

# Benedenweg naast 143, Sint Pancras

## Bestemmingsplan

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| <b>projectnummer</b> | 1164             |
| <b>versie</b>        | Ter vaststelling |
| <b>datum</b>         | 19 juli 2022     |

# Inhoudsopgave

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| TOELICHTING .....                                                            | 4  |
| 1 Inleiding .....                                                            | 5  |
| 1.1 Aanleiding en doel .....                                                 | 5  |
| 1.2 Ligging plangebied .....                                                 | 5  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....                                            | 6  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                         | 6  |
| 2 Het project .....                                                          | 7  |
| 2.1 Bestaande situatie .....                                                 | 7  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....                                               | 7  |
| 3 Beleid .....                                                               | 9  |
| 3.1 Inleiding .....                                                          | 9  |
| 3.2 Rijksbeleid .....                                                        | 9  |
| 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                  | 9  |
| 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....                               | 9  |
| 3.3 Provinciaal beleid .....                                                 | 10 |
| 3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 ..... | 10 |
| 3.3.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar .....                          | 10 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                                                | 11 |
| 3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030 .....                               | 11 |
| 3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030 .....                                  | 11 |
| 3.4.3 Nota Parkeernormen 2016 en Parapluplan Parkeernormen .....             | 12 |
| 3.5 Conclusie beleidskader .....                                             | 12 |
| 4 Milieu- en omgevingsaspecten .....                                         | 13 |
| 4.1 Archeologie en cultuurhistorie .....                                     | 13 |
| 4.2 Bodemkwaliteit .....                                                     | 13 |
| 4.3 Water .....                                                              | 14 |
| 4.4 Natuur .....                                                             | 14 |
| 4.5 Geluid wegverkeer .....                                                  | 15 |
| 4.6 Bedrijven en milieuzonering .....                                        | 16 |
| 4.7 Luchtkwaliteit .....                                                     | 17 |
| 4.8 Externe veiligheid .....                                                 | 17 |
| 4.9 Verkeer en parkeren .....                                                | 17 |
| 4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....                                      | 18 |
| 4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....                            | 19 |
| 5 Juridische planbeschrijving .....                                          | 20 |
| 5.1 Algemeen .....                                                           | 20 |
| 5.2 Verbeelding .....                                                        | 20 |
| 5.3 Planregels .....                                                         | 20 |
| 5.4 Handhaafbaarheid .....                                                   | 22 |
| 6 Financiële uitvoerbaarheid .....                                           | 23 |
| 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                     | 24 |
| 7.1 Overleg .....                                                            | 24 |

|             |                                                    |    |
|-------------|----------------------------------------------------|----|
| 7.2         | Procedure.....                                     | 24 |
|             | REGELS .....                                       | 25 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels .....                            | 26 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels .....                            | 30 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels.....                               | 36 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels .....                     | 44 |
| Bijlage 1:  | Staat van bedrijven - aan huis verbonden bedrijven |    |
| Bijlage 2:  | Akoestisch onderzoek                               |    |

## TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ten noorden van het perceel Benedenweg 143 te Sint Pancras twee vrijstaande woningen te bouwen. In het geldende bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' van de voormalige gemeente Langedijk is het perceel bestemd als 'Tuin'. Omdat het bestemmingsplan op het perceel geen woningbouw toestaat, is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan. Omdat sprake is van een ruim perceel en de realisatie van twee vrijstaande woningen ter plaatse vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste ontwikkeling is, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

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

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt aan de westzijde van het dorp Sint Pancras. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sint Pancras, sectie A, nummer 2809. Het perceel heeft een oppervlakte van 800 vierkante meter.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (blauw gearceerd) en huidige kadastrale grenzen

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012', vastgesteld op 28 mei 2013. In dit bestemmingsplan is voor de gronden van het plangebied de bestemming 'Tuin' opgenomen. De gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde hoofdgebouwen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water en oeverstroken. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ten behoeve van de bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De voorgenomen bouw van twee vrijstaande woningen is in strijd met de bouw- en gebruiksregels die gelden op grond van het bestemmingsplan.

In aanvulling op het bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' geldt het 'Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk'. In dit parapluplan is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen.

