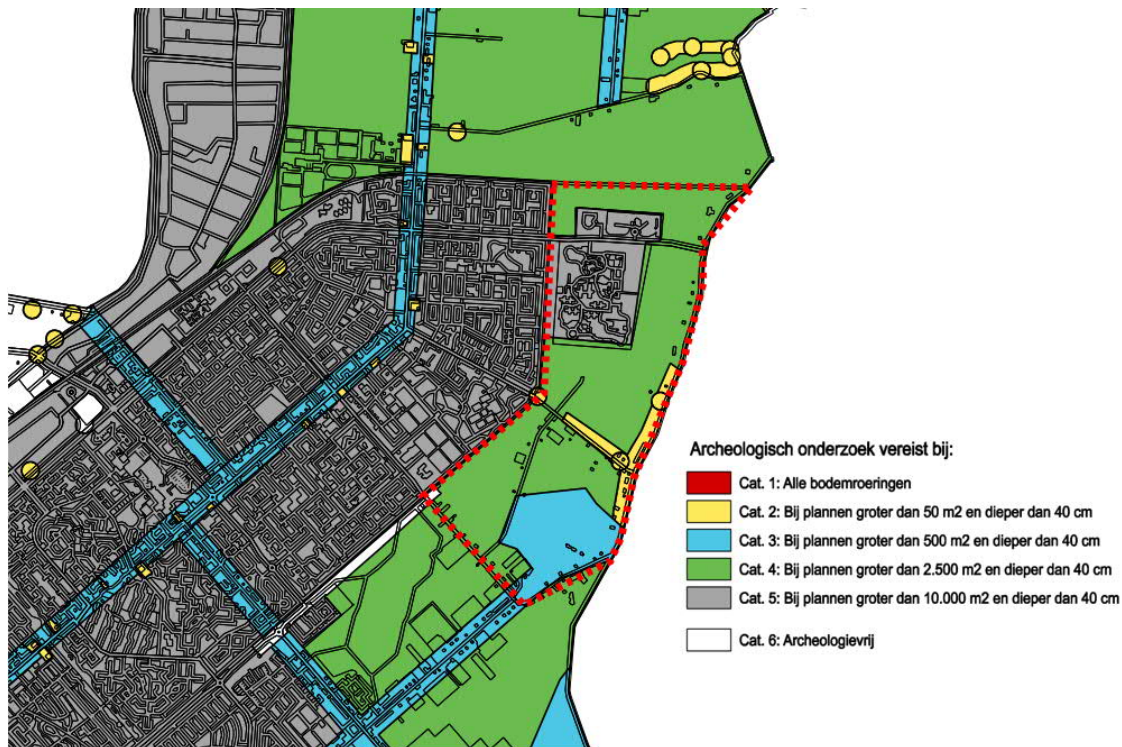
- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in

de Erfgoedwet geregeld. Conform artikel 3.6, lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen naast archeologische waarden ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beleidsnota archeologie

In mei 2010 is de Beleidsnota Archeologie 'ERF GOED' inclusief archeologische beleidskaart vastgesteld. In deze nota heeft de gemeente de archeologische waarden binnen haar grondgebied globaal geïnventariseerd. Deze nota en beleidskaart dient als onderlegger voor op te stellen bestemmingsplannen.



Figuur

r 4.6 - Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Heerhugowaard met rood omlijnd plangebied De Draai

Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland te stimuleren. De Leidraad geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het Noord-Hollands landschap. De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, de openheid en ruimtebeleving van deze landschappen en de ruimtelijke dragers. In de Leidraad wordt Noord-Holland op basis van deze kernkwaliteit ingedeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles en 10 provinciale structuren. Met deze Leidraad wil de provincie richting geven aan ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied en zo, met haar partners komen tot goede ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Binnen de Leidraad is onderscheid gemaakt tussen 'rekening houden met' en 'betrekken bij'. De Leidraad is niet bedoeld als een document met normstellende voorschriften. Behoud en bescherming van landschappen en cultuurhistorische objecten en structuren is op andere manieren geregeld. Veel natuurgebieden zoals duinen en veenweidegebieden zijn bijvoorbeeld beschermd als Natuurnetwerk Nederland (NNN) en vallen onder Europese regelgeving (Natura 2000). Cultuurhistorische monumenten worden beschermd binnen de Provinciale Monumentenverordening en voor het UNESCO-erfgoed zoals de Stelling van Amsterdam zijn nadere ruimtelijke regels elders in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd. In de beschrijvingen van de ensembles en structuren zijn verwijzingen opgenomen naar betreffende beschermingsregimes.

4.9.2 Toetsing

De archeologische waarden in het plangebied zijn onderzocht en beoordeeld door het toenmalige Cultureel Erfgoed Noord-Holland. Binnen de exploitatiegrens van het te ontwikkelen gebied is alles vrijgegeven. Ook de Beukenlaan die buiten de exploitatiegrens maar binnen het bestemmingsplangebied valt is vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek.

Het eindoordeel archeologie als ook de inventariserende archeologische onderzoeken zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

4.9.3 Cultuurhistorie

De Cultuur Compagnie heeft voor het hele grondgebied van de gemeente Heerhugowaard een historisch - geografische inventarisatie, inclusief de karakteristieke bebouwing, gemaakt. Dit rapport is in te zien op de gemeentelijke website. Beeldbepalende panden en andere cultuurhistorisch waardevolle elementen worden nu beschermd door de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde'. Gemeentelijke monumenten worden beschermd door de monumentenverordening maar hebben nu ook de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde' gekregen.

Onderstaande gemeentelijke monumenten en stolpen komen in dit bestemmingsplan voor:

- Oostdijk 1 - Stolpboerderij
- Oostdijk 5 - Stolpboerderij
- Oostdijk 23 - Bakkerij (gemeentelijk monument)
- Oostdijk 25 - Stolpboerderij, woning met molenmakerswerkplaats (gemeentelijk monument)
- Oostdijk 31 - Stolpboerderij uit 1882
- Oostdijk 35 - Stolpboerderij De Witte Koe uit 1832
- Oostdijk 37 - Stolpboerderij uit 1878
- Oostdijk 41 - Stolpboerderij uit 1906
- Jan Glijnisweg 121 - Stolpboerderij
- Beukenlaan 21 - Stolpboerderij

4.10 Landschap en ecologie

De identiteit van Heerhugowaard wordt sterk bepaald door haar ontstaan als droogmakerij. De rationeel opgezette structuur en verkaveling van het polderland en de daarin geprojecteerde waterlopen en wegen heeft de basis gevormd voor de ontwikkeling van de eerste woonbebouwing in lange lintstructuren en vervolgens voor de verdere ontwikkelingen van Heerhugowaard tot de kern die het nu is. In de huidige kern is die rationele basis nog steeds merkbaar, waarbij een aantal ruimtelijke elementen en aspecten opvallen. Vrijwel overal in de kern is de enigszins landelijke openheid voelbaar en heeft de rationele opzet van de droogmakerij geleid tot een orthogonale structuur van wegen en wijken. Binnen deze structuur is aan de belangrijkste ontsluitingsroute het centrumgebied van de kern ontstaan. De uitstraling en de aanhechting hiervan op de omgeving zorgt voor herkenbare plekken en ruimtes. In de structuur is een klein aantal historische routes herkenbaar, waarvan de Middenweg de opvallendste is en een centrale rol speelt. Door de verschillen in bouwperiode en de daarmee gepaard gaande karakteristieken zijn de diverse wijken herkenbaar.

Van een bewust gecreëerde ecologische structuur is nog geen sprake. Wel zijn er enkele lijnen aanwezig die in potentie kunnen worden ontwikkeld tot een ecologische verbindingzone. De ringvaart maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. De Oostertocht kan ontwikkeld worden als centrale as voor de interne ecologische structuur. Daartoe is de aanleg van ecologische oevers en de verbetering van zichtbaarheid en toegankelijkheid van belang. De groene geleidingszone tussen de woonwijken Edelstenenwijk en Butterhuizen en Rivierenwijk en Zuidwijk Huygenhoek kan dienen als dwarsverbinding door het kerngebied van Heerhugowaard. Hiervoor is een passende inrichting en verbinding met het buitengebied noodzakelijk. Een tweede dwarsverbinding is langs de Beukenlaan en de Vondellaan gedacht. Binnen het plangebied worden diverse waterpartijen van ecologische oevers voorzien.

De huidige bebouwing van het terrein van Reigersdaal gaat grotendeels verdwijnen.

Bestaande waardevolle groenelementen worden binnen de hoofdgroenstructuur opgenomen in De Draai. De hoofdlijnen van ontwerp van de landschapsarchitecte Mien Ruys blijven gedeeltelijk behouden. Een belangrijk onderdeel in haar ontwerp is de waterstructuur: gebaseerd op de polderstructuur zijn strak vormgegeven waterpartijen aangelegd die in verbinding staan met de oorspronkelijke rechte kavelsloten. Enkele waterpartijen worden onderdeel van het watersysteem van de nieuwe woonwijk. Ook de dichte bosrand aan de noordzijde van het huidige terrein van Reigersdaal blijft gehandhaafd, hoewel de bomen selectief zullen worden vervangen door soorten die beter gedijen.

4.11 Duurzaamheid en energie

Heerhugowaard heeft de ambitie om zich te ontwikkelen tot één van de eerste CO2-neutrale gemeenten van Nederland. Centraal in het beleidsplan staat het terugdringen van het directe energiegebruik voor wonen, werken en verkeer en vervoer en het opwekken van duurzame energie. Daarbij is de gemeente een stuk ambitieuzer dan de landelijke overheid. Ook op andere terreinen kent het nieuwe beleidsplan hoge ambities. Zo worden verkeersknelpunten creatief aangepakt en is er veel aandacht voor het behoud en de verbetering van bestaande natuurlijke waarden. Afval wordt zoveel mogelijk aan de bron gescheiden. Het waterplan Heerhugowaard voorziet in concrete maatregelen voor een gezond en duurzaam polderwatersysteem.

Van wieg tot wieg

De ambitie om toe te werken naar een CO2-neutrale gemeente sluit naadloos aan bij de filosofie van Cradle-to-Cradle (van wieg tot wieg), waarbij sluitende kringlopen het uitgangspunt zijn. Echter Cradle tot Cradle gaat verder door in te zetten op het volledig hergebruik van alle grondstoffen. Ofwel 'afval = voedsel'. Na gebruik produceert het eenmaal weggegooide product voedsel voor de directe omgeving of, via complete recycling, grondstoffen voor een nieuw industrieel proces. Een Cradle to Cradle gebouw geeft zuurstof af, neemt CO2 op, destilleert water, zuivert de lucht van stofdeeltjes, creëert microklimaten en genereert door gebruik en opslag van zon- en aardwarmte, meer energie dan het zelf nodig heeft. In een 'cradle tot cradle'-gebouw is het aangenaam toeven, doordat er veel daglicht naar binnen komt en er een gezond binnenklimaat is met natuurlijke luchtventilatie. De Cradle to Cradle filosofie dient ter inspiratie bij de ontwikkeling en uitvoering van het duurzaamheidsbeleid.

