

Perceel achter Voorburggracht 99, Zuid-Scharwoude

Bestemmingsplan

projectnummer	1261
versie	Vastgesteld
datum	2 februari 2024

Inhoudsopgave

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

7.1	Overleg.....	26
7.2	Procedure.....	26
REGELS		27
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	28
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	45
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	52

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

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

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

1.2 Ligging plangebied

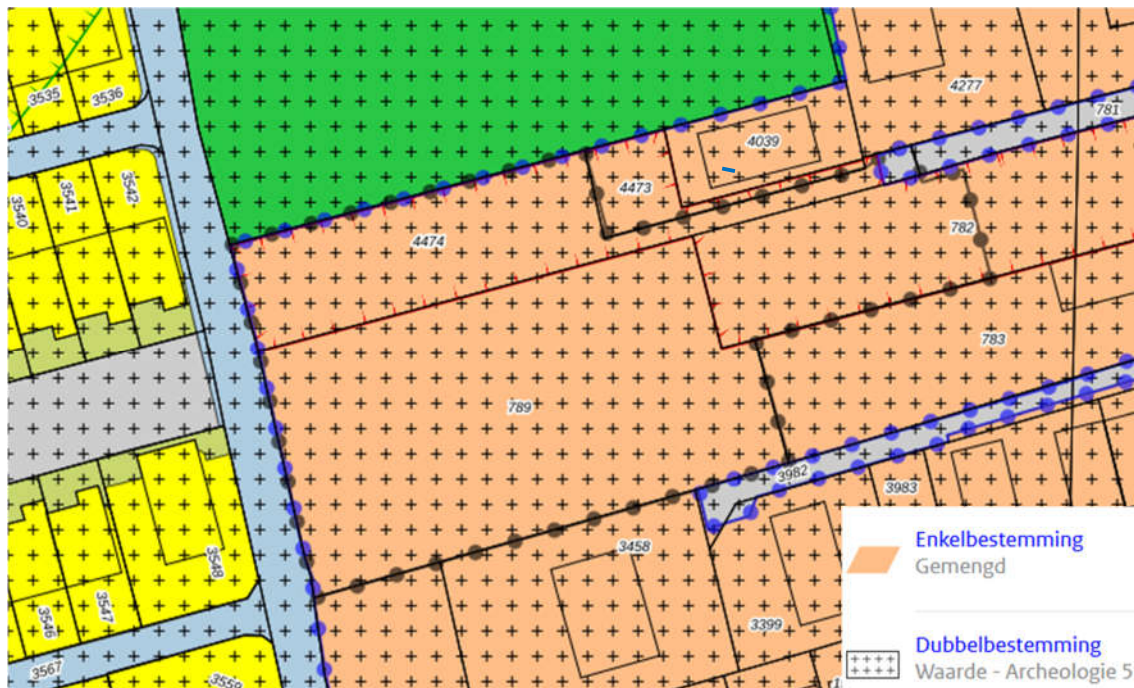
Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt centraal in Noord-Scharwoude. Het gehele plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen nummer 782, 789 en 4474, gemeente Zuid-Scharwoude, sectie B.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied rood omlijnd

1.3 Geldend bestemmingsplan

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



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

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

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

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

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

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

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Historische en huidige situatie