### 1.4 Leeswijzer

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

## 2 Het project

### 2.1 Bestaande situatie

Sint Pancras wordt begrensd door de spoorlijn die Alkmaar verbindt met Den Helder en Hoorn. Sint Pancras neemt een aparte plek in door de afwijkende ondergrond en gebruik, omdat Sint Pancras op een uitloper van de strandwal is gebouwd en dus van oudsher een hogere ligging heeft ten opzichte van de omgeving. De eerste bebouwing vond plaats rond de oude Geest en zette zich later voort als eenzijdige lintbebouwing aan weerszijden van de Benedenweg in de richting van Alkmaar en via de Twuyverweg in de richting van Langedijk. In latere eeuwen is ook langs deze wegen bebouwing tot stand gekomen. De ontwikkeling van de tuinbouw in de 19e eeuw leidde onder meer tot verdichting van de bouw van woningen aan de Bovenweg en de Benedenweg. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en wordt gebruikt als tuin. In de omgeving is sprake van veelal vrijstaande woningen.



*Afbeelding 2.3: Foto huidige situatie*

### 2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen ziet op het mogelijk maken van twee vrijstaande woningen op het perceel. De woningen worden elk apart richting de straat georiënteerd. De rooilijn van de westelijke woning wordt vanwege de nabijheid van de bocht in de Benedenweg, iets terugliggend georiënteerd ten opzichte van de bebouwing op het buurperceel met nummer 143.

Het oostelijke bouwvlak heeft een breedte van 12 meter en diepte van 8 meter. Voor het westelijke bouwvlak is al een ontwerp-tekening beschikbaar. Dit bouwvlak heeft een breedte van circa 6,7 meter en diepte van 10 meter.

De woningen worden maximaal 8,5 meter hoog met een goothoogte van maximaal 3,5 meter. Beide woningen komen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen te staan. Vrijstaande bijgebouwen mogen maximaal 5 meter hoog worden. De percelen worden aan de noordzijde ontsloten op de Benedenweg. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de voorzijde van de woningen. Hier is ruimte voor het creëren van voldoende parkeerplaatsen.

De gebruikelijke bijgebouwenregeling is van toepassing. Dat betekent dat 50 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak wordt toegestaan en in beginsel tot op of nabij de zijdelingse perceelsgrens kunnen worden gebouwd.



## 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

#### *Betekenis voor het project*

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

#### 3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

#### *Betekenis voor het project*

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

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

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

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

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

#### *Betekenis voor het project*

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

#### 3.3.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;

1. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
2. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
3. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
4. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
5. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
6. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
7. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

## Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

### *Betekenis voor het project*

Het project maakt geen onderdeel uit van de harde plancapaciteit of concrete zachte plancapaciteit. Zoals hiervoor aangegeven is er nog ruimte voor het vaststellen van nieuwe plannen. De ontwikkeling waarbij twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de gemaakte afspraken in het RAP.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030**

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

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

### *Betekenis voor het project*

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

### **3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030**

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

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

*Betekenis voor het project*

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

**3.4.3**      *Nota Parkeernormen 2016 en Parapluplan Parkeernormen*

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 13 december 2016 de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. In de Nota Parkeernormen 2016 zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. In het Parapluplan Parkeernormen is een koppeling gelegd naar de Nota Parkeernormen. Uitgangspunt is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan of toenemen.

*Betekenis voor het project*

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

**3.5**      **Conclusie beleidskader**

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

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

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

#### *Betekenis voor het project*

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij een bouwplan/grondroering van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> waarbij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het bouwplan is kleiner dan de opgenomen verstoringsoppervlakte. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

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

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

### 4.2 Bodemkwaliteit

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

#### *Betekenis voor het project*

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek zijn zowel in de bodem als het grondwater geen verontreinigingen geconstateerd. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning.

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek Benedenweg (naast) 143 te St. Pancrs, Grondslag BV, 5 oktober 2021

### 4.3 Water

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

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

#### *Betekenis voor het project*

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)<sup>2</sup>. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

#### Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats. Er is sprake van een toename aan verhard en bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het toekomstig bebouwd en verhard oppervlak bedraagt met twee woningen echter minder dan 800 m<sup>2</sup> waardoor watercompensatie als gevolg van een toename in bebouwd en verhard oppervlak niet aan de orde is

#### Waterkwaliteit en riolering

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

### 4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In dit kader is voor het plan een quickscan natuur<sup>3</sup> uitgevoerd.