Duurzaam bouwen

Om een CO2-neutrale gemeente te worden zet de gemeente stevig in op het gebied van duurzaam bouwen. Rekening houden met het energieaspect en materiaalgebruik in de bouw wordt steeds noodzakelijker, nu de eerste gevolgen van klimaatverandering merkbaar worden. Maar ook vanwege de stijgende energieprijzen en het steeds grotere aandeel energiekosten van de totale woonlasten, dat daarvan het gevolg is. Het accent ligt op het stimuleren van duurzame maatregelen en het creëren van gunstige onderhandelingsposities. Daarnaast wordt onderzocht welke juridische constructies mogelijk zijn om gemaakte afspraken te toetsen en te handhaven. De meeste milieuwinst valt te halen in de bestaande bouw, want die hoort bij de top vijf van grootste CO2 -producenten in Heerhugowaard. Om CO2-neutraal te worden zal de bestaande bouw 50% energiezuiniger moeten worden. De invoering van het verplichte energielabel zal helpen om diverse partijen in beweging te krijgen. Ook komt er een subsidieregeling om particulieren in de bestaande bouw te bewegen tot maatregelen voor duurzaam bouwen. Bij nieuwbouw wordt ingezet op 30-40% energiezuiniger woningen en kantoren t.o.v. de landelijke norm. In de resterende energievraag zal worden voorzien met lokaal opgewekte duurzame energie.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 Toetsingskader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Ook dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen gemotiveerd toegestaan. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht ook om gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen waar kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt, zoals woningen, rekening te houden met externe veiligheid. Dit betekent bijvoorbeeld dat de woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een risicovol bedrijf dat werkt met grote hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen die gevaarlijke stoffen vervoeren onder hoge druk. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook geldt dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een nieuwe kwetsbare functie mogelijk wordt gemaakt, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de druk in de leiding. Binnen deze strook mag er niet gebouwd worden. Er kan bij omgevingsvergunning van worden afgeweken voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

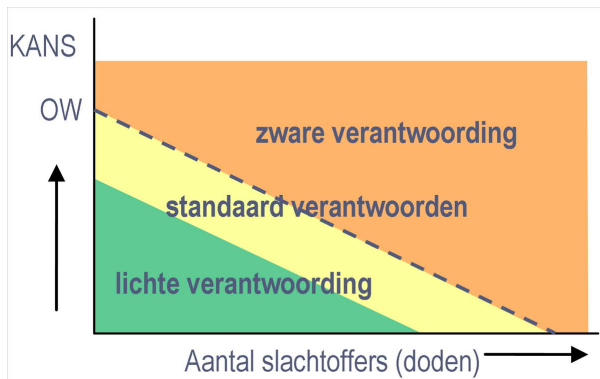
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen waar vervoer over plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk als er een toename van het aantal mensen wordt toegestaan. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken, buiten de 200 m, in de toelichting aandacht moet worden besteed aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen. Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

1. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
2. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
3. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen. In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen bij het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten aandacht besteed moet worden aan de effecten van een plasbrand. Het kan zijn dat er extra bouwkundige maatregelen nodig zijn om de zelfredzaamheid van de personen te verhogen.

De beleidsvisie "Externe Veiligheid"

In juni 2010 heeft de gemeenteraad de "Beleidsvisie externe veiligheid in Heerhugowaard" vastgesteld. De beleidsvisie "Externe Veiligheid" geeft aan dat het beleid zich richt op het beperkt houden van de toename van het groepsrisico dat ontstaat door ruimtelijke besluiten of Milieuvergunningen. De beleidsvisie onderscheidt drie soorten te doorlopen verantwoordingsprocessen. Welk proces voor de verantwoording wordt doorlopen hangt af van de hoogte van het groepsrisico in relatie tot de oriëntatiewaarde. Schematisch is dit als volgt weergegeven:



4.12.2 Toetsing

Risicobronnen

Bestemmingsplan De Draai te Heerhugowaard ligt binnen 200 meter van de N194 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast lopen er een aantal aardgasleidingen van Gasunie door het plangebied. Vanwege de wijziging van bestemmingsplan De Draai dient het onderzoek externe veiligheid te worden geactualiseerd. Hiervoor is de rapportage 'Onderzoek EV / De Draai te Heerhugowaard' d.d. 2 juli 2019 opgesteld (zie Bijlage 14 Onderzoek externe veiligheid De Draai 2019)

In deze rapportage worden de resultaten van de berekeningen van de aardgasleidingen en de N194 gepresenteerd. Zoals aangegeven overlapt het herziene bestemmingsplan De Draai voor een deel de invloedsgebieden van aardgasleidingen in en langs het plangebied en van de provinciale weg N194.

Wegroute N194

Aan de noordkant grenst het plangebied aan de N194 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet op de bestaande omgeving en de afstand van het plangebied tot de weg kan worden volstaan met een kwalitatieve toetsing van de risico's door toepassing van de vuistregels transport zoals opgenomen in de Handleiding risicoanalyse transport. Er is sprake van een weg buiten de bebouwde kom. Voor de transportgegevens van de N194 wordt uitgegaan van telgegevens verkregen van de RUD NHN. Het gaat om 250 transporten in de stofcategorie GF3 (brandbaar gas zoals LPG) per jaar.

Aardgasleidingen

In de onderstaande tabel wordt een opsomming gegeven van de in het plangebied gelegen hoge druk aardgastransportleidingen. Leiding A-620 is buiten gebruik, gevuld met stikstof. Het invloedsgebied van Leiding A-551-06 valt buiten het plangebied De Draai.

Beheerder	Leidingnr.	Max. diameter [inch]	Druk [bar]	Afstand [m] tot 1%-letaliteit	Afstand [m] tot 100%-letaliteit
Gasunie	A-551-05	6	66.2	90	60
Gasunie	A-551	42	66.2	490	190
Gasunie	A-550	36	66.2	430	180
Gasunie	A-566	36	66.2	430	180
Gasunie stikstof *	A-620	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gasunie **	A-551-06	6	66.2	90	60

Resultaten

Wegroute N194

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling binnen de Draai te Heerhugowaard. Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden waar in elk geval wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Aardgasleiding

Rond de aardgasleidingen, ter plaatse van het plangebied, is er geen sprake van een PR 10-6 contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkelingen. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de 100%-letaliteitszone van enkele aardgasleidingen. Voor aardgasleidingen A-550, A-551 en A-566 is het groepsrisico hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt het toe met meer dan 10%. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord. Het groepsrisico van aardgasleiding A-551-05 is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe. Voor deze leiding kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

4.12.3 Advies veiligheidsregio

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen, dient de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid te worden gesteld advies uit te brengen. Het advies is als bijlage toegevoegd (Bijlage 16 Advies Veiligheidsregio). Dit advies dient betrokken te worden bij de verantwoording van het groepsrisico.

4.12.4 Verantwoording groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico is nader uitgewerkt in Bijlage 17 Verantwoording groepsrisico. De verantwoording wordt gebaseerd op in de toelichting van het besluit te vermelden aspecten van het groepsrisico (risico van een ramp) die de aardgasleidingen kunnen veroorzaken door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Een goede ruimtelijke ordening mondt uit in een aanvaardbaar beoordeeld groepsrisico. Dat is eerder gedaan voor het vigerende bestemmingsplan. Het verantwoorden van het groepsrisico vereist geen afzonderlijk besluit. De toelichting op het ruimtelijk besluit vormt de onderbouwing. Het karakter van de verantwoording groepsrisico houdt daarmee wel een standpunt in over feitelijk de aanvaardbaarheid van het risico. Het draag bij aan een heldere besluitvorming als dit standpunt wordt verwoord.

Het wijzigen van het bestemmingsplan De Draai 2019 leidt – afhankelijk van de plek waar dit plaatsvindt en de aard van de objecten – tot een toename van het al bestaande eerder verantwoorde groepsrisico (ten tijde van bestemmingsplan De Draai 2014). Bij voorliggende verantwoording is het van belang dat de toename van het al bestaande groepsrisico beperkt blijft. Beperkt blijven wordt opgevat als een toename die nog ruimschoots onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico blijft. De planwijziging ten opzichte van De Draai 2014 houdt in dat bij vier locaties de ruimtelijke functie verandert. Op twee locaties verandert de functie wonen in de functie maatschappelijk. Dit om de vestiging van twee basisscholen mogelijk te maken. Verder wordt op een locatie de vestiging van een supermarkt mogelijk gemaakt en op de andere (vierde) locatie een dagbesteding (was functie wonen). Hierdoor neemt het groepsrisico beperkt toe. De functiewijziging heeft namelijk tot gevolg dat er meer personen verblijven op de vier locaties.

Ten opzichte van de verantwoording van bestemmingsplan De Draai 2014 wordt de voorbereiding op de rampbestrijding niet anders door de planwijzigingen in De Draai 2019. Het rampscenario is het falen van een aardgasleiding (meest voorkomende oor-zaak: beschadiging van de leiding door graafwerkzaamheden) waarna een grote fakkelbrand ontstaat die in de wijde omgeving branden laat ontstaan. Nog steeds zijn de mogelijkheden om zich in veiligheid te brengen of te houden (zelfredzaamheid) bij een fakkelbrand het belangrijkste aspect om het aantal gewonden en doden beperkt te houden. De brandweer zal niet kunnen voorkomen dat gebouwen zullen gaan branden door de fakkelbrand. Pas nadat de fakkel kleiner is geworden ontstaat de mogelijkheid het rampgebied te betreden (met hittewerende kleding) om branden te blussen en branduitbreiding te voorkomen.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

De planwijziging geeft geen aanleiding tot ingrijpende wijzigingen van de voorbereiding op de bestrijding van een fakkelbrand of de beperking van de gevolgen daarvan. Over de mogelijkheden geeft het onderstaande een beeld:

Het rampscenario van een aardgasleiding die stuk gaat –dat wil zeggen dat in de leiding een gat of scheur ontstaat- is een lange (min of meer) verticaal gerichte brandende fakkel. De beginafmetingen van de fakkel hangen af van de begindruk in de leiding en de diameter van de leiding. In het geval van De Draai begint de fakkel met een hoogte van circa 200 meter. De hoogte neemt geleidelijk af doordat de druk in de leiding steeds verder afneemt. Pas als de afsluiters in de leiding dicht zijn gestuurd zal, uiteraard, de fakkel doven. Vrij snel na het ontstaan van de fakkel zullen brandbare onderdelen van gebouwen (die zijn blootgesteld aan de hittestraaling van de fakkel) gaan branden. Dit gebeurt tot op een bepaalde afstand van de fakkel. Dat hangt samen met de heersende warmtebelasting ter plaatste. Tot op een afstand van circa 200 meter zal brandbaar materiaal van gevels en daken van woningen in brand kunnen raken. De fakkel gaat gepaard met een enorm bulderend lawaai. Het gas stroomt namelijk onder hoge druk uit de leiding. De calamiteit kondigt zich dus direct aan voor de omgeving, zowel door de enorme hoogte van de fakkel als het aantal geproduceerd decibellen.

De brandweer heeft geen mogelijkheden de fakkel te doven. De fakkel dooft door het dichtsturen van afsluiters elders in de leiding door Gasunie. Het kan geruime tijd duren voordat de fakkel is gedoofd. Volgens de Brandweer van de Veiligheidsregio NH-N moet rekening gehouden worden met ruim een uur voordat de fakkel gedoofd is door het dichtsturen van de afsluiters in de gasleiding. De fakkel zal wel geleidelijk steeds kleiner worden, voordat de gastoevoer is afgesloten, omdat de druk afneemt in de leiding. De brandweer heeft geen mogelijkheid te voorkomen dat de gebouwen in brand raken door de hittestraaling (secundaire branden). Het blussen van brandende woningen kan pas na geruime tijd worden aangepakt. Dit komt omdat de hittestraaling veel te hoog is ter plaatse van de opstelplaatsen voor de busvoertuigen om te kunnen blussen; ook met speciale beschermende kleding voor de brandweermensen.

Het is dan ook niet mogelijk zich voor te bereiden op het voorkomen van het in brand raken van gebouwen tijdens de fakkelbrand. Wel kan, nadat de fakkel gedoofd is, op basis van de basisbrandweezorg voorkomen worden dat branduitbreiding plaatsvindt door het overslaan van brand van het ene gebouw naar een ander gebouw. De bestrijding van de gevolgen van een fakkelbrand kan pas plaatsvinden nadat de fakkel aanzienlijk kleiner is geworden en richt zich op hulpverlening aan overlevenden met brandwonden in het gebied dat te betreden is.

