

Bestemmingsplan 't Cranenbosch

Vastgesteld

Gemeente Heerhugowaard

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 17 oktober 2017

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan 't Cranenbosch

Subtitel : Vastgesteld

Projectnummer : 349113

Referentienummer : SW-01

Revisie : 02

Datum : 17 oktober 2017

Auteur(s) : R.W. Dekker

Gecontroleerd door : F. Sinoo

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : R. Krom

Paraaf goedgekeurd : 

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Het plan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Het plangebied en omgeving	8
2.3 Ruimte voor Ruimte	8
2.4 Planbeschrijving en beeldkwaliteit	8
3 Beleidskader	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water	12
3.2.4 Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 ^e eeuw"	12
3.2.5 Nationaal Waterplan	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.3.2 Provinciale woonvisie	14
3.3.3 Provinciaal Waterplan 2010 – 2015	14
3.4 Regionaal beleid	14
3.4.1 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	14
3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	14
3.5 Gemeentelijk beleid	15
3.5.1 De stadsvisie "Heerhugowaard, Stad van Kansen"	15
3.5.2 Structuurbeeld 2005-2015	15
3.5.3 Structuurvisie 'Stad van Kansen' 2020	16
3.5.4 Kadernotitie Ontwikkelingsvisie voor de linten in het zuidelijk deel van Heerhugowaard	16
3.5.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016	16
3.6 Conclusie beleidskader	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Water	17
4.2.1 Waterkwantiteit	17
4.2.2 Waterkwaliteit en riolering	17
4.2.3 Beheer en onderhoud	17
4.3 Bodem	17
4.4 Archeologie	18

4.5	Flora en fauna	18
4.5.1	Gebiedsbescherming	19
4.5.2	Soortenbescherming	19
4.6	Geluid	20
4.7	Luchtkwaliteit.....	21
4.8	Externe veiligheid.....	21
4.9	Bedrijven en milieuzonering	21
4.10	Verkeer en parkeren	22
4.11	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	22
5	Juridische planbeschrijving	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Verbeelding	23
5.3	Planregels	23
5.4	Handhaafbaarheid	25
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	26
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Overleg.....	27
7.2	Procedure.....	27
	REGELS	28
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
	Artikel 1 Begrippen.....	29
	Artikel 2 Wijze van meten	32
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
	Artikel 3 Agrarisch met waarden	33
	Artikel 4: Tuin - 2	34
	Artikel 5 Verkeer.....	35
	Artikel 6 Water.....	36
	Artikel 7 Wonen - 1.....	37
	Artikel 8 Waarde – Archeologie 3	39
	Artikel 9 Waarde – Archeologie 4	41
	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	43
	Artikel 10 Anti-dubbelregel	43
	Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	44
	Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	45
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	46
	Artikel 13 Overgangsrecht	46
	Artikel 14 Slotregel	47
	Bijlage 1: Wijze van meten	

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie 't Cranenbosch aan de oostkant van Heerhugowaard, woningen te realiseren. Thans is hier een kassencomplex gesitueerd. De kassen zullen worden gesloopt waarbij aan de Rustenburgerweg 6 woningbouw kavels worden gerealiseerd. Het overgrote deel van het terrein wordt agrarische grond (onbebouwd). De herontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de buurtschap 't Kruis aan de oostkant van Heerhugowaard. 't Kruis vormt de overgang van de stedelijke bebouwing naar het open polderlandschap van de Schermer. Binnen het plangebied ligt de voormalige glastuinbouwlocatie van de familie Strooper. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Rustenburgerweg, aan de noordwestzijde door een ijsbaan/speelterrein, aan de zuidwestzijde door grasland en aan de zuidoostzijde door de Molendijk. In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



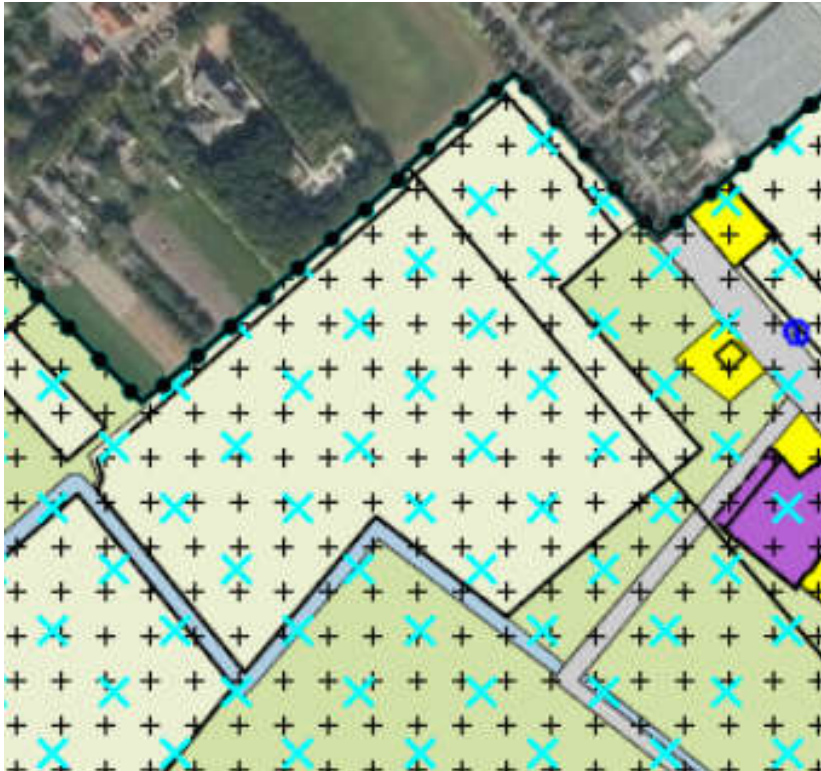
Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2015. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch I' waarbij voor het overgrote deel van het plangebied een bouwvlak is opgenomen. Binnen deze bestemming geldt dat de gronden bestemd zijn voor de exploitatie van volwaardige glastuinbouwbedrijven.