#### *Betekenis voor het project*

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Met betrekking tot stikstofdepositie volgt uit door de voormalige gemeente Langedijk uitgevoerd onderzoek dat ten aanzien van bouwplannen met 2 woningen geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen plaatsvindt.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of bijzonder provinciaal landschap.

---

<sup>2</sup> Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 22 oktober 2021

<sup>3</sup> Benedenweg te Sint Pancras – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot BV, 20 september 2021

### Soortenbescherming

Uit het onderzoek naar soortenbescherming volgen de onderstaande conclusies:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huisemus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.
- In de bebouwing en bomen rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Aanvullend onderzoek en het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming is om niet noodzakelijk. Tijdens de uitvoering van het plan is de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming van toepassing.

### **4.5 Geluid wegverkeer**

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

#### *Betekenis voor het project*

Het plan voorziet in het mogelijk maken van twee nieuwe woningen. De omliggende wegen hebben geen zone op grond van de Wet geluidhinder omdat deze vallen onder het 30km/uur-regime. Op de Benedenweg is sprake van een lage verkeersintensiteit. Geluidbelasting als gevolg van wegverkeer zal niet leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat. Zonodig kan in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen inzichtelijk worden gemaakt wat de gevelbelasting en benodigde gevelwering is.

Er is wel akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met het naastgelegen aannemersbedrijf (Benedenweg 145). Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. Conclusie van het onderzoek is dat er een geluidsscherm van minimaal 2 meter hoog noodzakelijk is langs de oprit. Dit scherm moet doorlopen tot aan de voorgevel van de te bouwen woning waarvan het perceel grenst aan het bedrijfsperceel. Wanneer het geluidsscherm wordt gerealiseerd is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid en wordt het bedrijf door de realisatie van een woning niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering gehinderd.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

### *Betekenis voor het project*

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden voor woningen in een rustig woongebied.

Aan de Benedenweg 145 is een aannemersbedrijf gevestigd. Dit is een categorie 2-bedrijf. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dit bedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen in een rustig woongebied. Het aspect geluid is hierbij maatgevend. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Door middel van akoestisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de beide woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of het bedrijf door realisatie onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd.

Uit het onderzoek volgt dat bestaande woningen in de nabijheid van het bedrijf feitelijk al bepalend zijn voor de maximale geluidemissie.

Het aannemersbedrijf heeft een noordelijke ingang welke in hoofdzaak wordt gebruikt voor transport en laden en lossen. De zuidwestelijke ingang (t.p.v. de bedrijfswoning) wordt met name door personenauto's gebruikt en een enkel bestelbusje. Deze noordelijke oprit grenst aan het perceel en aan de Kruisbosweg 2 en 4. Langs de oprit en de tuin van de nieuwe woning wordt een scherm geplaatst van minimaal 2m hoog (en minimaal 10 kg/m<sup>2</sup>). Dit scherm loopt minimaal 10m door langs de zuidelijke tuingrens.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor is in eerste instantie gekeken naar de richtwaarden uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Uitgangspunt is vervolgens of de richtwaarde van een rustige woonwijk realiseerbaar is, te weten 45 dB(A).

Voor het bedrijf gelden voor de bestaande woningen verder de regels van het Activiteitenbesluit, te weten 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk dag- avond en nachtperiode. Er is een berekening gemaakt van de bijdrage van transportbewegingen, de geveldelen en andere stationaire bronnen. De bestaande woningen zijn daarbij maatgevend.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L<sub>A</sub>r;L<sub>t</sub>) is in de representatieve bedrijfssituatie 45 dB(A) of lager. Piekniveaus (L<sub>A</sub>max) voldoen in de dagperiode en in principe ook in avond en nacht. Alleen op de oostgevel van de oostelijke woning is dat niet het geval. Voorstel is de oostgevels van die woning doof uit te voeren. Op een dove gevel vindt geen toetsing plaats aan de geluidnormen. Daarmee kan het bedrijf dan de oprit gewoon gebruiken. Realisatie van het plan geeft dan een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid en het bedrijf wordt door de realisatie niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat de betreffende gevel 'doof' wordt uitgevoerd.

#### 4.7 Luchtkwaliteit

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 CO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

##### *Betekenis voor het project*

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

#### 4.8 Externe veiligheid

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

##### *Betekenis voor het project*

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

#### 4.9 Verkeer en parkeren

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

##### *Betekenis voor het project*

Het plangebied wordt ontsloten op de Benedenweg. Dit is een 30 km/u weg die aan de westzijde via De Helling en De Kruissloot aansluit op de provinciale weg en aan de oostzijde via meerdere wegen aansluit op de Bovenweg.