Het aspect zelfredzaamheid door het aanbrengen van bouwtechnische voorzieningen aan bouwwerken heeft de afgelopen jaren verdergaande aandacht gekregen. Voor een risico als warmtestraling wordt gedacht aan het minimaliseren van het gebruik van brandbare materialen (aan de hittestraalingszijde van de risicobron c.q. brand). Ook vluchtwegen gericht van de hittebron af behoeven aandacht. Bij aardgasleidingen is dit niet zonder meer eenduidig. Het hangt af van de plek waar de fakkel ontstaat ten opzichte van het gebouw wat de goede vluchtrichting of schaduwplek is.

Uiteraard is het bij het ontwerp van gebouwen mogelijk schaduwzones te creëren, die de functie hebben een schuilplek te bieden tegen de hittestraling. Dat is een afweging. Andere aspecten kunnen belangrijker gevonden worden boven de kans dat de extra voorziening zijn bedoelde functie moet vervullen. Om de afweging te maken is het nodig geïnformeerd te zijn over het beschreven risico van de fakkelbrand. Bij het bestemmingsplan De Draai is dit een particuliere afweging van de gebouweigenaren of gebruikers.

4.12.5 Betekenis voor het project

Het aspect Externe Veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan De Draai niet in de weg.

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Planologisch relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. De bestemming leiding wordt gecombineerd met de bestemming van de gronden waarin de leiding is gelegen en beperkt de rechten en het gebruik van die gronden (de zogenaamde dubbelbestemming).

Planologisch relevante leidingen zijn:

- hoofdtransportleidingen;
- hoogspanningsleidingen van 50 KV en hoger;
- buisleidingen voor het transport van brandbare gassen met een druk van 20 bar of hoger;
- buisleidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen met een diameter van 400 mm en groter;
- buisleidingen voor het transport van giftige stoffen;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter en gelegen buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor het transport van afvalwater van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier met een diameter van 400 mm en groter (hoofdleidingen van en naar de afvalwaterzuiveringsinrichting);
- optisch vrije paden (straalpaden).

Door het plangebied De Draai loopt een ondergrondse hoogspanningsleiding: de 150kV hoogspanningslijn Oterleek - Anna Paulowna.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming/regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) vervullen uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavelaansluitingen) en kunnen ook zonder planologische regeling worden aangelegd. Deze leidingen zijn veelal aangelegd langs en/of in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de veiligheid van deze kabels en leidingen gewaarborgd via het KLIC-systeem.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Deze toelichting dient als uitleg over de wijze waarop de bestemmingsregels moeten worden uitgelegd en de reden waarom deze zijn opgenomen. In de paragraaf over het juridisch systeem wordt nader uitleg gegeven over de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan. In de handhavingparagraaf is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

5.2 Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en wordt ook aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk en is daarom voor het overgrote deel een globaal plan met directe bouwregelgeving. Voor de gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn geldt een uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid. Voor de delen die al zijn ontwikkeld en de oude bebouwingslinten is een gedetailleerde bestemmingsregeling de aangewezen planvorm. Een gedetailleerd plan biedt directe rechtszekerheid aan de belanghebbenden en is een duidelijk toetsingskader voor het beoordelen van (bouw) aanvragen. De bestemmingen zijn gedetailleerd in de regels en in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

5.2.1 Begrippen

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen opgenomen. Begripsbepalingen zijn nodig om een planologisch - juridische precisering ten opzichte van het algemeen spraakgebruik te verkrijgen. In beginsel dient er voor gewaakt te worden een begrip een sterk van het spraakgebruik afwijkende betekenis te geven. Begripsbepalingen zijn alleen dan nodig indien het begrip gebruikt wordt in de planregels en dit begrip zonder nadere definitie tot verwarring zou kunnen leiden. Men kan voorts een definitie nodig hebben indien een term of woord in verschillende wettelijke regelingen niet dezelfde betekenis heeft, of wanneer men een woord wil afzetten tegen een ander woord (bijvoorbeeld woning tegenover zomerhuis). Een aantal begrippen is vastgelegd in de RO - Standaarden, een uitgave van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Van de definiëring van deze begrippen, mag niet worden afgeweken.

5.2.2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' is aangegeven hoe moet worden gemeten. Het betreft hier technische zaken die deels landelijk zijn voorgeschreven en deels aanvullend zijn opgenomen. Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat zo dus geen verschil van mening.

Voor het bepalen van de bouwhoogte worden onderschikte bouwdelen als schoorstenen, antennes en dakranden niet meegerekend. Bij het bepalen van de goothoogte worden incidentele verhoogde goten, zoals bij dakkapellen, wolfseinden en dergelijke buiten beschouwing gelaten. Omdat dit niet in de RO - Standaarden is geregeld, is in de bouwregels opgenomen dat deze goten niet aan de goothoogte worden getoetst.

Voor de dakhelling is aangegeven dat deze alleen geldt voor het dakvlak. Incidentele doorbrekingen van het dakvlak zijn voor het bestemmingsplan van minder belang. De doorbreking van het dakvlak kan wel onderdeel uitmaken van een welstandstoetsing.

De oppervlakte moet buitenwerks worden gemeten en op het peil. Het vloeroppervlak in gebouwen is niet van belang. Voorts is aangegeven dat bovengrondse bouwonderdelen vanaf één meter boven peil moeten worden meegerekend. Hiermee wordt oneigenlijke uitbreiding van gebouwen boven de toegestane oppervlakte voorkomen. De inhoud moet boven peil worden gemeten. Ondergrondse ruimten tellen niet mee voor het bepalen van de inhoud.

5.3 Bestemmingsregels

De systematiek van de planregels zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de modelregels van de gemeente Heerhugowaard.

5.3.1 Bedrijf

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een gemeentewerf met milieustraat, een gasontvangstation ter plaatse van de functieaanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation' en bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Deze staat geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten. In de planregels wordt aangegeven welke milieucategorieën op welke locatie zijn toegestaan. Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en behouden en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen:

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

De belangrijkste bouwstenen voor de milieuzonering zijn de richtafstandenlijsten in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Voor categorie 1 is de maatgevende richtafstand 10 meter en voor categorie 2, 30 meter. In het bestemmingsplan is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om tevens bedrijven te kunnen toestaan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de milieucategorieën 1 en 2. In de praktijk betekent dat, dat in voorkomende gevallen omgevingsvergunning kan worden verleend voor bedrijven in de milieucategorie 3.1, waarvan de maatgevende richtafstand 50 meter bedraagt, mits die maatgevende richtafstand door het treffen van extra voorzieningen teruggebracht kan worden tot 30 meter of minder. Deze regeling geldt niet voor Bevi inrichtingen.

5.3.2 Groen

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden hebben een openbare gebruiksfunctie voor het gehele gebied en liggen tussen de woonbebouwing en langs de waterpartijen en ontsluitingswegen. Groen heeft niet alleen een kijkfunctie, maar ook een gebruiksfunctie. Om het groen geschikt te maken voor die openbare gebruiksfunctie, is het toegestaan om 5% van de gronden te bebouwen en 15% van de gronden te verharderen. Op de gronden mogen alleen gebouwen worden gebouwd voor nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen. Verhardingen mogen worden aangelegd voor o.a. voet- en fietspaden, sport- en speelvoorzieningen, parkeerplaatsen en ontmoetingsplekken. De speelplaatsen mogen worden ingericht met speeltoestellen met een hoogte tot maximaal 6.00 meter. Bij sportvoorzieningen moet worden gedacht aan basketbalveldjes, voetbalveldjes e.d. Op deze bestemming kunnen ook ontmoetingsplaatsen worden ingericht met een overkapt ruimte. Op de bestemming 'Groen' mogen kunstobjecten tot een hoogte van 12.00 meter worden opgericht. Parkeerplaatsen, opstelplaatsen voor de brandweer, inzamelcontainers en weg en waterbouwkundige kunstwerken zijn toegestaan om incidentele problemen op te kunnen lossen. Langs de waterpartijen kunnen plas / drasoeveren worden aangelegd op de bestemming groenvoorziening.

5.3.3 Maatschappelijk

De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor onderwijs, zorg, sport en medische voorzieningen, kerken, verenigingsgebouwen, gebouwen voor publieke diensten en transformatorstations. Het woord "onder meer" geeft aan dat de opsomming van maatschappelijke instellingen niet limitatief is en dat ook andere maatschappelijke instellingen op deze bestemming zijn toegestaan. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Ter plaatse van de specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijvigheid is een kringloopwinkel en bedrijvigheid gerelateerd aan sociaal ondernemerschap toegestaan. Hieronder worden zelfstandige ondernemingen verstaan die een product of dienst leveren en een maatschappelijk doel nastreven. Kortom, ondernemingen die een maatschappelijke opgave willen oplossen. Het doel van een sociale onderneming is maatschappelijke meerwaarde creëren. Sociaal ondernemers laten zien dat geld verdienen samengaat met zorg voor elkaar (people, planet, profit). Dit uitgangspunt van sociaal ondernemers leidt tot allerlei voorbeelden van missies. Zoals het eerlijker maken van de productieketen, het opleiden van jongeren en ouderen met een afstand tot de arbeidsmarkt, het voorkomen van verspilling van voedsel etc.

5.3.4 Tuin, Tuin - 1 en Tuin - 2

De bestemmingen 'Tuin', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' kennen een zeer beperkte bouwmogelijkheid om het karakter van de hoofdbebouwing in relatie tot het straatbeeld te behouden. Het bouwen op de bestemming 'Tuin', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' is slechts toegestaan voor het aan de voor- en zijgevel aanbouwen van een uitbouw / erker of een entreepartij. De lengte van de uitbouw/erker of een entreepartij is afhankelijk van de gevellengte van de woning. Op de bestemming 'Tuin' mag buiten de garageoprit niet worden geparkeerd. Op de bestemming 'Tuin - 1' mag buiten de garageoprit één personenauto en op de bestemming 'Tuin - 2' mogen buiten de garageoprit twee personenauto's worden geparkeerd. Op de garageoprit mag dus altijd worden geparkeerd, waarbij het aantal auto's dat op garageinrit mag worden geparkeerd afhankelijk is van de lengte van de garageoprit. Of van het recht om in de voortuin te parkeren gebruik gemaakt kan worden, is afhankelijk van de inrichting van de openbare buitenruimte. Als vanwege de aanwezigheid van openbare parkeerplaatsen, onaanvaardbare doorsnijding van groenstroken of uit oogpunt van verkeersveiligheid geen inritvergunning kan worden afgegeven, kan er niet in de voortuin worden geparkeerd. Het is niet de bedoeling dat er vrachtauto's, bestelbussen, caravans e.d. in de voortuin worden geparkeerd. Voor zo ver mogelijk is dit via strijdig gebruik in de planregels geborgd.

5.3.5 Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de hoofdinfrastructuur in het plangebied. Op deze gronden zijn o.a. toegelaten: verhardingen, bouwwerken geen gebouw zijnde, groenvoorzieningen, weg- en waterbouwkundige werken en bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen enz.

5.3.6 Verkeer - 1

Deze bestemming heeft betrekking op de overige openbare wegen, parkeervoorzieningen, sport en speelvoorzieningen, achterpaden, groen en water e.d. en geeft een grote mate van vrijheid bij het inrichten van het gebied. Van de gronden mag 5% worden bebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen. De speelplaatsen mogen worden ingericht met speeltoestellen met een hoogte tot maximaal 6.00 meter. Bij sportvoorzieningen moet worden gedacht aan basketbalveldjes, voetbalveldjes e.d. Op deze bestemming kunnen ook ontmoetingsplaatsen worden ingericht met een overkapt ruimte. Kunstobjecten zijn tot een hoogte van 12.00 toegestaan. De wegen zijn ingericht als verblijfsgebied.