Tevens gelden binnen het plangebied twee dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie (Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4) op basis waarvan geldt dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

De realisatie van nieuwe woningen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2014

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om de locatie van het voormalige glastuinbouwbedrijf van de familie Strooper aan de Rustenburgerweg te herontwikkelen. Het bedrijf is beëindigd en vanaf 2005 tot heden zijn de bestaande kassen op het terrein van de familie Strooper steeds verder vervallen waarmee ruimte en noodzaak is ontstaan voor een nieuwe functie. Met het verwijderen van de kas en bijbehorende voorzieningen kunnen de vrijkomende gronden worden herbestemd. De bestemming zal worden ingevuld met vrijstaande woningen. Hiermee komen de financiële middelen vrij die benodigd zijn voor de sloop van de bestaande kassen en voorzieningen. In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de voorgenomen nieuwe invulling van het plangebied en de hierbij gewenste beeldkwaliteit.

2.2 Het plangebied en omgeving

't Kruis was in het verre verleden een nederzetting. Deze is ontstaan op het kruispunt van twee doorgaande wegen, de Rustenburgerweg en de Jan Glijnisweg. De beide kaarsrechte wegen worden gekenmerkt door een lintbebouwing van vrijstaande woningen en bedrijfsgebouwen. Pas in het recente verleden heeft bij de kruising van deze wegen enige verdichting van bebouwing plaatsgevonden. Opvallend in het buurtschap is het forse kerkgebouw met daarnaast op de hoek van de Rustenburgerweg en de Jan Glijnisweg een open terrein. Dit open terrein doet in de winter dienst als ijsbaan en in de rest van het jaar als speel- en evenemententerrein. De belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied is de Rustenburgerweg, waar vandaan verschillende provinciale wegen kunnen worden bereikt.

Binnen het plangebied was tot vijf jaar geleden een kassenbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. Door gebruik te maken van de regeling Ruimte voor Ruimte is herontwikkeling naar woningbouw mogelijk.

2.3 Ruimte voor Ruimte

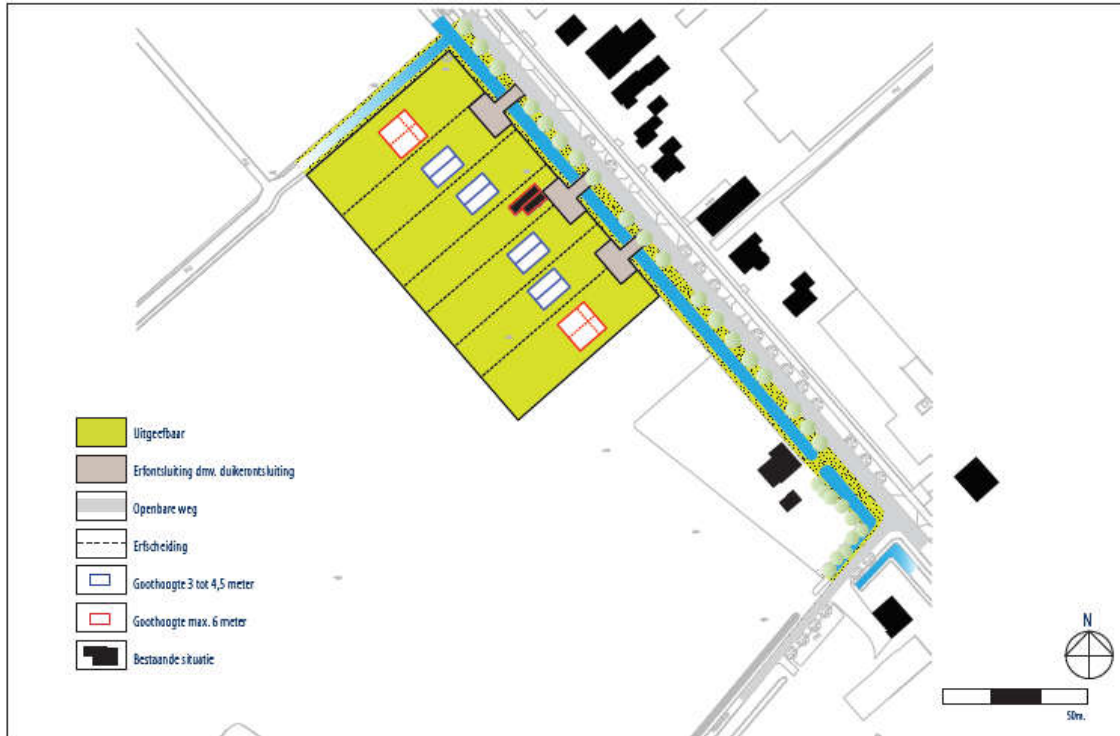
De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

In de exploitatieopzet is bepaald dat met maximaal 6 woningen wordt voldaan aan de voorwaarden die onderdeel uitmaken van de regeling. Om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vast te leggen en toetsbaar te maken is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

2.4 Planbeschrijving en beeldkwaliteit

De ontwikkeling 't Cranenbosch is een voortzetting van de al aanwezige lintbebouwing aan de Rustenburgerweg. In het plangebied worden zes vrijstaande woningen gerealiseerd waarbij de bestaande agrarische bedrijfswooning een woonfunctie krijgt. De mogelijkheid is aanwezig dat de

huidige woning wordt gesloopt waarbij een nieuwe woning meer achter op het erf kan worden teruggebouwd. De woningen worden op zo'n manier gesitueerd dat een samenhang ontstaat met de bestaande woningen. De woningen onderscheiden zich van elkaar door verschillen in typologie, bouwvolume, kapvorm, geleding en compositie van de gevel. Naast de verschillen wordt gestreefd naar samenhang, waardoor de buurt als eenheid herkenbaar is. Door middel van enkele duikerconstructies worden de woningen ontsloten. Het stedenbouwkundig plan is hieronder weergegeven:



Figuur 2.1: Stedenbouwkundig plan

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op achtereenvolgens de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande kwaliteiten, de ordeningsprincipes en de bebouwingskarakteristieken. Op basis van deze analyse is de voorgestane beeldkwaliteit in het nieuwbouwplan beschreven.