De verkeersgeneratie neemt volgende kencijfers van de CROW toe met circa 16 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een zeer beperkte toename, wat een gering en verantwoord effect zal hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

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

De parkeernorm voor een vrijstaande woning is 2,2 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats bedoeld is voor bezoekersparkeren). Op het perceel is voldoende ruimte om de parkeerplaatsen aan te leggen.

#### 4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

##### *Betekenis voor het project*

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

| Projectnaam                                                                                                                                                                                                | Benedenweg naast 143, Sint Pancras                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kenmerken van de projecten</b>                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                      |
| Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)                                                                                                                                                       | D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: $\geq 100$ ha of $\geq 2000$ woningen of bedrijfsvloeroppervlakte $\geq 200.000$ m <sup>2</sup> )<br>Betreft een ontwikkeling van 2 woningen. |
| Cumulatie met andere projecten                                                                                                                                                                             | Geen                                                                                                                                                                                                                 |
| Gebruik natuurlijke hulpbronnen                                                                                                                                                                            | Voor de bouw van de woningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).                                                                                              |
| Productie afvalstoffen                                                                                                                                                                                     | Enkel relevant tijdens de bouw                                                                                                                                                                                       |
| Verontreiniging en hinder                                                                                                                                                                                  | Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.                                                                                               |
| Risico voor ongevallen                                                                                                                                                                                     | Nee                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Plaats van de projecten</b>                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |
| Bestaande grondgebruik                                                                                                                                                                                     | Tuin                                                                                                                                                                                                                 |
| Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied                                                                                                                     | Geen                                                                                                                                                                                                                 |
| Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge | Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.                                                                                                                              |

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

#### 4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

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

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

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

### 5.2 Verbeelding

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

### 5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Tuin
- Wonen – Vrijstaand
- Waarde – Archeologie 3 (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: Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn primair bestemd voor tuinen bij de woningen. Hier is in eerste instantie alleen bebouwing in de vorm van uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

- Artikel 4: Wonen – Vrijstaand

De als 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3,5 respectievelijk 8,5 meter. De woning moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad.

## *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 6: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel 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 7: Algemene bouwregels

In dit artikel 7 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, regels opgenomen voor dakkapellen en dakopbouwen.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 10: Overige regels

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

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

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

- Artikel 11: Overgangsregels

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

- Artikel 12: Slotregel

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

## **5.4 Handhaafbaarheid**

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

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

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

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Overleg

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

### 7.2 Procedure

De initiatiefnemer heeft de plannen reeds besproken met omwonenden en het naastgelegen bedrijf. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Wel is door enkele burens verzocht om niet te heien. Er zal niet geheid worden. Daarnaast is aandacht gevraagd voor het voorkomen van wateroverlast door de grond niet op te hogen. De gronden worden niet opgehoogd. De eigenaren van het bouwbedrijf hebben aangegeven niet beperkt te willen worden in de bedrijfsvoering. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat hier aan kan worden voldaan.

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 20 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijze' is de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Als gevolg van de zienswijze is de 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm' op de verbeelding aangepast.

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 bestuursrecht-spraak Raad van State.

# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Benedenweg naast 143, Sint Pancras' met identificatienummer NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01 van de gemeente Dijk en Waard;

### 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- of uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden, en door ligging, constructie en/of afmeting daaraan ondergeschikt is;

### 1.6 aan huis verbonden beroepen:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.7 aan huis verbonden bedrijven:

het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 1 "Staat van bedrijven - aan huis verbonden bedrijven", niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

### 1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.10 bed & breakfast:**

een faciliteit waarbij in huiselijke sfeer tegen betaling overnachting en ontbijt kan worden verkregen, waarbij geen sprake is van permanente bewoning, de maximale gebruiksduur niet meer bedraagt dan 1 aansluitende maand, een nachtregister wordt bijgehouden en waarbij geen zelfstandige keukenfaciliteiten ter beschikking staan aan de tijdelijke bewoners;

**1.11 bestaand:**

die legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.15 bijgebouw:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is;

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 detailhandel:**

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

**1.23 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.24    dove gevel:**

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn, tenzij de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

**1.25    gebouw:**

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

**1.26    hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.27    overkapping:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met een wand is omgeven;

**1.28    peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:  
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:  
de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk op, in of boven het water:  
gemeten van het ter plaatse geldende waterpeil;

**1.29    voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

**1.30    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     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     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.