5.3.7 Water

De gronden op de verbeelding aangewezen voor deze bestemming zijn bestemd voor water en de waterhuishouding. Op deze gronden zijn toegelaten waterlopen, bruggen, weg- en waterbouwkundige kunstwerken en kunstobjecten. Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken als ligplaats voor woonschepen, woonarken of een casco, dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd.

5.3.8 Wonen, Wonen - 1, Wonen - 2

Deze artikelen hebben betrekking op de verschillende woonvormen. De bestemming Wonen is als aanduiding gekozen voor de aaneengesloten eengezinshuizen. De bestemming 'Wonen - 1' is de aanduiding voor de in het plan voorkomende vrijstaande woningen en 'Wonen - 2' wordt gebruikt voor woongebouwen. Een onderscheid tussen woningen aaneengesloten, woningen vrijstaand en woongebouwen is noodzakelijk, vanwege verschillende bijbehorende bouwwerken- en gebruiksregelingen.

5.3.8.1 Bouwen

De woning met de daarbij bijbehorende bouwwerken dient binnen het op de bestemmingsverbeelding aangegeven bouwvlak of op het daartoe bestemde erf te worden gerealiseerd. Erven komen voor bij alle woningtypes. Het erf mag voor één derde worden bebouwd tot een maximum van 40 m². Voor grote tuinen geldt een bonusregeling; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een maximum van 60 m². Het gemeentebestuur heeft als uitgangspunt dat woningen moeten kunnen meegroeien met de woonwensen van bewoners. Dit heeft inmiddels geleid tot omgevingsvergunningen voor dakkapellen, erkers en serres. Daar is de mogelijkheid voor het verlenen van omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw bijgekomen. Een dakopbouw is een constructie waarbij door middel van een verhoging van het dak een bruikbare ruimte op de bovenverdieping wordt verkregen. Dit kan in allerlei vormen. Verhoging van de goot vanuit één zijde van het dakvlak (zgn. kattenrug) of vanuit beide dakvlakken. In beide gevallen zal sprake zijn van een verhoging van de bouw- en goothoogte over de gehele breedte van de woning. Dakopbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van de woningen wanneer wegens strijd met het bouwbesluit en / of de welstandsnota een dakkapel niet kan worden gerealiseerd.

5.3.8.2 Gebruik

Hoofdfunctie

De hoofdfunctie van woningen en woongebouwen is de bewoning door één gezin per eenheid. In de begrippenlijst bij de planregels is aangegeven wat onder een woning en een huishouden wordt verstaan. Op grond van deze definities kan, in samenhang met het in de regels aanmerken van bewoning van één woning door meer huishoudens als een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tegen het huisvesten van meer huishoudens in één woning worden opgetreden.

Zorg

Door maatschappelijke instellingen worden woningen voor vormen van sociale opvang gebruikt die niet vallen onder het begrip huishouden, zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om deze vormen van sociale opvang te faciliteren, omdat het om meer huishoudens per woning of onzelfstandige bewoning gaat. In dit plan komen deze situaties niet voor. Om in de toekomst toch medewerking te kunnen verlenen aan mogelijke verzoeken, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan. Er moet dan wel sprake zijn van wonen, maar niet van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden en zelfstandige bewoning. De verleende omgevingsvergunning kan van de ene instelling overgedragen worden aan een andere instelling, mits het gebruik waarvoor omgevingsvergunning is verleend, opvolgend is. Instellingen die een beroep doen op deze regeling moeten voldoen aan de Kwaliteitswet zorginstellingen.

De Kwaliteitswet zorginstellingen geldt voor alle instellingen in de zorgsector. Ook de commerciële zorginstellingen moeten aan deze wet voldoen. De wetgever stelt eisen waaraan de zorginstelling moet voldoen. De wijze waarop de zorginstelling hieraan voldoet is vrij. De instellingen vullen dat zelf in. De wetgever richt zich hierbij tot de zorgaanbieder en stelt dat de zorg transparant moet zijn voor alle betrokkenen. De Inspectie voor de Gezondheidszorg (IGZ) houdt toezicht op de naleving van de Kwaliteitswet.

Bedrijf-aan-huis

Daarnaast worden woningen in toenemende mate gebruikt als bakermat voor de vestiging en / of de uitoefening van een beroep of bedrijf. Traditioneel zijn het de zogenaamde vrije beroepen waarbij een aangepast gedeelte van de woning voor de uitoefening van het beroep wordt gebruikt. De praktijk leert evenwel dat woningen ook worden gebruikt voor een bonte verzameling van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zoals opticiens, verzekeringsagentschappen, kap- en schoonheidssalons, hondentrimsalons en dergelijke. Uit de jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een strikte scheiding aanbrengt tussen vrije beroepen en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Vrije beroepen worden, omdat ze van oudsher vanuit de woning worden beoefend, geacht onder de bestemming wonen te vallen. De overige beroepen worden doorgaans uitgeoefend op specifiek daarvoor aangewezen locaties. Deze specifieke vestigingsomstandigheden maken dat de vestiging van overige beroepen en bedrijven in woningen in strijd is met de bestemming wonen. Om startende ondernemers te stimuleren, telewerk en andere arbeidsvormen te bevorderen en handhavingsproblemen te voorkomen wil de gemeente de vrije beroepen en de overige beroepen en bedrijven, die zich lenen voor een uitoefening vanuit de woning, gelijkschakelen. De vestiging van overige beroepen en bedrijven in woningen is toegestaan, zolang er geen sprake van overlast is en de woning in overwegende mate als woning wordt gebruikt. In de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden waaronder vestiging van een beroep en of bedrijf in een woning is toestaan, opgenomen.

Detailhandel is in principe niet toegestaan, omdat detailhandel vanuit woningen bij een bepaalde omvang het voorzieningenniveau van de gemeente in gevaar kan brengen. Detailhandel kan ook een uitstraling naar de openbare ruimte hebben door de openingstijden, het af en aan rijden en het parkeren van bezoekers. Maar producten die op het betreffende perceel vervaardigd zijn mogen wel worden verkocht.

Webwinkels

Inmiddels heeft de webwinkel zijn intrede gedaan en is er ook al jurisprudentie over. Zo mag een webwinkel volgens de uitspraak van de Raad van State d.d. 13 april 2011 zich niet vestigen in een woonwijk, als men een uitstraling heeft van een winkel en de klanten de goederen aldaar komen ophalen (met verkeersaantrekkende werking als gevolg).

Ook het hebben van alleen opslag van goederen bij een webwinkel wordt aangemerkt als detailhandel.

Het aantal klachten staat niet in verhouding tot het aantal webwinkels. Dit geeft eigenlijk aan dat webwinkels niet de overlast opleveren waar eerst voor werd gevreesd. De webwinkel is daarom in de bedrijf-aan-huis-regeling is opgenomen onder de volgende voorwaarden;

- opslag van goederen moet plaatsvinden binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsuitoefening;
- er mag geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig zijn.

Gastouderopvang

Verder vindt er wel eens gastouderopvang plaats in de woning. Ook dit is in de bedrijf-aan-huis-regeling opgenomen onder de voorwaarde dat het aantal kinderen beperkt blijft tot maximaal 6 (eigen kinderen meegerekend).

Bed & Breakfast

Met ingang van 23 januari 2013 is beleid in werking getreden met betrekking tot het exploiteren van een bed & breakfast in de woning. Omdat de planologische effecten behorende bij een bedrijfsvoering van maximaal 2 kamers (maximaal 4 slaapplekken) zeer gering wordt geacht, is voor dit aantal kamers geen binnenplanse afwijking opgenomen maar is het als een recht opgenomen bij de bedrijf aan huis regeling in de gebruiksbepaling. Dit laat onverlet dat overige regelgeving m.b.t. bed & breakfastgelegenheden in acht moet worden genomen zoals het bijhouden van een nachtregister als bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht.

Meldingsplicht milieuwetgeving

Van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving kan worden afgeweken via een omgevingsvergunning voor die activiteiten die al jaren zonder problemen in woonwijken plaatsvinden,

maar op grond van deze regeling niet zijn toegestaan. Te denken valt aan een tandarts of een dierenarts die over een röntgenapparaat beschikt en daardoor meldingsplichtig is op grond van de Kernenergiewet. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van deze voorwaarde zal het belang van het woonmilieu voorop staan.

5.3.9 Woongebied

Voor de nog te ontwikkelen plandelen van De Draai is een globale eindbestemming opgenomen. Er zijn maximaal 2.750 woningen mogelijk (rekening houdend met alle woonbestemmingen binnen het plan). De maximale bouwhoogte staat aangegeven op de verbeelding. Voor grondgebonden woningen staat de maximale goothoogte opgenomen in de planregels. Behalve woningbouw is een aantal aan woning gerelateerde functies toegestaan als verkeer-en parkeervoorzieningen, water, groen, tuinen en erven en sport-en speelvoorzieningen. Tevens zijn commerciële en maatschappelijke voorzieningen toegestaan (één supermarkt, twee scholen en locaties voor Esdégé Reigersdaal). Net als bij de reeds gerealiseerde woningen in de bestemming 'Wonen' is een regeling opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis en voor bed & breakfast.

5.3.10 Wonen - Uit te werken

De gronden met de bestemming Wonen - Uit te werken moeten door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt met inachtneming van de uitwerkingsregels. Binnen deze uit te werken bestemming zullen niet alleen verschillende woonmilieus worden gerealiseerd, maar ook voorzieningen waaronder maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven. Daarnaast worden ook verkeers- en parkeervoorzieningen, sportvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen worden geregeld.

5.3.11 Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning en Leiding - Hoogspanning - 2

De dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning en Leiding - Hoogspanning - 2 regelen dat de als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding van hoofdtransportleidingen voor aardgas en elektriciteit. In geval van strijdigheid gaan de regels van de bestemming Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning en Leiding - Hoogspanning - 2 vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden binnen deze bestemming is, behoudens voor werken of werkzaamheden die vallen onder het normale beheer en onderhoud, een omgevingsvergunning nodig. Alvorens een omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen en/of aanleggen op grond van deze bestemmingen te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.

5.3.12 Waarde - Cultuurhistorie

De op de verbeelding voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken en objecten, die in de nota 'Gemeente Heerhugowaard een historisch - geografische inventarisatie' (pdf, 3,6 MB) (inclusief de karakteristieke bebouwing) zijn opgenomen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' voorziet in geval van sloop van deze panden in een herbouw conform de oorspronkelijke contour. Voor het verrichten van werken en werkzaamheden aan objecten met een cultuurhistorische waarde is een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig. Voordat burgemeester en wethouders deze vergunning afgeven, winnen zij advies in van een deskundige op het gebied cultuurhistorie, omtrent de mate van aantasting van de cultuurhistorische waarde en maatregelen ter voorkoming van aantasting van de cultuurhistorische waarde van het object.

Wanneer naast de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de gronden ligt, gaat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De dubbelbestemmingen gaan voor de bestemming. Ook de monumenten hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Voor de monumenten geldt in de eerste plaats de Monumentenwet. De bepalingen van de Monumentenwet gaan voor de regels van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' heeft voor de plantoetsers tevens een signaalfunctie dat er met het object iets bijzonders aan de hand is.

5.3.13 Waterstaat - Waterkering

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor primaire en secundaire waterkering. De dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" is primair ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemmingen.

Deze regeling heeft betrekking op alle binnen het gebied gelegen waterkeringen en houdt een bouwverbod in voor gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, die daar op grond van de enkel bestemming gerealiseerd zouden kunnen worden. Burgemeester en wethouders kunnen dit bouwverbod doorbreken na advies te hebben ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

5.4 Algemene regels

De formulering van deze planregels is wettelijk vastgelegd en heeft betrekking op de algemene regels die voor het hele plangebied gelden ongeacht de specifieke bestemming.