De identiteit van het nabij gelegen buurtschap 't Kruis ligt in essentie in de ontspannen ruimtelijke organisatie van verspringende rooilijnen en variatie in kavelgrootte. Deze ontspannen verkaveling zal worden voortgezet op de ontwikkellocatie. De ontwikkeling 't Cranenbosch is een herontwikkeling en tevens voortzetting van de huidige lintbebouwing aan de Rustenburgerweg. Hierdoor kan een natuurlijke aansluiting worden gerealiseerd op het bestaande karakter van 't Kruis. Dorpse schaal, maatvoering en diversiteit zijn de kernbegrippen voor deze kleinschalige dorpsuitbreiding. Een zorgvuldige vormgeving van nieuwbouw, aansluitend op de bestaande landelijke traditie, waarborgt een goede samenhang met de oorspronkelijkheid van het dorp 't Kruis. Het plan 't Cranenbosch blijft een dorpservaring met karakteristieke doorkijkjes en losstaande bebouwing met een variatie in kavelgrootte en rooilijn.

De oriëntatie van de woningen is direct gericht op de Rustenburgerweg. De keuze voor de type architectuur is ingegeven door de cultuurhistorie van de polder Heerhugowaard en haar tradities in bebouwing. De te ontwikkelen woningen zijn altijd uitgerust met een kap. De woningen onderscheiden zich van elkaar door relatief kleine verschillen in bouwvolume, kapvorm, geleding en compositie van de gevel. Dankzij deze kleine verschillen wordt er samenhangend beeld gecreëerd. Hierdoor sluit 't Cranenbosch naadloos aan in zijn omgeving maar is het tevens als

¹ Beeldkwaliteitsplan 't Cranenbosch, Sweco, 5 april 2017

een eenheid herkenbaar. De samenhang wordt bereikt door onder andere een afgestemd palet in kleur- en materiaalgebruik. De voorkeur ligt bij sterke kapvormen en zorgvuldig gebruik van baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte² (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

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

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

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

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

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

² Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de bepaalde voorwaarden. In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is letterlijk aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een force reductie in bebouwd oppervlak. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling 't Cranenbosch regionaal is afgestemd en vaste plancapaciteit is opgenomen in het RAP.

3.2.3 *Europese Kaderrichtlijn Water*

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

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

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nieuwe woningbouw binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid zoals neergelegd in de SVIR. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het waterbeleid. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2.4 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"³*

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

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting

³ Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21^e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

3.2.5 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en slechts onder voorwaarden buiten het bestaand stedelijk gebied. In de Structuurvisie wordt ingezet op toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling zodat waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit verbetert, het bebouwd oppervlak vermindert en de verrommeling wordt tegengegaan.

De Structuurvisie geeft voor het plangebied en omgeving de aanduiding 'Droogmakerijenlandschap'. De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De Ruimte voor Ruimte-regeling biedt echter de mogelijkheid om na sloop van de storende bebouwing op het huidige perceel terug te bouwen. Het plan is voorbesproken met de provincie waarbij de provincie akkoord heeft gegeven op de van toepassing zijnde voorwaarden.

Artikel 5C van de PRV geeft aan dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk kan maken binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen. Artikel 16 van de verordening geeft echter aan dat hiervan mag worden afgeweken ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwik-

keling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Hier is in het onderhavige geval sprake van.

3.3.2 *Provinciale woonvisie*

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

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

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

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

3.3.3 *Provinciaal Waterplan 2010 – 2015*

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen waterschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

3.4 **Regionaal beleid**

3.4.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

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

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

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

3.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

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

Het concept Regionaal Actie Programma⁴ is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. Wat er in de Regio de komende jaren aan aantallen gepland is, is in de Regionale Actieprogramma's aangegeven. Van 2011 tot 2020 zijn dit circa 13.000 à 14.000 woningen, waarvan ruim 4.200 woningen in Heerhugowaard. Qua aantallen kan dit de behoefte faciliteren. Zorg is er wat betreft de rol van de overprogrammering (extra 30% gepland) en de verdeling over de gemeenten in de huidige marktsituatie. Er zijn meer woningen gepland dan er behoefte is en de praktijk wijst uit dat er minder gebouwd wordt dan waar behoefte aan is. Het plan 't Cranenbosch is opgenomen in het RAP. Momenteel wordt het RAP geactualiseerd.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *De stadsvisie "Heerhugowaard, Stad van Kansen"*

De stadsvisie 'Heerhugowaard een stad van kansen', is een discussienota over het complementeren van een stad die te hard is gegroeid. Het is dan van belang met elkaar te bepalen wat dat voor de gemeente betekent. Welke ambities heeft Heerhugowaard, wat wil Heerhugowaard zijn? De kern van de zoektocht is gestart onder de vlag "de toekomst van Heerhugowaard". Het gemeentebestuur heeft die zoektocht niet alleen gedaan, maar in samenspraak met de burgers, bedrijven en instellingen van Heerhugowaard. Het denken over de toekomst van Heerhugowaard heeft geleid tot vier scenario's om een toekomstbeeld te schetsen. Die scenario's zijn met de bewoners, bedrijven en instellingen van Heerhugowaard en omgeving besproken om te bepalen wat zij belangrijk en kansrijk achten. Maar ook: hoe kijkt de regio tegen Heerhugowaard aan?

Uit die discussie blijkt dat de tuinstad de meeste medestanders heeft. De tuinstad wordt gekarakteriseerd als een thuisbasis voor gezinnen en ouderen, waar veel aandacht is voor natuur, sport, hobby en activiteiten. De wijken zijn vooral plekken waar mensen in een veilige ontspannen setting, in rustig groen en ruimte kunnen wonen. De wijken zijn verkeersluw en wonen en werken zijn gescheiden. De voorzieningen zijn gesitueerd aan de Middenweg en er komt een bescheiden stadshart rond Middenwaard met meer horeca en ander vertier. Aan het scenario van de tuinstad worden diverse voorzieningen van andere scenario's toegevoegd. De uitbreiding van Heerhugowaard is bescheiden, vooral ten behoeve van eigen behoefte en vindt plaats in het buitengebied, om het tuinstedelijk karakter te behouden. Het motto voor verstedelijking is rood voor rood en groen blijft groen. Het onderhavige project geeft invulling aan dit beleid.

