

Daalmeerpad 2 en 4, Sint Pancras

Bestemmingsplan



Gemeente Langedijk

opsteller R. Dekker, DNS Planvorming BV
projectnummer 16_029

versie Vastgesteld
datum 5 december 2017

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het project	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleid	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	9
3.2.3 Conclusie Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	10
3.3.2 Provinciale woonvisie 2010-2020	10
3.3.3 Conclusie provinciaal beleid	11
3.4 Regionaal beleid	11
3.4.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	11
3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	11
3.5 Gemeentelijk beleid	12
3.5.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030	12
3.5.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	12
3.5.3 Nota Parkeernormen 2016	12
4 Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Bodemkwaliteit	13
4.3 Water	14
4.4 Flora- en fauna	14
4.4.1 Gebiedsbescherming	15
4.4.2 Soortenbescherming	15
4.5 Bedrijven en Milieuzonering	15
4.6 Geluid	15
4.7 Luchtkwaliteit	16
4.8 Externe veiligheid	16
4.9 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	16
5 Juridische planbeschrijving	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Verbeelding	17
5.3 Planregels	17
5.4 Handhaafbaarheid	19

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	20
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.1	Overleg.....	21
7.2	Procedure.....	21
REGELS		22
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	23
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	38
Bijlage 1: Staat van bedrijven - aan huis verbonden bedrijven		

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de bestaande schuur aan het Daalmeerp pad (adres: Benedenweg 56a) te Sint Pancras te slopen en hier een twee-onder-één-kapwoning terug te bouwen. In het geldende bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' van de gemeente Langedijk is het perceel bestemd als 'Bedrijf'. Het voornemen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan 'Daalmeerp pad 2 en 4, Sint Pancras' wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de bouw van een twee-onder-één-kapwoning op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

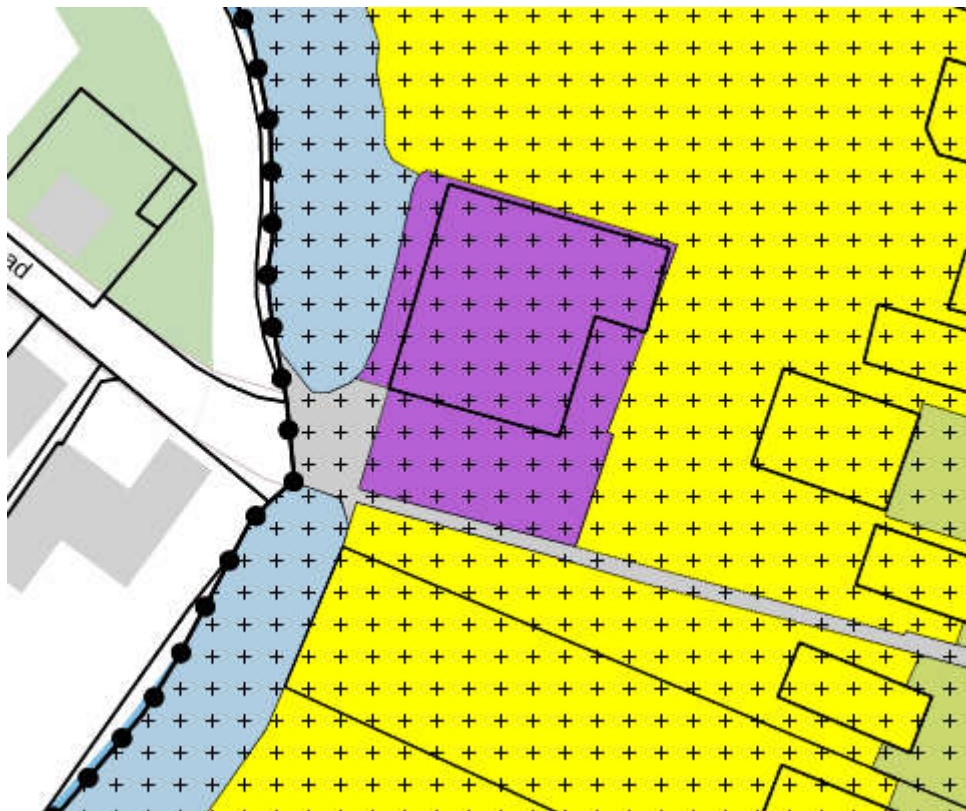
Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Sint Pancras. De locatie is gelegen aan het begin van het Daalmeerp pad dat aansluit op de Benedenweg. De locatie grenst aan de westzijde aan een brede waterloop en wordt verder omgeven door bestaande woningen.