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4     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 en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6     de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:**

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, wordt buiten beschouwing gelaten:

- a. galerijen, balkons en luifels, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. (brand)trappen en trappenhuizen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

Overschrijdingen van niet meer dan 1 m worden niet meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.5 van dit plan.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 2.2 worden bouwdelen als dakkapellen, dakopbouwen en wolfseinden niet meegerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen
- e. water en oeverstroken;
- f. een geluidscherm ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm'.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk aan de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
  1. de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
  2. de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
  3. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 3,5 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg en het openbaar groen gesitueerde hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' waar de bouwhoogte 2 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen;
  3. voor het overige mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, sub b, onder 2, voor het bouwen van een overkapping, met dien verstande dat:

1. de overkapping in het verlengde van of achter de voorste bouwgrens van de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' dient te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m,

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

## **Artikel 4      Wonen - Vrijstaand**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/ of bedrijven;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water- en oeverstroken;
- g. een geluidscherm ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm'.

Voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende "Staat van bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven";
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verboden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die passen binnen de in artikel 1 sub 6 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreffen die vallen binnen de als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven – Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee zijn gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

De regels zoals opgenomen in artikel 6 (Algemene bouwregels), zijn tevens van toepassing op de bestemming.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1      Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 8,5 meter bedragen.

#### **4.2.2      Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen of een bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen mag niet meer dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand van de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd gebouw bevindt;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. Indien het bouwperceel groter is dan 500 m<sup>2</sup> de oppervlakte van aan- of uitbouwen, of bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen minimaal 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - 2. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen die binnen een afstand van 3 meter tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 meter mag bedragen.
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings en een geluidscherm mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd;
- e. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1. de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2. de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m mag bedragen;
  - 3. het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
  - 4. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub d voor een hogere goothoogte van niet meer dan 6 m over een lengte van maximaal 6 m binnen het bestaand dakvlak, met dien verstande dat de goothoogte uitsluitend aan één zijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd,

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het bedrijfsmatig exploiteren van het zwembad (het zwembad is bestemd voor eigen gebruik);
- d. het op zodanige wijze onttrekken van water aan de bodem dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van het zwembad op een voor de omgeving schadelijke of hinderlijke wijze.

## **Artikel 5      Waarde – Archeologie 3**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Aanvullende bouwregels**

Aanvullend op de bouwregels in andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. De verplichting in sub a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 500 m<sup>2</sup> en met een diepte van niet meer dan 40 cm.

### **5.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1    Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 40 cm beneden het bestaande maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. het graven van watergangen;
- c. het verlagen van het waterpeil.

#### **5.3.2    Toepassingsregels omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden of;

2. een verplichting tot het doen van opgravingen of;
  3. een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg;
- d. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub c, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd.

### **5.3.3 Coördinatieregels omgevingsvergunningen voor samenvallende bestemmingen**

Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld onder 5.3.1 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. voor de op grond van de bestemmingen omgevingsvergunningplichtige activiteiten wordt één omgevingsvergunning afgegeven;
- b. bij de beoordeling van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten krijgen archeologische belangen voorrang boven de belangen die het omgevingsvergunningstelsel van de hoofdbestemming beoogt te beschermen.

### **5.3.4 Buiten werking verklaring verbodsregels**

Het verbod als bedoeld in 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

## **5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### **5.4.1 Verwijderen bestemming Waarde - Archeologie 3**

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

### **5.4.2 Toepassingsregels wijzigingsbevoegdheid**

Alvorens de onder 5.4.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 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 7     Algemene bouwregels**

### **7.1     Dakkapellen en dakopbouwen**

In aanvulling op de bouwregels behorende bij de bestemmingen waarin woningen zijn toegestaan gelden voor dakkapellen en dakopbouwen de volgende aanvullend bouwregels:

#### **7.1.1    Achterdakvlak**

Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen.
- d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 0,5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

#### **7.1.2    Zijdakvlak**

Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van de dakkapel tot de voorgevel en tot de achtergevel van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen.