3.5.2 *Structuurbeeld 2005-2015*

In het Structuurbeeld wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van Heerhugowaard op de korte en middellange termijn geschetst.

In het Structuurbeeld is aangegeven dat de Rustenburgerweg wordt gekenmerkt door een afwisseling van open ruimte, agrarische bebouwing en kassen. Dichter bij 't Kruis neemt de concentratie van bebouwing en het aantal woonhuizen toe. De overgang tussen het landelijke gebied en de bebouwde kom van 't Kruis is in ruimtelijk opzicht onduidelijk

Het landelijk gebied is nu nog overwegend in gebruik voor de landbouw. Echter, het huidige grondgebruik staat onder druk door de ligging binnen stedelijke invloedssfeer en de steeds grotere verstedelijkingsdruk die er op de stadsrand van Heerhugowaard wordt gelegd (stadsrandfuncties, woningbouw). Tevens is er sprake van druk vanuit het landelijk gebied zelf (kassenbouw). In reactie op de verdergaande verstedelijking van de polder kiest de gemeente Heerhugowaard doelbewust voor het open houden van ruimte in de polder. Een belangrijke kwaliteit

⁴ Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011

van een dergelijke keuze is dat door op strategische plaatsen bebouwing toe te staan, op andere plaatsen juist het open landschap behouden kan worden.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de openheid van de polder ter plaatse van de stadsrand.

3.5.3 *Structuurvisie 'Stad van Kansen' 2020*

De nieuwe structuurvisie is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. Ook in de Structuurvisie is aangegeven dat de open ruimte, met name op de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied onder druk staat.

3.5.4 *Kadernotitie Ontwikkelingsvisie voor de linten in het zuidelijk deel van Heerhugowaard*

De linten in het zuidelijke gedeelte van Heerhugowaard vormen in de ruimtelijke structuur van Heerhugowaard belangrijke lijnen. Omdat de gemeente Heerhugowaard wil sturen op kwaliteit in dit gebied, is de Ontwikkelingsvisie Linten Heerhugowaard (2009) opgesteld. Onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de Ontwikkelingsvisie voor de linten.

3.5.5 *Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016*

Met de nieuwe nota ruimtelijke kwaliteit wil de gemeente drie onderdelen verwezenlijken:

1. Het beleid vereenvoudigen, minder regels en daar waar het kan vrij laten;
2. De minst kwetsbare gebieden, zoals de bestaande woonwijken en de bestaande industrieterreinen de meeste vrijheid te geven door het welstandsvrije achtererfgebied te introduceren;
3. Bij de meer kwetsbare gebieden zoals de historische linten de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk behouden, maar wel door middel van een minimale set van regels.

Samen met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan maakt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit onderdeel uit van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het zijn de instrumenten waarmee de gemeente regie kan voeren op de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen en hun omgeving en waarin de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een belangrijke rol spelen bij de beleving van ontwikkelingen en (ver)bouwplannen.

De criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn overgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat voor 't Cranenbosch is opgesteld.

3.6 **Conclusie beleidskader**

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. Via www.dewatertoets.nl is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

4.2.1 *Waterkwantiteit*

Door het verwijderen van de bestaande kassen is de afname van het verhard oppervlak groter dan de toename als gevolg van de woningbouw. Om deze reden hoeft geen watercompensatie plaats te vinden. De afvoergreppels van de kassen hebben bij HHNK geen status en mogen worden gedempt.

4.2.2 *Waterkwaliteit en riolering*

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Er wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen. Met het oog op de waterkwaliteit dient het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te worden voorkomen.

4.2.3 *Beheer en onderhoud*

De watergang aan de Rustenburgerweg en de watergang tussen de ijsbaan en het plan zijn schouwsloten en worden onderhouden door de aanliggende eigenaren.

4.3 Bodem

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

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Er zijn lichte verhogingen aan zware metalen en bestrijdingsmiddelen gemeten. De gestelde hypothese, dat in verband met de aanwezigheid van kassen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen (OCB) kunnen worden verwacht in de bovengrond ter plaatse van de gehele locatie, is bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan verscheidene OCB in de bovengrond aangetoond. Daarnaast zijn lichte verhogingen aan lood en PAK aangetoond in de bovengrond en is in de ondergrond een lichte verhoging aan molybdeen geconstateerd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen woonbestemming voor kavels aan de Rustenburgerweg.

4.4 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Er is een archeologisch bureauonderzoek⁶ uitgevoerd ten behoeve van de planvorming. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het plangebied als één van de eerste gebieden binnen de nieuwe polder Heerhugowaard bebouwd en bewoond is geweest. Het plangebied maakte vanaf die tijd deel uit van hofstede Cranenbosch en was in eigendom van aanzienlijken uit de regio. De hofstede bestond in ieder geval uit een huis / boerderij met een boomgaard en een begrenzen- de sloten. De bebouwing is ergens voor 1817 gesloopt. Waarom en hoe is onbekend. Evenzeer is onbekend of ter plaatse nog resten of sporen van deze hofstede en het omliggende hofstede- terrein aanwezig zijn. De locatie van de voormalige huisplaats wordt ter hoogte van het huidige te handhaven woonhuis (Rustenburgerweg 110) verwacht.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om ter hoogte van het te handhaven woonhuis en het voormalige hofstedeterrein de bodemingrepen dieper dan 40 cm vooraf te laten gaan door een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. De bovengrondse bouwwerken kunnen tot aan maaiveld gesloopt en verwijderd worden. Daar waar de gronden ongeroerd blijven is een onderzoek niet nodig.

Voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden ter hoogte van Rustenburgerweg 110. Het uitvoeren van dit onderzoek is in dit bestemmingsplan geborgd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

4.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In een verkennend natuuronderzoek⁷ zijn de natuurwaarden van het plangebied in beeld gebracht en de mogelijke effecten op gebiedsbescherming en soortenbescherming geanalyseerd. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Ten opzichte van de voorheen geldende Flora en Faunawet (waar in september 2016 aan is getoetst) zijn nieuwe beschermde soorten opgenomen en hebben verschillende andere soorten geen beschermings- status meer. Voor de onderstaande conclusies uit het uitgevoerde onderzoek heeft de nieuwe wet geen gevolgen.