5.4.1 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. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

5.4.2 Algemene bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen de naar de weg toegerichte gevels van geluidgevoelige objecten te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies indien de geluidbelasting op de naar de weg toegerichte gevel meer bedraagt dan 55 dB.

5.4.3 Algemene aanduidingsregels

Veiligheidszone - activiteitenbesluit

Ter voorkoming van kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voortvloeiende veiligheidsafstanden rondom een gasdrukmeet- en regelstation is een veiligheidszone opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone - activiteitenbesluit 1" zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone - activiteitenbesluit 2" zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Voor het gasdrukmeet- en regelstation van Gasunie aan de Beukenlaan geldt op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer een veiligheidsafstand van 25 meter voor kwetsbare objecten en een veiligheidsafstand van 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten vanaf de opstelplaats.

Voor het gasdrukmeet- en regelstation van Liander aan de Krusemanlaan geldt op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer een veiligheidsafstand van 10 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten vanaf de opstelplaats.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen. De "vrijwaringszone - molenbiotoop" heeft betrekking op de Hensbroekermolen aan de Oudelandsdijk in Obdam. Voor het gebied van de molenbiotoop gelden afwijkende bouwregels, die het windrecht van de molens moeten waarborgen.

Met het hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over de toegestane bouwhoogte binnen deze vrijwaringszone. Deze afspraken luiden als volgt:

Het gewijzigde invloedsgebied van de molenbiotoop (contour van 400 meter) wordt weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de reeds ontwikkelde bouwvelden of bouwvelden achter de eerstelijns (lint)bebouwing is reeds sprake van verstoring van de molenbiotoop. In afwijking van de regels uit de keur wordt vanwege deze bestaande verstoring de regeling van de molenbiotoop hier niet op van toepassing verklaard. Voor de nog te ontwikkelen bouwvelden ten westen van en in een open verbinding met de Hensbroekermolen gelden aangepaste bouwhoogtes en woningoriëntaties. Het betreft de volgende afspraken:

- Bouwveld 3G-1: maximale bouwhoogte van 4,75 meter.
- Bouwveld 3G-2: maximale bouwhoogte van 6 meter.
- Bouwveld 3E/3F: maximale bouwhoogte van 11 meter. In het bestemmingsplan De Draai 2014 was volgens de uitwerkingsregeling een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen (circa 18 meter) mogelijk. Dit is naar beneden bijgebracht om de verstoring van de windmolen zo veel mogelijk te voorkomen.
- Voor alle drie de bouwvelden geldt dat de verplichte kaprichting van de woningen haaks is ten opzichte van de Oostdijk en Hensbroekermolen.
- Voor alle drie de bouwvelden geldt dat er een bepaling wordt opgenomen over de maximale hoogte van beplanting en bomen (zowel in de openbare ruimte als in de privétuinen). Deze hoogte is gelijk aan de maximale bouwhoogte in het betreffende bouwveld. Dit geldt tevens voor het groen in het Oosterpark.

Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Ten behoeve van het ondergrondse hoogspanningsnetwerk is het tracé (maximaal 50 meter breed) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbinnen verschuiving van het tracé met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is. De wijziging is mogelijk onder de voorwaarden dat:

- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad
- uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik
- door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving.

Deze wijzigingsbevoegdheid is voorbehouden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Ten behoeve van een ruimtelijk initiatief aan de Van Veenweg 156 -158 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming Tuin-2 te wijzigen in Wonen-1 om zo op beide woonpercelen een extra vrijstaande woning te realiseren.

Deze wijzigingsbevoegdheid is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard.

5.4.4 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel biedt o.a. de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor kleine maatoverschrijdingen die het gevolg zijn van standaardmaten, waardoor het bouwwerk niet past binnen de maatvoering van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend tot maximaal 10 procent van de in het bestemmingsplan gegeven maten. Het is niet de bedoeling dat de omgevingsvergunning wordt gebruikt om standaard 10 procent groter te bouwen dan op de verbeelding staat aangegeven. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient aanvrager gemotiveerd aan te geven waarom van de afwijkingsmogelijkheid gebruik moet worden gemaakt.

Het kan zijn dat het toepassen van deze algemene afwijkingsmogelijkheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt, vanwege de belangen van omwonenden of vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, ongewenst is. Mocht dit het bij een bepaalde maximale maat het geval zijn, dan zal in de bestemmingsregels worden aangegeven dat de algemene afwijkingsbevoegdheid niet toegepast kan worden.

De omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan, kan ook worden verleend voor utilitaire bouwwerken en voorzieningen ten dienste van het ontvangen van telefoon- radio- en televisiesignalen. Bij utilitaire bouwwerken gaat meestal om bouwwerken van nutsbedrijven, waarvan de oppervlakte te klein is om deze op de verbeelding als een afzonderlijke bestemming aan te geven of waarvan de situering op voorhand niet bekend is.

5.4.5 Overgangs- en Slotregels

Overgangsregels zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking.

Tenslotte wordt in de regels vastgelegd op welk moment het bestemmingsplan is vastgesteld en onder welke titel het plan heeft.

5.5 Uitvoerbaarheid en handhaving

5.5.1 Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. onder f van het Besluit ruimtelijke ordening, dienen in de toelichting bij een bestemmingsplan de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven te worden. Die uitvoerbaarheid kan onderscheiden worden in maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

5.5.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is in de eerste plaats een breed draagvlak nodig voor de regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze regels komen gedeeltelijk voort uit wettelijke verplichtingen. Daarnaast is bestuurlijk draagvlak van belang. Dit wordt bevorderd door het bestemmingsplan goed af te stemmen op het gewenste ruimtelijk beleid van het rijk en de provincie, als ook op de wensen en ambities van het lokale bestuur. Zij zijn het immers die na vaststelling ook de handhaving van het plan ter hand moeten nemen. Behalve door de wet gestelde eisen en bestuurlijke overeenstemming over het plan, is het maatschappelijk draagvlak onder de bevolking en met name onder de bewoners en gebruikers van de wijken van groot belang.

5.5.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwwerken genoemd waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld. Voor dit bestemmingsplan is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente geeft zelf de gronden uit en voert hiervoor een eigen grondexploitatie. Voor zover de gemeente de gronden niet in eigendom heeft stelt de gemeente een anterieure overeenkomst voordat sprake is van een directe bouwtitel. Gelet hierop is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. In het hoofdstuk '6.1' wordt nader ingegaan op de financiële onderbouwing van dit bestemmingsplan

5.5.2 Handhaving

Handhaving en toezicht op de uitvoering zijn geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders zijn primair verantwoordelijk voor de bestuursrechtelijke handhaving. Aan de aan burgemeester en wethouders opgedragen zorgplicht tot handhaving ligt de in de rechtspraak ontwikkelde 'beginselplicht tot handhaving' ten grondslag. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal ingeval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen.

Om inzicht te bieden in het (gemeentelijk) handhavingsbeleid is in de Wro voorzien in verplichte rapportages, zoals een jaarlijks handhavingsplan en een handhavingsverslag.

5.5.2.1 Gemeentelijk handhavingsbeleid

Er is daarom een kadernota 'Handhaving' opgesteld. Deze kadernota is de eerste aanzet tot een verdere, integrale professionalisering van de handhaving en vormt de basis voor de uitvoeringsnota's Milieu, Bouwen, Brandveiligheid en Overige vergunningen.

In deze uitvoeringsnota's is voor de desbetreffende werkvelden concreet aangegeven hoe tot een goede en adequate uitvoering van de handhavingstaken gekomen wordt, met als voornaamste doel het verbeteren van de naleving van regelgeving door burgers en bedrijven. Per taakveld zal jaarlijks een (onderling afgestemd) handhavingprogramma worden vastgesteld, waarin staat aangegeven welke doelen zijn gesteld. De handhavingprogramma's vinden op hun beurt weer een vertaling in werkplannen.

De burgers moeten er in beginsel aanspraak op kunnen maken dat met het bestemmingsplan strijdige situaties worden aangepakt. Een recht op handhaving bestaat niet, maar de gemeente moet deugdelijke en zwaarwegende argumenten hebben om niet tot handhaving over te gaan. Handhaving is dus niet alleen maar een zaak die uitsluitend aan het beleid van de gemeente is overgelaten. Als legalisatie niet mogelijk is, moet in beginsel worden opgetreden. Wil er zicht op legalisatie zijn, dan moeten er concrete en realistische stappen zijn gezet.

5.5.2.2 Wet op de economische delicten

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

- handelingen in strijd met gebruiksvoorschriften en aanlegvergunningenstelsel;
- na afloop van een tijdelijke ontheffing het niet herstellen van de situatie in de vorige toestand of het in overeenstemming brengen van de situatie met het bestemmingsplan;
- handelingen in strijd de aanlegvoorschriften in een voorbereidingsbesluit, een besluit van Gedeputeerde Staten of een vervangingsbesluit;
- het niet in overeenstemming met de bestemming brengen van werken en werkzaamheden na aanzegging daartoe door burgemeester en wethouders, die zijn uitgevoerd na afloop van de termijn die in de aanlegvergunning is genoemd.

Deze normoverschrijdingen zullen worden aangemerkt als overtreding en als een economisch delict. Strafrechtelijk optreden is ook mogelijk bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan kunnen worden gemaakt, overtredingen die zich telkens weer herhalen en kortdurende overtredingen.

Er kan maximaal een geldboete worden opgelegd van € 45.000,-. Tevens biedt de wet de mogelijkheid de overtreder de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken. Het openbaar ministerie is belast met de uitvoering van de Wet op de economische delicten en voert daarin een geheel eigen beleid. Een combinatie van bestuursrechtelijke en strafrechtelijke handhaving behoort ook tot de mogelijkheden.

Hoofdstuk 6 Financiële-economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële-economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, is een gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer en/of grondeigenaar te verhalen. Er moet een exploitatieplan worden vastgesteld ter verzekering van het verhaal van kosten. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn categorieën aangewezen waarbij deze verplichting van toepassing is. Het gaat daarbij om de volgende categorieën:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² brutovloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m² brutovloeroppervlakte

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan op basis van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening worden afgezien als er op een andere wijze is voorzien in het verhaal van kosten.

De gemeente geeft de kavels uit door middel van grondverkoop. Voor de onderhavige ontwikkeling worden de proceskosten en de ontwikkelingskosten en het risico op planschade gedragen door de ontwikkelende partijen. Met de ontwikkelende partijen wordt daarnaast een exploitatie- en planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Er is om die reden geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieplan aangezien alle kosten op een andere wijze worden gedekt.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Uitkomsten overleg ex artikel 1.3.1 Bro

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de inhoud van het concept ontwerpbestemmingsplan gedeeld met:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Defensie;
- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
- Veiligheidsregio NHN;
- Omgevingsdienst Noord Holland Noord;
- Gemeenten Alkmaar / Hollands Kroon / Koggenland / Langedijk / Schagen / Hollands Kroon / Opmeer;
- KPN;
- Liander;
- PWN;
- Gasunie;
- Ziggo;

Tevens vind er op regelmatige basis afstemming plaats met de provincie Noord-Holland, HHNK, de omgevingsdienst en de veiligheidsregio over het plan. Met de provincie is - tevens door middel van het bestemmingsplan Deprogrammering De Draai - afstemming bereikt over het naar beneden bijstellen van de maximale plancapaciteit. Voor wat betreft de Veiligheidsregio heeft afstemming plaatsgevonden over de actualisatie van de verantwoordingsparagraaf externe veiligheid (zie hiervoor ook paragraaf 4.12 Externe veiligheid).