#### **7.1.3    Voordakvlak**

Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

#### **7.1.4    Dakopbouwen**

Voor het bouwen van dakopbouwen aan de achterzijde van woningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een woning voorzien van een dakopbouw mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakopbouw en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de zijkanten van een dakopbouw en de zijkanten van de buiten- en/of tussenmuur mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de dakhelling van een dakopbouw en een woning dient hetzelfde aantal graden te bedragen.

### **7.2     Voorwaardelijke verplichting geluidmaatregelen**

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien

- a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – geluidsschermb' een geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform de situering en hoogte zoals aangegeven in het "Akoestisch onderzoek realisatie woningen Kavel 2809 ten noorden van Benedenweg 143 St. Pancras" (bijlage 2 van de regels);

- b. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de oostgevel van de woning te worden uitgevoerd met een dove gevel en als zodanig in stand wordt gehouden.

## **Artikel 8     Algemene gebruiksregels**

### **8.1     Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen. In ieder geval de volgende gebruiksvormen worden als strijdig gebruik aangemerkt:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor ondergronds bouwen.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Maatvoering**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

### **9.2      Bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

### **9.3      Bouwhoogte antennes en openbare lichtmasten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 meter mag bedragen.

### **9.3      Toepassingsregels afwijken bij een omgevingsvergunning**

De in 9.1 t/m 9.3 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- c. de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid.

## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Parkeren

- a. Bij de verlening van:
  1. een omgevingsvergunning voor het bouwen;
  2. een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering;
  3. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan;  
dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
    - een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
    - een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- b. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
  1. een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
  2. een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- c. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen 2016' zoals vastgesteld op 13 december 2016, dan wel het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a en/of sub b voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering of het wijzigen.
- d. Van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV 2012 (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a en/of sub b voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering of het wijzigen.
- e. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en/of sub b:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad- en losvoorzieningen wordt voorzien.
- f. De afwijking als bedoeld in sub e kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat:
  1. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
  2. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
  3. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

## 10.2 Strijdig gebruik

In aanvulling op de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemmingen gelden de volgende aanvullende specifieke gebruiksregels:

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning en bed & breakfast;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor ondergeschikte kamerverhuur;
- c. het splitsen van een gebouw voor meerdere woningen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- e. het bedrijfsmatig exploiteren van het zwembad (het zwembad is bestemd voor eigen gebruik);
- f. het op zodanige wijze onttrekken van water aan de bodem dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van het zwembad op een voor de omgeving schadelijke of hinderlijke wijze.

## 10.3 Afwijken van de gebruiksregels

### 10.3.1 Ondergeschikte kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 onder b voor het gebruiken van hoofdgebouwen ten behoeve van ondergeschikte kamerverhuur, met dien verstande dat:

- a. de verhuur van kamers uitsluitend is toegestaan in hoofdgebouwen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte kamerverhuur per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de te verhuren kamer(s) uitsluitend gebruik mogen maken van gedeelde voorzieningen als keuken, douche en vergelijkbare voorzieningen;
- d. de te verhuren kamer(s) geen eigen opgang mogen hebben;
- e. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan;
- g. het parkeren ten behoeve van de kamerverhuur gerealiseerd dient te worden op het eigen terrein.

### 10.3.2 Splitsen van hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 onder c voor het gebruiken van hoofdgebouwen voor splitsing, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend een hoofdgebouw mag worden gesplitst in niet meer dan twee woningen;
- b. na splitsing een hoofdgebouw mag bestaan uit een bovenwoning en een benedenwoning, horizontale splitsing;
- c. het splitsen van een hoofdgebouw in twee woningen niet leidt tot extra bouwrechten ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- d. geen sprake mag zijn van aantasting van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;
- e. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan;
- f. het parkeren ten behoeve van het splitsen van een hoofdgebouw in twee woningen gerealiseerd dient te worden op het eigen terrein.

### 10.3.3 Recreatie en bed & breakfast in hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 onder a voor het gebruiken van hoofdgebouwen ten behoeve van een recreatiewoning en/of bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. Een recreatiewoning en/of Bed en Breakfast in bijgebouwen niet is toegestaan;
- b. De bouwregels van de betreffende bestemming van overeenkomstig van toepassing zijn;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en/of Bed en Breakfast per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. Geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;

- e. Geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

#### 11.2 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Benedenweg naast 143, Sint Pancras'.

## **Bijlage 1**

Staat van bedrijven - aan huis verbonden bedrijven