⁵ Verkennend bodemonderzoek Rustenburgerweg 110 te Heerhugowaard, Grondslag BV, 18 maart 2016.

⁶ Archeologisch onderzoek 't Cranenbosch te Heerhugowaard, Grontmij Nederland BV, 4 maart 2016

⁷ Verkennend natuuronderzoek 't Cranenbosch, Sweco Nederland BV, 7 september 2016

4.5.1 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Door uitvoering van de voorgenomen maatregelen gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument verloren. Gelet op de ruime afstand (meer dan 6 kilometer) van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten (meer dan 2 kilometer), zijn effecten in het kader van de externe werking door verstoring (maximaal enkele honderden meters) en stikstof vanuit het plangebied uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten de begrenzing van NNN gebied, daarom is nadere toetsing niet noodzakelijk. Ook weidevogelleefgebied ligt op ruime afstand van het plangebied.

4.5.2 Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er vaste verblijfplaatsen van tabel 3 beschermde vleermuizen en vogels aangetroffen zijn in het plangebied. Voor het bestemmingsplan is het relevant of beschermde soorten worden aangetroffen en of voor deze soorten ontheffing kan worden verkregen. Uitgaande van enkele verblijfplaatsen van enkele vleermuizen is ontheffing in het kader van ruimtelijke ontwikkeling verleenbaar. Hetzelfde geldt voor de huismus en gierzwaluw.

Flora

Enkele plekken in steegjes vormen voor muurplanten zoals tongvaren, maar ook gele helm-bloem en klein glaskruid wel een potentieel geschikt biotoop. Daarnaast kan de tabel 1 soort grasklokje en grote kaardenbol ook voorkomen langs bestrating en muren en ruigtehoekjes. Op locaties waar het grasland drassig/vochtig is kunnen ook beschermde planten verwacht worden. In het kader van afgravingen zal mogelijk bestrating langs muren verwijderd moeten worden en natte grasland percelen afgegraven of opgehoogd moeten worden. Als dit blijkt, dan wordt aanbevolen in de periode mei/juni een flora onderzoek uit te voeren. Dit om negatieve effecten te voorkomen. Als na onderzoek blijkt dat deze soorten aanwezig zijn, dan kan gewerkt worden conform goedgekeurde gedragscodes zoals van de Vereniging Stadswerk Nederland.

Vleermuizen

Het woonhuis en de caravanstalling/schuur vormt een potentieel vaste verblijfplaats voor vleermuizen, maar binnen de voorgenomen plannen wordt het woonhuis niet gesloopt. Indien de schuur naast het huis gesloopt wordt, is wel aanvullend onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen in verband met mogelijke vaste zomer/balts/paarverblijfplaatsen achter beplating. Afhankelijk van de resultaten van het aanvullend onderzoek dient eventueel een ontheffing aangevraagd te worden. De kassen en bomen bieden geen vaste verblijfplaats en maken ook geen belangrijk/essentieel onderdeel uit van foerageergebied en vliegroutes.

Vogels

Tijdens het verkennend natuuronderzoek is geconcludeerd dat er in het plangebied zich jaar-rond beschermde nesten van de huismus kunnen bevinden in de woning. Het woonhuis wordt binnen de voorgenomen plannen niet gesloopt. Als desbetreffende bomen in deze straat gekapt worden en hagen verwijderd worden, dan zal nieuwe aanplant van hagen en/of bomen in de zomerperiode (april t/m augustus) aanwezig moeten zijn om effecten op het leefgebied van de huismus te voorkomen. Een huismusonderzoek (twee veldbezoeken in april) kunnen uitsluitel bieden of daadwerkelijk sprake is van leefgebied/vaste verblijfplaatsen van deze soort.

Verstoring door kapwerkzaamheden op het leefgebied van de huismus kan alleen voorkomen worden, door of buiten het broedseizoen te werken of als er alternatieve uitwijklocaties in de

vorm van bomen en hagen aanwezig blijven binnen een straal van circa 10-20 meter ten opzichte van de woning. Dit als blijkt dat er daadwerkelijk nestlocaties zijn van de huismus.

Vissen

Ten behoeve van de voorgenomen plannen worden geen watergangen of delen van watergangen gedempt. Het waterdepot ten behoeve van de kassen zal worden verwijderd, dit biedt echter geen geschikt leefgebied voor de beschermde vissensoorten.

Amfibieën

Uit het rugstreeppadden onderzoek uit 2010 is geconcludeerd dat deze soort niet aanwezig is in het plangebied. Dit onderzoek is alleen inmiddels verouderd. Op het terrein zijn sindsdien nog steeds vele overhoekjes aanwezig waar de rugstreeppad voldoende schuil- en voortplantingsmogelijkheden vindt. Om vast te stellen of de rugstreeppad daadwerkelijk voorkomt binnen het terrein, dient wederom nader onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek vindt voorafgaand aan het bouwrijpmaken plaats danwel door middel van ecologische begeleiding.

De mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Voorafgaand aan de uitvoering wordt nader onderzoek naar de hiervoor genoemde soorten uitgevoerd danwel worden deze werkzaamheden onder ecologische begeleiding uitgevoerd.

4.6 Geluid

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

Uit akoestisch onderzoek⁸ blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van verkeer op de Rustenburgerweg op de gevels van de 6 geplande woningen wordt overschreden. (In het onderzoek is overigens nog uitgegaan van een plan met 8 woningen, 2 kavels zijn inmiddels vervallen). De maximale optredende toetsingswaarde bedraagt 52 dB. Om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is het aanbrengen van een geluidsstille wegdektype een van de mogelijkheden. Bij toepassing van dunne deklagen B bedraagt de geluidsafname circa 4,0 dB. Het toewijzen van een 30 km-zone aan de Rustenburgerweg is geen optie, omdat de weg onderdeel uitmaakt van de ontsluiting van Heerhugowaard. Dit geldt ook voor het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied. In onderhavige situatie zal het aanbrengen van deze voorziening overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeersveilige of financiële aard. De toetsingswaarde is niet meer dan Lden 53 dB waarmee wordt voldaan aan de beleidsdoelstelling van de gemeente Heerhugowaard.