Afbeelding 2: ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012', zoals het op 28 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk. In dit bestemmingsplan is voor het onderhavige perceel een bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De gronden zijn primair bestemd voor categorie 1 en 2 bedrijven. De aanwezige schuur is in een bouwvlak opgenomen waarbij de maximale bouw- en goothoogte maximaal 8 respectievelijk 4 meter bedraagt.



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard en bebouwd. Er staat een schuur van circa 450 m² met asbestplaten, dat oorspronkelijk als koelcel voor agrarische producten werd gebruikt. Thans vindt er opslag van goederen en caravans plaats.



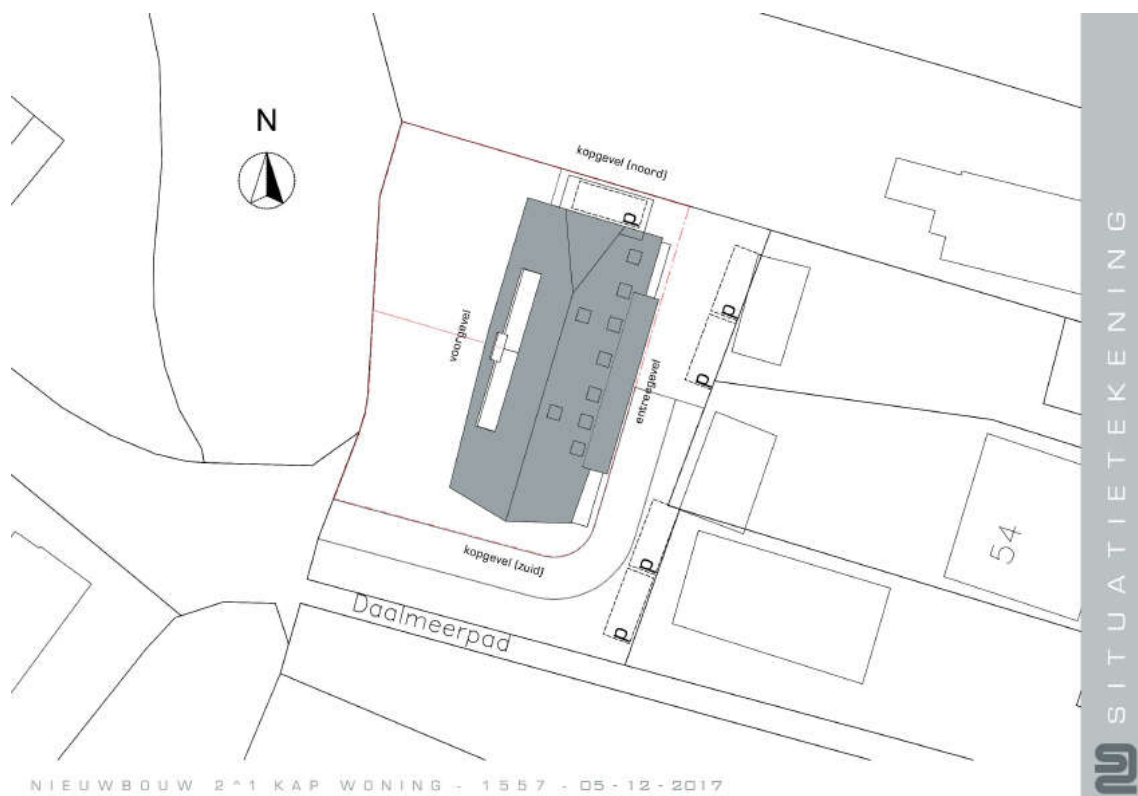
Afbeelding 4: Foto bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om na sloop van de huidige schuur en verwijdering van de verharding, een dubbele woning (twee-onder-één-kapwoning) te realiseren. Gelet op de huidige uitstraling van het perceel en het feit dat de locatie omgeven wordt door woningen is dit een wenselijke ontwikkeling. Zowel wat betreft functie van het perceel als de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgevel van de woningen wordt op de watergang georiënteerd. De kopgevel van de zuidelijke woning zal worden georiënteerd op het Daalmeepad waarbij wordt aangesloten op de lintbebouwing. Aan- uit- en bijgebouwen zijn aan de zijde van de watergang en de zijde van het Daalmeepad niet toegestaan. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt maximaal 8,5 respectievelijk 3,5 meter.