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



Ca. 1900



Ca. 1970



Ca. 1980



Ca. 2011

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

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

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

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



Afbeelding 2.2: Impressie bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

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

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

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

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

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

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



Afbeelding 2.3: Situatietekening toekomstige situatie

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

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

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

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

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

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

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

Betekenis voor het project

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

3.3.2 Woonagenda 2020-2050

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

Betekenis voor het project

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

3.3.3 Woonakkoord regio Alkmaar

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

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

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

Betekenis voor het project

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

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

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

Betekenis voor het project

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

3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030

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

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

Betekenis voor het project

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

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

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

Betekenis voor het project

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

3.5 **Conclusie beleidskader**

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

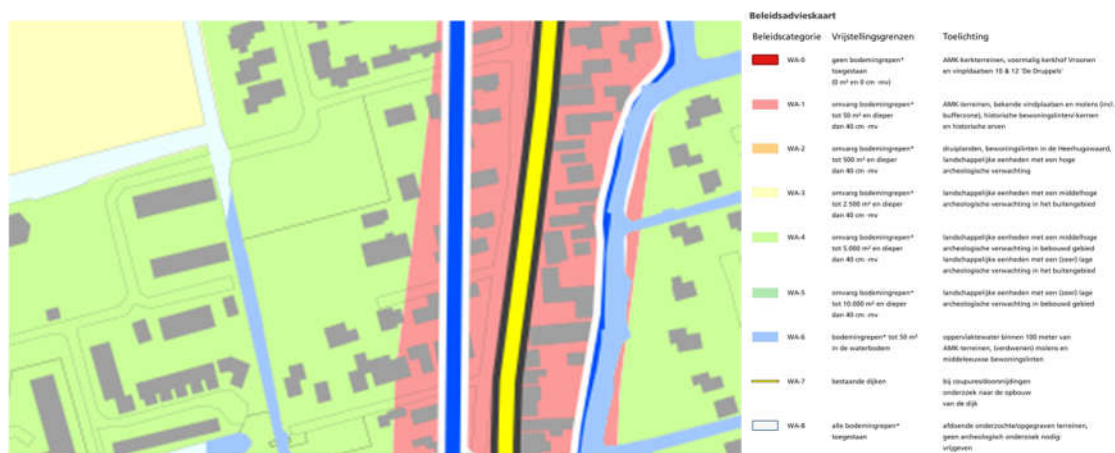
In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

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



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart met plangebied rood omcirkeld

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

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

4.2 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het project

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

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

4.3 Water

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

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

Betekenis voor het project

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

Waterkwantiteit

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

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

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 22 oktober 2021

Waterkwaliteit en riolering

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

4.4 Natuur

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

Betekenis voor het project

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het project

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

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

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

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

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Betekenis voor het project

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

4.8 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

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

4.9 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

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

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

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

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

Betekenis voor het project

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

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

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

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

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

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Beschrijving van de bestemmingen:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 10: Antidubbelregel

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

- Artikel 11: Algemene bouwregels

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

- Artikel 12: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 14: Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 15: Overgangsregels

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

- Artikel 16: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

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

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

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

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 15 juli 2023 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Perceel achter Voorburggracht 99, Zuid-Scharwoude' met identificatienummer NL.IMRO.1980.BPNSZS2012herz005-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 bestand:

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 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 minisupermarkt:

een levensmiddelenwinkel met een oppervlak van meer dan 50 m² en minder dan 500 m² winkelverkoopvloeroppervlak, die zich richt op een specifieke doelgroep, delicatessenwinkels, levensmiddelenwinkels met een beperkt, specifiek assortiment en daarmee gelijk te stellen levensmiddelenwinkels;

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 supermarkt:

een zelfbedieningswinkel met een winkelverkoopvloeroppervlak van minimaal 500 m², waar een breed assortiment algemene en verse levensmiddelen worden verkocht, met een additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn veelal onderdeel van een keten die in een regio, land of zelfs meerdere landen winkels heeft;

1.30 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;

1.31 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel, met dien verstande dat:
 - minisupermarkten zijn toegestaan;
 - voor wat betreft supermarkten, niet zijnde minisupermarkten, uitsluitend de bestaande supermarkten zijn toegestaan;
 - ondergeschikte horeca in de vorm van een coffeecorner is toegestaan tot niet meer dan 15% van het totale verkoopvloeroppervlak per detailhandelsbedrijf;
- d. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1 en 2;
- e. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. water en oeverstroken.

Voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoel in lid 3.1 mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
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 11 (Algemene bouwregels), zijn tevens van toepassing op de bestemming.

3.2 Bouwregels

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 1. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet meer dan 1 per bouwperceel bedragen, dan wel het bestaande aantal indien dit meer is;
 2. de goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer bedragen respectievelijk 3,5 m en 8,5 m;

3. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen bij (bedrijfs)woningen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw bevindt.
- b. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen bij (bedrijfs)woningen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw bevindt.
- c. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, gelden de volgende regels:
1. aan- of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een aan- of uitbouw aan de voorgevel van een gebouw, met dien verstande dat:
 - de diepte van een aan- of uitbouw niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - de breedte van een aan- of uitbouw ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 - de bouwhoogte van een aan- of uitbouw ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 3,5 m;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 75 m² bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde onder sub 2 is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw toegestaan met een maximum oppervlakte van 80 m²;
 4. de goothoogte van aan- of uitbouwen en aan de (bedrijfs)woning gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de (bedrijfs)woning bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 - de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan de (bedrijfs)woning gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan de (bedrijfs)woning gebouwde bijgebouwen ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van de (bedrijfs)woning;
 5. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan de (bedrijfs)woning gebouwde bijgebouwen die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 7. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
 5. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd;

6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijven';
- d. het gebruiken van gronden en bouwwerken van detailhandel in volumineuze goederen;
- e. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor meer dan de bestaande supermarkten, niet zijnde minisupermarkten.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.3 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd.