Er wordt ontheffing aangevraagd op de voorkeursgrenswaarde voor de nieuwbouw van de 6 woningen met het verzoek een hogere grenswaarde vast te stellen. Wanneer overgegaan wordt tot het verlenen van een hogere grenswaarde dan dienen in de gevels van verblijfsruimten c.q. -gebieden van deze woningen geluidswerende voorzieningen aangebracht te worden. Deze voorzieningen dienen een zodanige karakteristieke geluidswering te hebben dat het verschil tussen de berekende geluidbelasting op gevels van de geplande woningen (bij wegverkeer zonder 5 dB aftrek), een binnenniveau van 33 dB niet overschrijdt.

⁸ Nieuwbouwplan Cranenbosch te Heerhugowaard, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Grontmij Nederland BV, 11 maart 2016

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

4.8 Externe veiligheid

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

Op basis van de Risicokaart Noord-Holland komt naar voren dat er geen BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen) of BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) bedrijven in de omgeving aanwezig zijn. Er zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies.

Het kassenbedrijf aan de overzijde van de Rustenburgerweg ligt om ruim 60 meter tot aan de meest nabijgelegen woning van de onderhavige ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen vanuit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Er gelden vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Rustenburgerweg. De weg leidt in noordwestelijke richting naar het stedelijk gebied en winkelcentrum van Heerhugowaard. In zuidoostelijke richting leidt de Rustenburgerweg naar de woonkernen Ursem en Schermerhorn en via de N508 naar de N243. Gezien het belang van de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten wordt de Rustenburgerweg ter hoogte van het plangebied getypeerd als gebiedsontsluitingsweg (GOW). Op de nabijgelegen kruising Rustenburgerweg – Jan Glijnisweg geldt 30 km/u als maximaal toegestane snelheid (schoolzone). Daarbuiten geldt op zowel de Rustenburgerweg als op de Jan Glijnisweg een maximum snelheid van 50 km/u.

De inrit van de bestaande woning komt te vervallen, daarvoor in de plaats komen 3 nieuwe ontsluitingen op de Rustenburgerweg (5 meter breed). Als gevolg van aanwezige kabels, leidingen en riolering stuit de aanleg van een eventuele parallelweg op grote belemmeringen.

Bebouwing aan de zuidzijde van de Rustenburgerweg ondersteunt dat de weg binnen de bebouwde kom ligt. Hierdoor houdt het verkeer eerder rekening met de maximumsnelheid.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden per dag minder dan 100 motorvoertuigen extra gegenereerd. Hoewel de ontwikkeling zelf slechts een marginale bijdrage levert aan de totale toekomstige intensiteit, vormt de verwachte overbelasting van de kruising Rustenburgerweg – Jan Glijnisweg in die periode een aandachtspunt.

Elke perceel moet worden ingericht met twee parkeerplaatsen op de verharding van de eigen kavel. Het plan voldoet hiermee aan de door Heerhugowaard gehanteerde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de woningbouw van het plan 't Cranenbosch juridisch is vertaald.

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden
- Tuin – 2
- Verkeer
- Water
- Wonen – 1
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden

Het grootste deel van het plangebied is agrarisch bestemd ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden volwaardig, reëel of in deeltijd uitgeoefend agrarisch bedrijf. Het nu aanwezige bouwvlak wordt met dit bestemmingsplan verwijderd.

- Artikel 4: Tuin – 2

Op de gronden met de bestemming 'Tuin – 2' zijn de hoofdfuncties tuinen en erven. Hier is in eerste instantie alleen bebouwing in de vorm van uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

- Artikel 5: Verkeer

Binnen het plangebied hebben de dammen, parkeerplaatsen en toegangswegen de bestemming 'Verkeer' gekregen.

- Artikel 6: Water

De reeds aanwezige waterlopen zijn als 'Water' bestemd.

- Artikel 7: Wonen – 1

De gronden met de bestemming 'Wonen – 1' zijn bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming is het naast wonen ook toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. Voorwaarden hiervoor zijn wel dat wonen de hoofdfunctie van de woning blijft en dat ten behoeve van deze activiteiten maximaal 1/3^e deel van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen gebruikt mag worden met een absoluut maximum van 45 m².

- Artikel 8: Waarde – Archeologie 3

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 3 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 500 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

- Artikel 9: Waarde – Archeologie 4

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 4 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 2.500 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 10 Antidubbelregel

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

- Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 13 Overgangsregels

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

- Artikel 14: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 't Cranenbosch, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 't Cranenbosch is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

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

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 20 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

7.3 Ambtelijke wijziging van ontwerp naar vaststelling

In de fase van ontwerp naar vaststelling is één ambtelijke wijziging doorgevoerd. Dit betreft een aanvulling in de regels onder 7.2.2 waarbij is bepaald dat, conform het beeldkwaliteitplan, bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 1,5 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens moeten staan.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 't Cranenbosch met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP17CRANENBOSCH-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 agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij het bewerken, verwerken en/of bewaren van die gewassen en/of dieren op het eigen bedrijf is toegestaan, daaronder medebegrepen het bewerken, verwerken en/of bewaren van gewassen en/of dieren van derden als aanvulling op het eigen productieniveau, waarbij het eigen productieniveau niet mag worden overschreden en waarbij naar vorm onderscheid wordt gemaakt in:

grondgebonden agrarisch bedrijf / niet grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarvan de exploitatie geheel of nagenoeg geheel wordt ontleend aan de groeikracht van de grond als agrarisch productiemiddel (grondgebonden agrarisch bedrijf), danwel een agrarisch bedrijf, waarvan de exploitatie niet of nauwelijks wordt ontleend aan de groeikracht van de grond als agrarisch productiemiddel (niet grondgebonden agrarisch bedrijf) en naar omvang in:

a volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met volledige werkgelegenheid voor ten minste één arbeidskracht met een aanvaardbaar inkomen, waarbij de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn is gewaarborgd;

b reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met werkgelegenheid voor ten minste een halve arbeidskracht, waarbij de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn is gewaarborgd en dat als doelstelling heeft door te groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf;

c deeltijd agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met werkgelegenheid voor minder dan een halve arbeidskracht, maar wel met marktoriëntatie, waarbij de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn is gewaarborgd;

d hobby agrarisch bedrijf

een bedrijf met een omvang van ten minste 1,5 hectare land, het erf daarbij inbegrepen, in eigendom, pacht of een combinatie daarvan en dat een agrarische productie ontplooit van minimaal 5 standaardbedrijfseenheden of een gelijke productieomvang uitgedrukt in soortgelijke eenheden;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorende 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 te onderscheiden in:

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 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.