Er is 1 vooroverlegreactie ontvangen van HHNK. De vooroverlegreactie is hieronder weergegeven en beantwoord.

De reactie van het HHNK is als volgt samen te vatten:

De Draai wordt fasegewijs ontwikkeld en bij elke fase is er overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap waarbij het eindplaatje van het watersysteem leidend is. Voor de meeste fases betekent dit dat het ontwerp voldoet aan de gestelde uitgangspunten in de watertoets. In een paar gevallen heeft de gedetailleerde uitwerking geleid tot afwijkingen op het oorspronkelijke ontwerp. Dit heeft tot nog toe niet geleid tot een situatie waarin het einddoel van 13,7 hectare oppervlaktewater in De Draai in gevaar is gekomen. De watertoets schetst een scenario waarbij er wellicht een tekort aan waterberging zou kunnen ontstaan doordat er 2.750 i.p.v. 2.573 woningen worden gerealiseerd. HHNK wil graag vroegtijdig op de hoogte gehouden van een eventuele verhoging van het aantal woningen van 2.573 naar 2.750, zodat we de consequenties voor het watersysteem daarvan met elkaar kunnen bepalen.

Reactie gemeente Heerhugowaard: voor kennisgeving aangenomen, de gemeente hecht veel waarde aan de goede samenwerking met HHNK en houdt vroegtijdig HHNK op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen en/of eventuele planwijzigingen.

Molenbiotop

In het vooroverleg voor dit bestemmingsplan heeft HHNK, samen met gemeente en De Vereniging Hollandsche Molen, nieuwe afspraken gemaakt over de bescherming van de molenbiotop van de Hensbroekermolen. Dit vanwege een wijziging in de Keur waarbij de biotop is vergroot van 200 naar 400 meter met aangepaste rekenmethodiek. Deze afspraken zijn weergegeven in paragraaf 3.3.7 Keur van het Hoogheemraadschap en verwerkt in de regels. Hierbij bevestigen wij dat deze afspraken correct zijn weergegeven.

Reactie gemeente Heerhugowaard: voor kennisgeving aangenomen.

Tot slot

Nog een paar kleine opmerking op de waterparagraaf. Onder het kopje "Zuidelijk peilvak" staat het volgende: "Ook zal binnenkort het gedeelte van de Oostertocht ten zuiden van De Draai, tussen de Beukenlaan en de Zuidtangent, worden verbreed." Deze verbreding is in 2014 al uitgevoerd bij de aanleg van de verlengde Oosttangent.

Figuur 4.4 in de waterparagraaf geeft de voorgenomen peilgebieden in De Draai weer. Gedurende de uitvoering van een aantal fases is gebleken dat er direct langs de Oostdijk een apart waterpeil wordt gevoerd. In de uitvoering zijn ook maatregelen genomen om dit waterpeil ook in de toekomst te kunnen hanteren in de dijksloot. Het hoogheemraadschap zal in een toekomstige herziening van het peilbesluit dit peilgebied ook expliciet opnemen op de peilbesluitkaart. Wellicht zou er nog een zin aan de toelichting kunnen worden toegevoegd waarin dit peilgebied kort beschreven wordt.

Reactie gemeente Heerhugowaard: de tekst in de toelichting is aangepast.

7.2 Procedure en zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 28 maart 2019 tot en met 9 juni 2019 ter inzage gelegen. In de periode dat de stukken ter inzage lagen konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn verwerkt in het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht, dat onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan (zie bijlage 18).

Na vaststelling in de gemeenteraad, start een beroepstermijn van zes weken. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Bestemmingsplan De Draai 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP78DEDRAAI2019-VA01 van de gemeente Heerhugowaard.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep:

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

1.6 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 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.

1.8 bed & 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 bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.

1.9 bedrijfsgebouw:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, niet zijnde een kas

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.11 bedrijfswoning / dienstwoning:

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

1.12 bestaand gebruik

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 bestaand aantal woningen

Het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is en het aantal woningen dat:

- a. nog gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning;
- b. in uitvoering is krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruiken van een woning, en:
- c. 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.

1.14 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 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 op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.25 detailhandel:

Een 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.

1.26 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

Een 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.

1.27 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.28 dove gevel:

De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, waarin:

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), dan wel;
- b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.29 erfafscheiding:

Constructie voor het afscheiden van een erf of een gedeelte daarvan bij een hoofdgebouw, waarbij er sprake moet zijn van een functionele relatie tussen de erfafscheiding en het hoofdgebouw.

1.30 evenement:

Evenement als bedoeld in de begripsbepalingen van de 'Algemene Plaatselijke Verordening' van de gemeente Heerhugowaard, zoals die luidt op de dag van de ter visie legging van dit bestemmingsplan.

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidwerend vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.33 grondgebonden woning

een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of een tuin. In voorliggend bestemmingsplan betreft het aaneengebouwde woningen, twee-onder-één-kap woningen of vrijstaande woningen.

1.34 hoofdgebouw:

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.35 horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

1.35.1 horeca van categorie 1

Horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant).

1.35.2 horeca van categorie 2

Horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak of ijssalon).

1.36 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.

1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

De in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.38 kunstobject:

Uiting van één der beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.39 kunstwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.40 kringloopwinkel:

winkel die met het oog op de beperking van de afvalstroom en het hergebruik van producten gebruikte waren inzamelt, sorteert, eventueel repareert en opnieuw verkoopt.

1.41 ligplaats

Een door de gemeente aangewezen ligplaats die door een woonschip wordt ingenomen.

1.42 maatschappelijke bedrijvigheid:

een in het bedrijfsplan van de initiatiefnemer aangetoonde vorm van bedrijvigheid waarmee – naast economische – ook sociale doelstellingen worden nagestreefd zoals werkgelegenheid voor zorgbehoevenden, scholing, (re-)integratie, dagbesteding en participatie.

1.43 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.

1.44 natuurvriendelijke oever:

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

1.45 ontmoetingsplaats:

Een als zodanig ingerichte openbare locatie voor het ontmoeten van personen, al dan niet met voorzieningen, gebouwen en / of bouwwerken geen gebouw zijnde.

1.46 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.47 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.

1.48 perceelsafscheiding:

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

1.49 perifere detailhandel

Detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuinrichtingsartikelen, woninginrichting en meubelen.

1.50 productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.51 prostitutie:

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

1.52 recreatieve bewoning:

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

1.53 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 sociaal ondernemerschap:

een in het bedrijfsplan van de initiatiefnemer aangetoonde vorm van bedrijvigheid waarmee – naast economische – ook maatschappelijk en/of sociale doelstellingen worden nagestreefd gericht op het oplossen van een maatschappelijk vraagstuk en/of het creëren van maatschappelijke waarde zoals maatschappelijke betrokkenheid en het werken met duurzame inkopen en producten.

1.55 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatief nachtverblijf, waarbij sprake is van overnachtingen anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning.

1.56 verkoopvloeroppervlakte:

Een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel (let op: dit is dus de nettovloeroppervlakte).

1.57 voorkeursgrenswaarde:

De bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.58 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.

1.59 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'.

1.60 waterpeil:

Het door het hoogheemraadschap vastgestelde streefpeil voor het desbetreffende peilvlak zoals dat geldt op de dag van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.61 webwinkel:

Uitoefening van detailhandel waarbij goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld.

1.62 wonen:

Huisvesting zoals bedoeld in de begripsomschrijving onder artikel 1.63;

1.63 woning:

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

1.64 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.

1.65 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.

1.66 woonschip:

- a. Elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één huishouden;
- b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in opbouw;
- c. een casco dat tot vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. kan worden opgebouwd;
- d. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
- e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. tot en met c.

1.67 zorgwoning:

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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 dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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, dakranden en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bij het bepalen van de bouwhoogte wordt gebruik gemaakt van Wijze van meten.

2.4 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 Wijze van meten.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 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 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend hoofdgebouw, waar die afstand het kortst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een milieustraat;
2. een gemeentewerf;
3. een gasontvangststation ter plaatse van de functieaanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation';
4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijven en Milieuzonering VNG' onder de milieucategorie 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en Bevi-inrichtingen;
5. buitenopslag;
6. erven en terreinen;
7. nutsvoorzieningen;
8. verkeers- en parkeervoorzieningen;
9. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd, mag worden afgeweken voor het overschrijden van de bouwgrens ten behoeve van het maken van: galerijen, balkons en (brand)trappen en trappenhuizen tot een breedte van maximaal 2,00 meter en luifels tot een breedte van maximaal 2,50 meter.
- d. 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 0,60 meter.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding rond het gasontvangstation mag niet hoger zijn 3,50 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8,00 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

1. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bedrijf, anders dan bedoeld in lid 3.1;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder 4 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage onder de milieucategorieën 1 en 2.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ontmoetingsplaatsen;
- c. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervakken en parkeerstroken;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. kunstobjecten;
- j. kunstwerken;
- k. opstelplaatsen voor de Brandweer;
- l. tewaterlaatplaatsen;
- m. verkeersvoorzieningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' een te behouden voormalige hoogspanningsmast als antennemast;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' voor een maatschappelijke functie in de vorm van een school;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5% van de oppervlakte van de voor 'Groen' bestemde gronden mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;

4.2.2 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 geluidwerende voorzieningen niet meer dan 4,00 meter, 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.

4.2.3 Inrichtingseisen

Voor zover de gronden liggen in de dubbelbestemming "Groen", gelden de volgende eisen:

- a. de hoogte van opgaande beplanting mag niet meer dan 2,0 meter bedragen;
- b. boven de leidingen mogen geen zandbakken worden aangebracht;
- c. het ontwikkelen van activiteiten op de gronden met een dubbelbestemming is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder;
- d. bij elke ontwikkeling dient contact te worden opgenomen met de tracébeheerder over de mogelijke consequenties en te nemen maatregelen;
- e. voorafgaand aan het werk dient een KLIC-melding te worden gedaan;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen of zorginstelling;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijvigheid' voor gebouwen en gebruik ten behoeve van:
 1. sociaal ondernemerschap t/m categorie 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. detailhandelsfunctie in de vorm van een kringloopwinkel voor ten hoogste 2.500 m² bvo;
 3. horeca t/m categorie 2 voor ten hoogste 350 m² bvo;
 4. bedrijfsgebonden, onzelfstandige kantoren;
 5. bergingen en andere nevenruimten;
 6. laad- en losvoorzieningen;
- c. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- d. gebouwen en gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden zoals:
 1. medische voorzieningen;
 2. culturele voorzieningen;
 3. religieuze voorzieningen;
 4. welzijnsvoorzieningen;
 5. educatieve voorzieningen;
 6. voorzieningen voor openbaar bestuur;
 7. onderwijsvoorzieningen;
 8. kinderopvang/peuterspeelzaal;
 9. zorgvoorzieningen;
 10. sporthal;

met de bij de bestemming behorende:

- e. verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. kunstwerken;
- i. erven en terreinen;
- j. kunstobjecten;
- k. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning' is ten hoogste één dienstwoning toegestaan, waarvan de inhoud niet meer dan 500 m³ mag bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning' mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6 meter;
- j. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - oostdijkzone' bedraagt het maximum aantal bouwlagen niet meer dan 3;

- k. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- l. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd, mag worden afgeweken voor het overschrijden van de bouwgrens ten behoeve van het maken van: galerijen, balkons en (brand)trappen en trappenhuizen tot een breedte van maximaal 2,00 meter en luifels tot een breedte van maximaal 2,50 meter.
- m. 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 0,60 meter;
- n. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

5.2.2 *Bijbehorend bouwwerk en bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximaal 5% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,50 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag voor speeltoestellen niet meer dan 6,00 meter en voor de overige niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte 12,00 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het bouwvlak.