Artikel 4 Tuin

4.1 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.

4.2 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;
 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, 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 m² 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 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeren;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. kunstobjecten;
- h. standplaatsen;

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers en dergelijke zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging, kunstobjecten en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. het bouwen van ondergrondse containers is toegestaan.

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand

6.1 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.

Voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoel in lid 6.1 mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
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 11 (Algemene bouwregels), zijn tevens van toepassing op de bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in of richting de voorgevelrooilijn op de gronden ter plaatse van de aanduiding "gevellijn";
- d. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 8,5 meter bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende 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 m²;

- d. Indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de oppervlakte van aan- of uitbouwen, of bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 75 m²;
- 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.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen 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 perceelsafscheidingsen en een geluidscherm mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² 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 m² 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 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 7 Waarde – Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 50 m² en met een diepte van niet meer dan 40 cm.

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

7.3.1 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 50 m²;
- b. het graven van watergangen;
- c. het verlagen van het waterpeil.

7.3.2 Toepassingsregels omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 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.

7.3.3 Coördinatieregels omgevingsvergunningen voor samenvallende bestemmingen

Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld onder 6.3.1 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.

7.3.4 Buiten werking verklaring verbodsregels

Het verbod als bedoeld in 7.3.1 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.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Verwijderen bestemming Waarde - Archeologie 2

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 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

7.4.2 Toepassingsregels wijzigingsbevoegdheid

Alvorens de onder 7.4.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 5.000 m² en met een diepte van niet meer dan 40 cm.

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

8.3.1 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 5.000 m²;
- b. het graven van watergangen;
- c. het verlagen van het waterpeil.

8.3.2 Toepassingsregels omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.1 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.

8.3.3 Coördinatieregels omgevingsvergunningen voor samenvallende bestemmingen

Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld onder 8.3.1 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.

8.3.4 Buiten werking verklaring verbodsregels

Het verbod als bedoeld in 8.3.1 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.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Verwijderen bestemming Waarde - Archeologie 5

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 5' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

8.4.2 Toepassingsregels wijzigingsbevoegdheid

Alvorens de onder 8.4.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd.

Artikel 9 Waarde – Karakteristieke en beeldbepalende panden

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde – Karakteristieke en beeldbepalende panden’ aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van de aanwezige karakteristieke en beeldbepalende panden.

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

9.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen geldt voor bestaande karakteristieke en beeldbepalende panden de volgende bouwregel:

- de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm), gevelindeling en karakteristieke elementen van karakteristieke en beeldbepalende panden dient gehandhaafd te blijven.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de vormgeving van bestaande karakteristieke en/of beeldbepalende panden, in die zin dat aangesloten moet worden bij de uitwendige hoofdvorm bepaald door onder meer de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en gevelindeling en karakteristieke elementen, in samenhang met het stedenbouwkundige beeld zoals dit is op het moment de van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

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

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw na sloop van een karakteristiek of beeldbepalend pand, met dien verstande dat naar evenredigheid rekening moet worden gehouden met de oorspronkelijke hoofdvorm en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande karakteristieke of beeldbepalende pand, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 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:

11.1.1 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.

11.1.2 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.

11.1.3 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.

11.1.4 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.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 Toepassingsregels afwijken bij een omgevingsvergunning

De in 13.1 t/m 13.3 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 14 Overige regels

14.1 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 2022 Dijk en Waard' zoals vastgesteld op 20 december 2022, 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.

14.2 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.

14.3 Afwijken van de gebruiksregels

14.3.1 Ondergeschikte kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 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 m²;
- 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.

14.3.2 Splitsen van hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 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.

14.3.3 Recreatie en bed & breakfast in hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 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 m²;
- 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 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Perceel achter Voorburggracht 99, Zuid-Scharwoude'.

Bijlage 1

Staat van bedrijven - aan huis verbonden bedrijven