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.19 gebouw:

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

1.20 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.21 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.

1.22 prostitutie:

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

1.23 seksinrichting:

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

1.24 woning:

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

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 en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Bij het bepalen van de bouwhoogte wordt gebruik gemaakt van Bijlage 1 Wijze van meten.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c. q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts ge-projecteerd 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 bouwperceelsgrens:

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 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het grondgebonden volwaardig, reëel of in deeltijd uitgeoefend agrarisch bedrijf;
- b. de instandhouding en bescherming van cultuurhistorische- landschappelijke- en ecologische waarden, waarbij het verboden is om, anders dan voor toegestane bouwwerken, werken en werkzaamheden, de bovenste 50 centimeter van de bodem van de voor Agrarisch met waarden bestemde gronden te ontgraven.

3.2 Bouwregels

Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn niet toegestaan, behoudens perceelsafscheidings waarvan:

1. de hoogte van perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
2. ter plaatse van de toegang tot percelen de hoogte van perceelsafscheidings niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel, anders dan bij deze regels is toegestaan;

Artikel 4: Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. het parkeren van maximaal 2 personenauto's per woning.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Uitbouw en entree

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik als parkeerplaats anders dan bedoeld in lid 1 onder b.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' voor bruggen, duikers en dammen;
- g. kunstobjecten;
- h. water;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. van lichtmasten 8,00 meter;
 2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,00 meter.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. groen;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken, zoals bruggen, duikers, dammen en dergelijke;
- d. kunstobjecten;
- e. tewaterlaatplaatsen ten behoeve van de brandweer.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *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, gerekend vanaf peil, niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12,00 meter.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. 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;
- d. de kaprichting van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanwijzing – kaprichting' mag uitsluitend haaks op de weg te worden gebouwd.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3,00 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1,50 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- d. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 70 m²;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. 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;
- g. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang, onder de voorwaarden dat:

1. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 2. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 3. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
 4. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt gerealiseerd;
 5. 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;
 6. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. 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 en de mantelzorger in staat is de mantelzorg langdurig te verlenen;
 2. door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen omwonenden en bedrijven;
 3. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
- c. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m²;

7.3.2 Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden waarbij een parkeernorm geldt van 2 parkeerplaatsen per woning.

7.3.3 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

7.3.4 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 *Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 8.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/herbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), als het bestaande bruto vloeroppervlak en of de inhoud van het gebouw, gelegen onder peil en tot 1,00 meter boven peil, niet worden vergroot of veranderd;
- b. bouwplannen, waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter;
- c. bouwplannen kleiner dan 500 m² en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

8.2.2 *Geen bouwverbod bij het niet verstoren van archeologische waarden*

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 omgevingsvergunning, voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien uit advies is gebleken dat het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

8.2.3 *Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.4 *Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

8.3 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden*

8.3.1 *Werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter;

- b. bemalen.

8.3.2 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden

Voor zover de in lid 8.3.1 genoemde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

8.3.3 Rapport

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

8.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden, die behoren tot het normale gebruik, onderhoud en beheer;
- b. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. indien uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige archeologische waarden door de werkzaamheden niet worden verstoord.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 *Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 9.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/herbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), als het bestaande bruto vloeroppervlak en of de inhoud van het gebouw, gelegen onder peil en tot 1,00 meter boven peil, niet worden vergroot of veranderd;
- b. bouwplannen, waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter;
- c. bouwplannen kleiner dan 2.500 m² en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

9.2.2 *Geen bouwverbod bij het niet verstoren van archeologische waarden*

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 omgevingsvergunning, voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien uit advies is gebleken dat het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

9.2.3 *Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.4 *Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

9.3 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden*

9.3.1 *Werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter;

- b. bemalen.

9.3.2 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden

Voor zover de in lid 9.3.1 genoemde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

9.3.3 Rapport

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

9.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden, die behoren tot het normale gebruik, onderhoud en beheer;
- b. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. indien uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige archeologische waarden door de werkzaamheden niet worden verstoord;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, 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, afwijken van de bouwregels en toestaan dat:

- a. de bij recht op de plankaart 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 meet verschil 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.

11.2 Afwijkingsregels mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afwijken van het bepaalde in de artikel 7.2.2 onder c 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 langdurig te leveren;
- b. het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m², met dien verstande dat het gezamenlijk bebouwd oppervlak voor bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 % van de gronden als bedoeld in artikel 7.2.2 onder a en b;
- c. door de bouw van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
- d. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
- e. er geen extra ontsluiting op de openbare weg nodig is;
- f. 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;
- g. de voor mantelzorg gerealiseerde vrijstaande bijbehorende bouwwerken, na het beëindigen van de mantelzorgsituatie, niet gebruikt worden voor zelfstandige bewoning.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat het aanwezige bouwvlak mag worden verplaatst, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die in de bij het beeldkwaliteitsplan behorende kavelpaspoort zijn opgenomen. Uiterlijk 4 maanden na voltooiing van de bouw van de nieuwe woning, dient de oude woning te zijn gesloopt.

12.3 Wijzigingsbevoegdheid archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien:

1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 't Cranenbosch.