5.3.2 *Speeltoestellen*

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder f en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de maatschappelijke bedrijvigheid die is aangeduid als toelaatbaar in de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor onzelfstandige kantoren met een groter bruto vloeroppervlakte dan 50 m² per bedrijf;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van:

- a. het strijdig gebruik als bedoeld in het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a ten behoeve van maatschappelijke bedrijvigheid die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de genoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. het strijdig gebruik als bedoeld in het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a ten behoeve van maatschappelijke bedrijvigheid die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën dan toegestaan, mits de desbetreffende maatschappelijke bedrijvigheid in vergelijking met bedrijven die vallen onder de genoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. het strijdig gebruik als bedoeld in het bepaalde in artikel 5.4.1 onder c om voor onzelfstandige kantoren een grotere bruto vloeroppervlakte per bedrijf toe te staan, mits de noodzaak voor het betreffende bedrijf voldoende aannemelijk kan worden gemaakt.

5.5.2 *Voorwaarden*

De in artikel 5.5.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. als er een garageoprit aanwezig is, het parkeren op die garageoprit;
- c. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Tuin' grenst aan de bestemming 'Water'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Uitbouw en entree*

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw; of
 2. een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevelrooilijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter; of
 3. een overkapping boven de voor- of achterdeur van de woning met een diepte van maximaal 1 meter en een breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voor- of achterdeur mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. Voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:

- a. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
- b. erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter;
- c. afscheidingen ten behoeve van huisafvalcontainers waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de tuin als parkeerplaats, buiten de garageoprit.

Artikel 7 Tuin - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. als er een garageoprit aanwezig is, het parkeren op die garageoprit;
- c. het parkeren buiten de garageoprit van maximaal 1 personenauto per woning;
- d. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Tuin - 1' grenst aan de bestemming 'Water'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Uitbouw en entree*

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of
 2. een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevelrooilijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter of
 3. een overkapping boven de voor- of achterdeur van de woning met een diepte van maximaal 1 meter en een breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voor- of achterdeur mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. Voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen;

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:

- a. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
- b. erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter;
- c. afscheidingen ten behoeve van huisafvalcontainers waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de tuin als parkeerplaats, buiten de garageoprit, voor meer dan één auto per woning.

Artikel 8 Tuin - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een carport toegestaan;
- c. als er een garageoprit aanwezig is, het parkeren op die garageoprit;
- d. het parkeren buiten de garageoprit van maximaal 2 personenauto's per woning;
- e. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Tuin - 2' grenst aan de bestemming 'Water'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 *Uitbouw en entree*

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of
 2. een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevelrooilijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter of
 3. een overkapping boven de voor- of achterdeur van de woning met een diepte van maximaal 1 meter en een breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
 4. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding carport' een carport met een maximum oppervlakte van 30 m²;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voor- of achterdeur mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. Voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen.

8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:

- a. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
- b. erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter;
- c. afscheidingen ten behoeve van huisafvalcontainers waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de tuin als parkeerplaats, buiten de garageoprit, voor meer dan twee auto's per woning.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. water;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. verkeersvoorzieningen;
 - g. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;
- met de bij de bestemming behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
 - i. kunstobjecten.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5% van de oppervlakte van de gronden met de bestemming 'Verkeer' mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

9.2.2 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 8,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

Artikel 10 Verkeer - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. verkeersvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water;
 - g. ontmoetingsplaatsen;
 - h. sport- en speelvoorzieningen;
 - i. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;
- met de bij de bestemming behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
 - k. kunstobjecten.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5% van de gronden met de bestemming 'Verkeer - 1' mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

10.2.2 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.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. groenvoorzieningen;
- met de bij de bestemming behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water;
 - d. kunstobjecten;
 - e. tewaterlaatplaatsen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 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.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een ligplaats voor woonschepen als bedoeld in artikel 1.66.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van aaneen gebouwde woningen en twee-onder-één-kap woningen;
 - b. aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.3.1 sub a;
 - c. bijbehorende bouwwerken;
- met de daarbij behorende:
- d. erven;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Wonen' grenst aan de bestemming 'Water'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- e. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- h. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals van dakkapellen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- i. 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 0,60 meter.
- j. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de gronden als bedoeld onder b1 een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m² boven de in onder b1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;

2. 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;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

12.2.3 Dakopbouwen

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

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning de op verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt;
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen;
- c. bij tot één blok behorende rijenwoningen, waar op het tijdstip van de ter visie legging van dit bestemmingsplan reeds dakopbouwen aan de voor- en achterzijde of de achterzijde van de woning aanwezig zijn, mag, om de reeds aanwezige situatie te kunnen herhalen, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte ten behoeve van de bouw van een dakopbouw met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Gebruik van de woning

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 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. een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
 5. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
 6. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
 7. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. bed en breakfast: voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m².
- c. mantelzorg, onder de voorwaarde dat:
 1. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is;
 2. door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;

3. brandveiligheid gewaarborgd is;
4. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
5. na afloop van de zorgverlening de extra woonruimte niet meer wordt gebruikt voor inwoning of bijwoning, maar het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

12.3.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, anders dan bepaald in lid 12.3.1 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.

12.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

12.4.1 *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 voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

12.4.2 *Afwijken bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.3.1 onder b voor een bed & breakfastaccomodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaapplekken, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccomodatie 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 met inachtneming van het bepaalde onder 28.1;

12.4.3 *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 lid 12.3.2 onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens 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 met inachtneming van het bepaalde onder 28.1;

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.3.1 sub a;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca t/m categorie 2' is een horecagelegenheid toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'hovenier' is een hoveniersbedrijf toegestaan.

met de bij de bestemming behorende:

- f. erven;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Wonen - 1' grenst aan de bestemming 'Water'.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- e. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- h. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- i. 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 0,60 meter;
- j. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de gronden als bedoeld onder b1 een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m² boven de in onder b1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
 2. 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;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

13.2.3 Dakopbouwen

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

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Gebruik van de woning

Naast 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 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. een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
 5. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
 6. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
 7. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. bed en breakfast: voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m².
- c. mantelzorg, onder de voorwaarde dat:
 1. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is;
 2. door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
 3. brandveiligheid gewaarborgd is;
 4. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
 5. na afloop van de zorgverlening de extra woonruimte niet meer wordt gebruikt voor inwoning of bijwoning, maar het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

13.3.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, anders dan bepaald in lid 13.3.1 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.

13.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

13.4.1 *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 voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

13.4.2 *Afwijken bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3.1 onder b voor een bed & breakfastaccomodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaapplekken, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccomodatie 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 met inachtneming van het bepaalde onder 28.1;

13.4.3 *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 lid 13.3.2 onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens 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 met inachtneming van het bepaalde onder 28.1;

Artikel 14 Wonen - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van woongebouwen;
 - b. aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.3.1 sub a;
 - c. bijbehorende bouwwerken;
- met de bij de bestemming behorende:
- d. erven;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Wonen - 2' grenst aan de bestemming 'Water'.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woongebouw gebouwd worden;
- b. het woongebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- e. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- h. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- i. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- j. 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 0,60 meter;
- k. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt, dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de gronden als bedoeld onder b1 een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m² boven de in onder b1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;

- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
 - 2. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Gebruik van woning

In iedere woning of bijbehorend bouwwerk is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bouwwerken, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
- d. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
- e. een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
- f. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
- g. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer bedraagt dan 6;
- h. bij bed en breakfast ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning worden aangeboden met een oppervlakte van maximaal 50 m².

14.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 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 voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

Artikel 15 Woongebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van schoolgebouwen en zorgwoningen en met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 25.000 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor ten hoogste 2.500 m² bvo detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' voor een maatschappelijke functie in de vorm van een school;
- e. bijbehorende bouwwerken;

met de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen in de vorm van:

- f. verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder geluidbeperkende voorzieningen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde
- h. wegen, straten en paden;
- i. sport- en speelvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. verhardingen;
- o. kunstwerken waaronder bruggen ten behoeve van het kruisen van water;
- p. kunstobjecten;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ontsluiting' wegen en paden conform het bepaalde in artikel 25.4 Specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluiting;
- r. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Woongebied grenst aan de bestemming Water.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen in de vorm van de vorm van aaneengebouwde woningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen of woongebouwen; al dan niet met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf;
- b. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan;
- c. Maximaal 30 woningen per hectare zijn toegestaan;
- d. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven specifieke bouwaanduiding - oostdijkzone zijn maximaal 20 woningen per hectare toegestaan;
- e. de maximale footprint van een gebouw ten behoeve van woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. 60% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 100m²;
 2. 50% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 3. 50% van het bouwperceel met een maximum van 120 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte van 200 tot 300 m²;
 4. 40% van het bouwperceel met een maximum van 300 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 300 m²;
 5. 95% van het bouwperceel indien het een woongebouw betreft;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. in afwijking van het bepaalde onder 15.2.1 onder f geldt voor woongebouwen een maximum bouwhoogte van 15 meter;
- h. de goothoogte van een grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- i. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals van dakkapellen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- j. voor de voorgevel van grondgebonden hoofdgebouwen zijn uitsluitend gebouwen en/of overkappingen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. een uitbouw met een maximum diepte van 1,5 m en een maximum lengte van 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of
 2. een entree met een maximum breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een maximum lengte van 4,5 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een maximum diepte van 1,5 m of
 3. een overkapping boven de voordeur van de woning met een maximum diepte van 1,0 m en een maximum breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
 4. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voordeur mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is.
- k. 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;
- l. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

15.2.2 *Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m², 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m² boven de in onder b 1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
 2. 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;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

15.2.3 Dakopbouwen

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

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt;
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Gebruik van de woning

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 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. een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
 5. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
 6. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
 7. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. bed en breakfast: voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleaatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m².
- c. mantelzorg, onder de voorwaarde dat:
 8. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is;
 9. door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
 10. brandveiligheid gewaarborgd is;
 11. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
 12. na afloop van de zorgverlening de extra woonruimte niet meer wordt gebruikt voor inwoning of bijwoning, maar het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

15.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, anders dan bepaald in 15.3.1 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.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

15.4.1 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 voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

15.4.2 Afwijken bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.3.1 onder b voor een bed & breakfastaccomodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaapplekken, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccomodatie 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.

15.4.3 Afwijken aantal woningen per hectare

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 onder c en d en meer woningen per hectare toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt;
- b. er maximaal 2.750 wooneenheden binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' zijn toegestaan;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd;
- d. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

15.4.4 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 15.3.2 onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens 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 de volgende aspecten:

- a. er moet sprake zijn van 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 is verleend en woningen in het bestemmingsplan reeds voor maatschappelijke opvang zijn aangewezen;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 16 Wonen - Uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven;
- c. verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder geluidbeperkende voorzieningen;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen,
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen

met de daarbij behorende:

- h. bijbehorende bouwwerken;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. tuinen en erven;
- k. verhardingen;
- l. groenvoorzieningen en water;
- m. kunstwerken;
- n. kunstobjecten.

16.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 16.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

16.2.1 Ten aanzien van wonen

- a. Maximaal 30 woningen per hectare zijn toegestaan;
- b. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- c. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - oostdijkzone' zijn maximaal 20 woningen per hectare toegestaan;
- d. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan 4.
- e. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - oostdijkzone' bedraagt het maximum aantal bouwlagen niet meer dan 3;
- f. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van antennes en kunstobjecten waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter.

16.2.2 Ten aanzien van verkeersvoorzieningen

- a. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals masten, bruggen en kunstobjecten mag niet meer dan 12 meter bedragen.

16.2.3 Ten aanzien van groen-, sport- en speelvoorzieningen

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals masten, speeltoestellen, kunstobjecten en bruggen mag niet meer dan 12 meter bedragen.