De ontsluiting vindt conform de huidige situatie plaats via het Daalmeepad. Het Daalmeepad zal als openbare weg worden doorgetrokken tot achter de woningen (oostzijde) zodat ook de noordelijke woning via een openbare weg zal worden ontsloten. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de oostzijde van de woningen. Hier is ruimte voor het creëren van voldoende parkeerplaatsen.



Afbeelding 5: Indicatieve schets toekomstige situatie (Sander Douma Architecten)

De gemeente Langedijk en het recreatieschap zijn bezig met de voorbereiding voor het vergroten van de doorstroming en het doorvaarbaar maken van de duiker in het Daalmeerpad. Er wordt nog onderzoek gedaan naar het realiseren van een brug of duiker.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrap' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd. Conform de voorgenomen wijziging van artikel 3.1.6 van het Bro zal in de toekomst enkel nog motivering van de behoefte nodig zijn voor plannen buiten bestaand stedelijk gebied. Omdat deze wijziging nog niet in werking is getreden, wordt in deze paragraaf ingegaan op de ladder.

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan worden twee 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 zeven woningen¹.

Tevens volgt uit een andere uitspraak dat wanneer ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, deze in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Omdat met het onderhavige plan de bouw mogelijkheden beperkt worden ten opzichte van de huidige situatie, is van dit laatste geen sprake.

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:4720

² Uitspraak van de ABRS d.d. 20-04-2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:1075

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden 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, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien de voorlopige koopovereenkomsten die met de huidige eigenaar zijn ondertekend. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en er komt met het plan minder bebouwing terug in vergelijking tot de huidige situatie. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Conclusie Rijksbeleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 **Provinciaal beleid**

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

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

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

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Betekenis voor het project

De locatie is in de PRV aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Er zijn daarnaast geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij in opdracht van de kopers kwalitatief goede woningen wordt gerealiseerd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.3.3 *Conclusie provinciaal beleid*

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 **Regionaal beleid**

3.4.1 *Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020*

De regionale woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. Gedeputeerde Staten (GS) heeft de definitieve RAP (Regionaal Actie Programma, voorjaar 2012) vastgesteld onder de voorwaarde dat de primaire afspraken 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid en voorzieningen' in het RAP 2015-2020 verwerkt dienen te zijn.

De woningvoorraad in de regio bestaat uit 75% eengezinswoningen en 72% koop. Naarmate de gemeenten landelijker worden nemen deze percentages toe. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen vergeleken met de regio. De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog. Er zijn ruim 30.000 verhuiscandidate, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%), daarna een meergezinshuurwoning (30%). Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen. Door de vergrijzing zal wonen in combinatie met zorg een belangrijk thema worden.

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

Betekenis voor het project

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. Daarnaast heeft het project een positieve invloed op de doorstroming.

3.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

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

Het Regionaal Actie Programma³ is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en de voormalige gemeenten Graft-De Rijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010. In het RAP is aangegeven dat in de periode tot 2020 in de regio als totaal geen sprake is van overplanning. Binnen de gemeente Langedijk sluit de totale verwachte woningbouwproductie goed aan bij de verwachte huishoudensgroei. De gemeente Langedijk maakt daarbij vooral gebruik van locaties binnen bestaand bebouwd gebied.

Momenteel wordt door de gemeenten in de regio gewerkt aan het nieuwe RAP.

Betekenis voor het project

Het onderhavige plan van twee woningen vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en is passend binnen de gemaakte afspraken in het RAP.

³ Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Structuurvisie Langedijk 2012-2030*

Aanleiding voor vernieuwing van de gemeentelijke structuurvisie is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad. Daarnaast was de voormalige structuurvisie verouderd. Tien jaar na de vaststelling van deze structuurvisie en het tussentijds vaststellen van meerdere sectorale deelvisies, is er geen sprake meer van een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk. Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

Betekenis voor het project

De realisatie van twee woningen ter plaatse van een perceel in de dorpskern waar nu een schuur is gevestigd, geeft invulling aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.5.2 *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

De voorgenomen bouw van twee woningen worden gerealiseerd door middel van particulier opdrachtgeverschap (vraaggestuurd bouwen) en sluit dus goed aan bij de wensen van de bewoners en zorgt voor variëteit. Het aantal is passend binnen de woningbouwopgave tot 2030.

3.5.3 *Nota Parkeernormen 2016*

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 13 december 2016 de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. In de Nota Parkeernormen 2016 zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Uitgangspunt is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan of toenemen. Voor twee-onder-één-kapwoningen wordt een parkeernorm van 2,1 per woning gehanteerd. Voor dit plan betekent dit een behoefte aan (afgerond) 5 parkeerplaatsen. In het onderhavige bestemmingsplan is in de regels geborgd dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden. Er is op eigen terrein voldoende ruimte voor het parkeren van 5 auto's waarmee aan de parkeernorm kan worden voldaan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek noodzakelijk is.

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden in het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 gekregen ter bescherming van archeologische waarden. Er dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer sprake is van een bouwplan van meer dan 50 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. De woningbouw vindt volledig plaats binnen de begrenzing van de huidige schuur. De grond onder de schuur is reeds verstoord. Omdat nog niet bekend is hoe diep er wordt afgegraven voor de fundering, wordt conform het huidige bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen waarmee mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Op basis van het uit te werken bouwplan zal worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. Daarnaast volgt uit het raadplegen van historische kaarten geen indicatie dat er op het perceel gedempte sloten aanwezig zijn.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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 plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Het terrein is in de huidige locatie grotendeels bebouwd en verhard. In de nieuwe situatie worden er tuinen bij de woningen aangelegd. Er vindt dan ook geen toename van verharding plaats. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het 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. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Persleiding

Het plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap. Dit verdient aandacht ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden.

4.4 Flora- en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of natuurbeschermingsgebied. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Er is een quickscan natuur⁵ uitgevoerd waarin de ruimtelijke ingreep is getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur.

⁴ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 6 oktober 2016

⁵ Quickscan Daalmeepad 56a te Sint Pancras, Adviesbureau Eco-logisch, 30 september 2016

4.4.1 Gebiedsbescherming

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op de NNN en Natura 2000 gebieden worden niet verwacht. De NNN en Natura 2000 gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

4.4.2 Soortenbescherming

De buitenwanden van de grote schuur bestaan uit asbestplaten. Het dak van de schuur heeft een nok en is eveneens met asbestplaten bedekt. Achter de wandplaten en onder de dakpannen zijn ruimtes aanwezig welke via spleten en kieren toegankelijk zijn voor vleermuizen. De ruimtes zijn geschikt bevonden voor zomer- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen. Bureau Eco-logisch adviseert daarom om nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen uit te voeren alvorens met de werkzaamheden wordt gestart. Omdat dit onderzoek pas na de zomer van 2017 kan worden afgerond, is besloten om de schuur ongeschikt te maken voor vleermuizen en compenserende maatregelen te treffen in de vorm van het ophangen van vleermuiskasten. Deze maatregelen zijn in het najaar van 2016, ruim voor de paartijd van vleermuizen, getroffen. Overtreding van de Flora- en faunawet wordt hiermee voorkomen.

In de schuur is een oud nest aanwezig van de kauw. Binnen het projectgebied zijn geen bomen en struweel aanwezig. Aan de westzijde van het projectgebied is een watergang met een oeverzone begroeid met riet en ruigtekruiden aanwezig. Deze oeverzone bevat geschikt habitat voor beschermde vaatplanten en de Noordse woelmuis. Er zullen echter geen werkzaamheden aan de oeverzone gaan plaatsvinden. Daarom is aanvullend onderzoek naar beschermde vaatplanten en de Noordse woelmuis niet noodzakelijk geacht.

Het is wenselijk om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal 15 maart – 15 juli), om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet worden verstoord of vernietigd.

Er dient daarnaast rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.5 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.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichting aanwezig, waardoor er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkingen zijn.