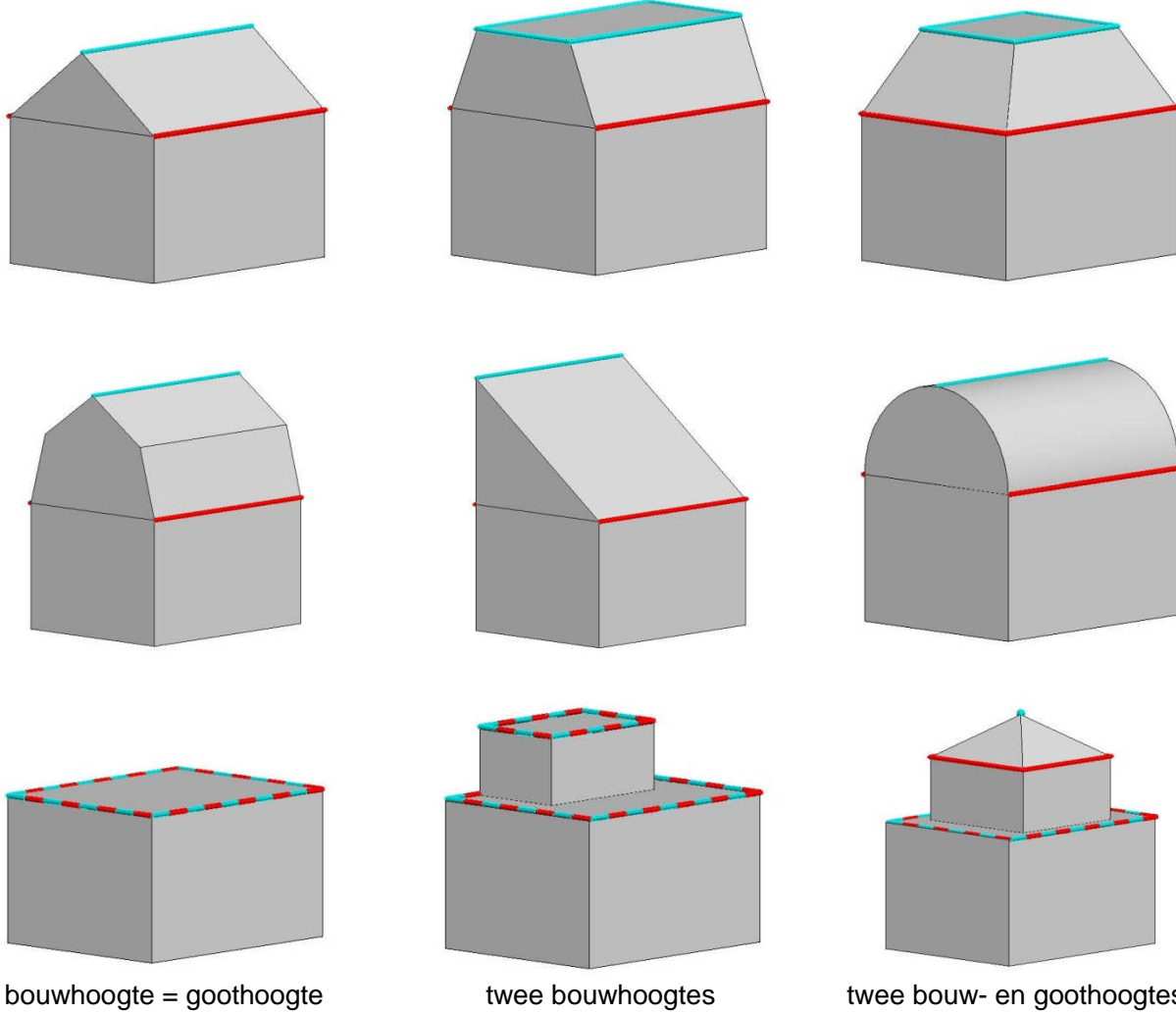
Bijlage 1

Wijze van meten

— = bouwhoogte

— = goothoogte

Bouw- en goothoogte hoofdgebouw

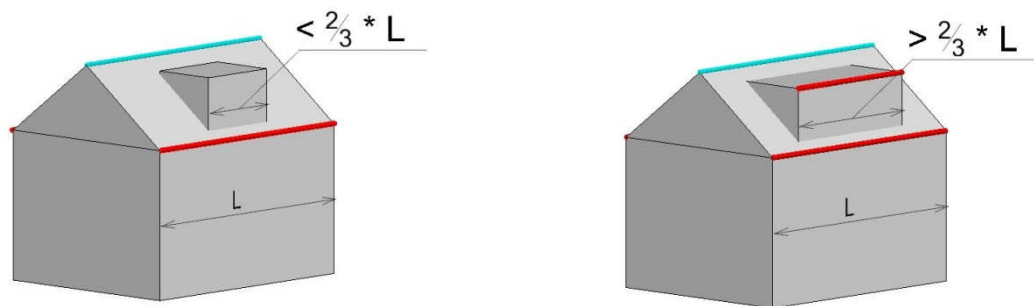


bouwhoogte = goothoogte

twee bouwhoogtes

twee bouw- en goothoogtes

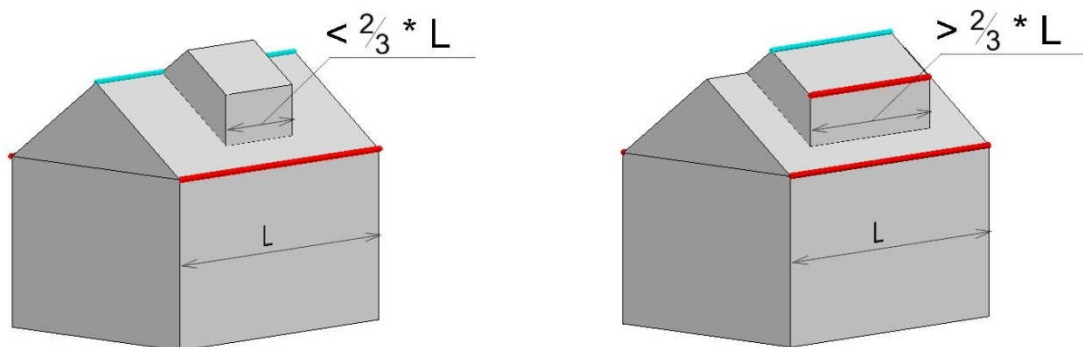
Dakkapel



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

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

Dakopbouw



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

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

Bouw- en goothoogte bijgebouw



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

Dakhelling groter dan 55 graden:
goothoogte = bouwhoogte