16.2.4 Ten aanzien van water

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals masten, bruggen en kunstobjecten mag niet meer dan 12 meter bedragen.

16.2.5 Ten aanzien van openbare nutsvoorzieningen

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m³;
- b. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;

- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals masten en kunstobjecten mogen niet meer dan 12 meter bedragen.

16.2.6 Ten aanzien van wegverkeerslawaaï

De bouw van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde norm van 48 dB, dan wel aan de door Burgemeester en Wethouders verleend hogere grenswaarde.

16.3 Bouwregels

16.3.1 Voorlopig bouwverbod

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding -Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen voor gas met een vrijwaringzone, waarvan de breedte 5,00 meter ter weerszijde van de hartlijn van een leiding voor gas bedraagt; en
- b. het bouwen van gebouwen ten dienste van de bedoelde leiding(en).

met dien verstande dat:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge de basisbestemming op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

17.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in 17.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 van dit artikel voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde overeenkomstig de bestemming, indien de belangen en de veiligheid van de betreffende leiding daar niet door worden geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

17.3.1 Advies

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen voor het bouwen van gebouwen met betrekking tot de samenvallende bestemming(en), of voor bouwwerken geen bouwwerk zijnde winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen en de veiligheid van de leiding niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

17.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in 17.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen of afgraven;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- f. diepploegen;
- g. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanleggen van sloten, vijvers of andere wateren of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande sloten, vijvers of andere wateren;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

17.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet Informatieuitwisseling ondergrondse netten.

17.4.3 Voorwaarden

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover deze niet strijdig zijn met de belangen van de leiding.

17.4.4 Advies

Alvorens over het verlenen van een omgevingsgunning te beslissen voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (lid 17.4) met betrekking tot de samenvallende bestemming(en), winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden de belangen en de veiligheid van de leiding niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een spanning van maximaal 150 kV; met de daarbij behorende:
- b. belemmeringenstrook van ten hoogste 8,5 meter aan weerszijden van de hartlijn;
- c. het behoud van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aardkundige waarden';
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge de basisbestemming op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

- a. In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de in 18.1 onder a en b genoemde gronden geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag op of in de in 18.1 onder a en b genoemde gronden uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de in 18.1 onder a en b bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 18.2 voor het bouwen binnen de belemmeringenstrook overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

18.4.1 Vergunningplicht

- a. Het is verboden op of in de in 18.1 onder a en b bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
 2. het rooien van beplantingen en bomen;
 3. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 5. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, ontginnen, drainage en ophogen;
 6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
 7. het permanent opslaan van goederen;
 8. het tijdelijk opslaan van zwaar materiaal;
 9. het aanleggen van een zonnepark;

- b. Dit verbod geldt voor de onder 18.4.1 a1, a4 en a5 genoemde werken en werkzaamheden enkel voor zover de diepte van bovengenoemde werken en werkzaamheden meer bedraagt dan 0,80 m beneden maaiveld.
- c. Het is niet toegestaan de leiding als bedoeld in lid 18.1 onder a in gebruik te nemen of te hebben indien niet is voorzien in een aanleg van de kabelverbinding op een diepte van ten minste 10 meter onder maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'diepte kabelverbinding'.

18.4.2 Uitzonderingen

- a. Het verbod als bedoeld in artikel 18.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. verband houden met de aanleg van de betreffende hoogspanningsverbinding;
 - 2. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het inpassingsplan;
 - 3. het normale onderhoud van de hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 - 4. het aanleggen van drainage tot een diepte van 1,00 m beneden maaiveld betreffen.

18.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1 kan worden verleend indien:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden;
- b. de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aardkundige waarden' niet onevenredig worden geschaad dan wel dat er afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden

18.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.4.1, wint burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 19 Leiding - Hoogspanning - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een spanning van maximaal 50 kV, met een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud en bescherming van de hoogspanningsverbinding, waarbij breedte van de belemmeringenstrook wordt bepaald door de bestemmingsgrenzen van de bestemming.
- b. bouwwerken ten dienste van de bedoelde hoogspanningsverbinding.

met dien verstande dat:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge de basisbestemming op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ingevolge de bestemming 'Leiding - Hoogspanning - 2' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,00 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 25,00 m².

19.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

19.2.3 Bouwregels vanwege samenvallende bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

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

19.3.1 Werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is

Het is verboden op of in de in lid 19.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 19.1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgaand en/of diep wortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het rooien van diepwortelende beplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

19.3.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 19.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. verband houden met graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- e. verband houden met de aanleg van de betreffende leiding;

19.3.3 Toetsingscriteria voor vergunningverlening

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 19.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

19.3.4 Adviesprocedure

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen en of bouwwerken geen gebouw zijnde (19.2.3) en/of het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (19.3.1) overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leiding exploitant. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken.

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale en minimale goot- en bouwhoogte is de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. de maximale breedte van het hoofdgebouw is de breedte van het hoofdgebouw welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. als voorgevelrooilijn geldt de voorgevelrooilijn welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, de voorgevelrooilijn overschreden worden ten behoeve van:
 1. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
 2. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
 3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- e. de toegestane dakhelling is de dakhelling welke ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder a en b voor het realiseren van een kleinere of grotere goot- en bouwhoogte en breedte van het hoofdgebouw onder de voorwaarde dat:

1. de bij de regels van de onderliggende bestemming aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en maximale breedte niet wordt overschreden en;
2. het hoofdgebouw wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en het dak voorop staat;
3. de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast.

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

20.4.1 Werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is

Het is verboden op of in de in lid 20.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 20.1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;

- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

20.4.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.4.3 Toetsingscriteria voor het verlenen van de vergunning

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de waarde cultuurhistorie, zoals vastgelegd het rapport 'Gemeente Heerhugowaard een historisch-geografische inventarisatie' dat als bijlage Historisch-geografische inventarisatie Heerhugowaard bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

20.4.4 Adviesprocedure

Alvorens over een omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (lid 20.4.1) te beslissen, winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van cultuur omtrent de vraag of door de voorgenomen werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden de waarde cultuur, zoals vastgelegd het rapport 'Gemeente Heerhugowaard een historisch-geografische inventarisatie (inclusief de karakteristieke bebouwing)' niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor primaire en secundaire waterkering. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 *Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 21.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

21.2.2 *Advies*

Voordat wordt besloten omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder(s) van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 van in dit artikel voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde overeenkomstig de bestemming, indien de belangen van de waterkering daar niet onevenredig door worden geschaad.

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

21.4.1 *Werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in lid 21.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 21.1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage);
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het oprichten van enig bouwwerk geen gebouw zijnde;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

21.4.2 *Uitzonderingsregel*

Het verbod als bedoeld in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.4.3 *Toetsingscriteria voor vergunningverlening*

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering.

21.4.4 *Advies*

Voordat wordt besloten omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder(s) van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen uitvoering werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 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 23 Algemene bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen de naar de weg toegerichte gevels van geluidgevoelige objecten te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies indien de geluidbelasting op de naar de weg toegerichte gevel meer bedraagt dan 55 dB.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 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;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur met meer dan 4 personen per woning zoals aanwezig op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig mogen zijn;
- e. het gebruik van gronden als paardenbak tenzij een vergunning als bedoeld in is verleend.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 Veiligheidszone - activiteitenbesluit

25.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit' het volgende:

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

25.1.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit 2' voor kwetsbare objecten.

25.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop 1

25.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.

25.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de in de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' voorkomende bestemmingen gelden binnen deze zone de volgende regels ten aanzien van de hoogte en projectie van bouwwerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' geldt dat de kopse kant van de nokrichting gesitueerd dient te zijn in de richting van de Oostdijk;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

25.2.3 Gebruiksregels

In afwijking van de het bepaalde bij de in de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' voorkomende bestemmingen gelden binnen deze zone de volgende regels ten aanzien van de hoogte van beplanting:

- a. de hoogte van beplanting mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

25.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop 2

25.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.

25.3.2 Gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde bij de in de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 2' voorkomende bestemmingen geldt dat binnen deze zone de maximum beplantingshoogte 11 meter bedraagt.

25.4 Specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluiting

Uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluiting' mag een ontsluiting op de Oosttangent worden gerealiseerd met dien verstande dat per aanduidingsvlak maximaal 1 ontsluiting mag worden gerealiseerd.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 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 de bouwregels en toestaan dat:

- 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 worden vergroot;
- b. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- d. de hoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- e. de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

en afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van:

- f. utilitaire bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan:
 1. de goothoogte niet meer dan 3,00 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen.

26.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afwijken van het bepaalde in de artikelen, voor het bouwen van tijdelijke woonruimte voor mantelzorg onder de voorwaarde dat:

- a. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische-, psychische- en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is en de aanvrager in staat is om die zorg te leveren;
- b. door de bouw van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
- c. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
- d. er geen extra ontsluiting op de openbare weg nodig is;
- e. bij de aanvraag voor de afwijking een bouwkundig rapport overlegt waarin een overzicht wordt gegeven van:
 1. de bestaande bouwkundige- en gebruikssituatie;
 2. de te treffen voorzieningen;
 3. de nieuwe inrichtingssituatie;
- f. de voor mantelzorg gerealiseerde vrijstaande bijbehorende bouwwerken, na het beëindigen van de mantelzorgsituatie, niet gebruikt worden voor zelfstandige bewoning.

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

27.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - 1' te wijzigen in een bestemming 'Tuin', 'Tuin - 1', 'Tuin - 2', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of in een combinatie van die bestemmingen, waarbij de volgende regels in acht worden genomen:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing op gronden met de bestemming 'Groen' of 'Verkeer - 1' die zijn of worden afgestoten;
- b. de gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd, moeten aansluiten op gronden die reeds die bestemming hebben;
- c. indien aan de voorzijde van de woning geen tuinbestemming aanwezig is, wordt de bestemming van de gronden gewijzigd in een voor die woning passende tuinbestemming;
- d. indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk wordt de voorgevelrooilijn aangepast aan de gewijzigde bestemming en aangegeven op de verbeelding;
- e. de wijzigingsbevoegdheid heeft geen betrekking op het vestigen of uitbreiding van bouwvlakken.

27.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland kunnen het plan wijzigen om de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' te verschuiven ter plaatse van de aanduiding 'Afwijken van de meldingsplicht milieu', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik; en
- c. door middel van onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan de vigerende natuurbeschermingswetgeving (dus zowel soorten- als gebiedsbescherming).

27.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Tuin - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' met inachtneming van het volgende:

- a. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.

Artikel 28 Overige regels

28.1 Parkeren

Burgemeester en wethouders verlenen slechts een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden indien:

- a. voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen van bewoners en bezoekers wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals bijgevoegd in bijlage Parkeernormen De Draai. Indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging; of
- b. aangetoond wordt dat het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- c. er op een andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

28.2 Afstemmingsregel

Naast de in het plan opgenomen regels gelden ten aanzien van de inrichting van het gebied, de integrale ontwerpprincipes met betrekking tot landschap, stedenbouw en architectuur van het Masterplan De Draai en het Beeldkwaliteitsplan De Draai, zoals opgenomen in Masterplan De Draai en Beeldkwaliteitsplan De Draai voor zover dit niet betreft het vergunningvrij bouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

29.1.1 *Bouwregels*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of 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.

29.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 29.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 29.1.1 met maximaal 10%.

29.1.3 *Illegale bouwwerken*

Lid 29.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

29.2.1 *Voortzetten van strijdig gebruik*

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

29.2.2 *Veranderen van strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in lid 29.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

29.2.3 *Hervatten van strijdig gebruik*

Indien het gebruik, als bedoeld in lid 29.2.1, 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.

29.2.4 *Illegaal gebruik*

Lid 29.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan De Draai 2019' van de gemeente Heerhugowaard.