4.6 Geluid

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. Het plangebied ligt binnen de geluidszone (200 meter) van de Vronermeerweg.

De beschikbare telgegevens van de Vronermeerweg zijn opgehoogd met 1,5% per jaar (autonome groei) naar het toetsjaar 2027. Door middel van een SRM 1-berekening is de geluidbelasting op het bouwvlak⁶ inzichtelijk gemaakt. Uit de berekening volgt een geluidbelasting van 37 dB (incl. correctie). Er kan dan ook ruimschoots voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

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

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.

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 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.

⁶ Rekenblad SRM 1 berekening Daalmeerpadd 56a, DNS Planvorming BV, 12 oktober 2016

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:

- Groen
- Tuin
- Wonen - Dubbel

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

Voor de strook grond dat direct aan het water grenst, is de bestemming Groen opgenomen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

- 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

Het Daalmeerp pad zal iets worden doorgetrokken ten behoeve van de ontsluiting van de noordelijke woning. Deze gronden zijn als 'Verkeer' bestemd. Deze bestemming is ook opgenomen voor het strookje grond aan de zuidzijde. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 6: Wonen – Dubbel

Binnen de bestemming 'Wonen – Dubbel' zijn twee woningen mogelijk in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen. De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak te worden gebouwd. De positie van de voorgevel is bepaald door middel van de aanduiding 'gevelijn'. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 respectievelijk 8,5 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Sint Pancras 2012.

- Artikel 7: Waarde – Archeologie 2

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 2 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 50 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 8: 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 9: Algemene bouwregels

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

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 12: Overgangsregels

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

- Artikel 13: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Daalmeerp pad 2 en 4, Sint Pancras', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

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

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 5 april 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Daalmeepad 2 en 4, Sint Pancras' samengevat en van beantwoording voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het plan:

- De bestemming 'Verkeer' is op de verbeelding en in de regels toegevoegd. Het Daalmeepad wordt iets doorgetrokken ten behoeve van de ontsluiting van beide woningen via een openbare weg;
- De positie van de voorgevel is vastgelegd op de verbeelding en in de regels (artikel 6.2.1 lid e) door middel van een specifieke bouwaanduiding 'voorgevel'. Op afbeelding 5 in de toelichting is dit aangegeven.

Er zijn twee ambtshalve aanpassing doorgevoerd. Dit betreft:

- Het opnemen van de Nota Parkeernormen zoals deze is vastgesteld op 13 december 2016. Paragraaf 3.5.3 is in dit kader toegevoegd in de toelichting;
- Het betrekken van het strookje grond aan de zuidzijde dat buiten het kadastraal perceel is gelegen maar in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 de bestemming Bedrijf heeft. Om het bedrijf volledig weg te bestemmen is dit strookje bij het plangebied getrokken met de bestemming Verkeer.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Daalmeepad 2 en 4, Sint Pancras' met identificatienummer NL.IMRO.0416.BPSPDMPAD2016-va01 van de gemeente Langedijk.

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 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";

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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.

1.19 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;

1.20 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden

1.21 dubbele woning:

bebouwing bestaande uit twee grondgebonden woningen die samen een bouwblok vormen;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 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.

1.25 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;

1.26 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.27 woning:

een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 ondergeschikte bouwdelen:

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.;
- b. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als galerijen, balkons, luifels, brandtrappen en trappenhuizen buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 worden bouwdelen als dakkapellen en dakopbouwen en wolfseinden niet meegerekend.

2.4 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, groenstroken en bermen;
- b. paden;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. langzaamverkeer;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. water en oeverstroken;
- h. standplaatsen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen

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. openbare nutsvoorzieningen
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken;
- f. terrassen, vlonders en steigers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een aan- of uitbouw aan de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een aan- of uitbouw niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
- b. de breedte van een aan- of uitbouw maximaal 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 meter;
- c. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw 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.

4.2.2 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 achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen, met dien verstande dat er geen overkappingen mogen worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 meter bedragen;

Artikel 6 Wonen - Dubbel

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van dubbele woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/ of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water- en oeverstroken.

Voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een bestaand 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:

- g. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- h. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
- i. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
- j. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende "Staat van bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven" (bijlage 1);
- k. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verboden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
- l. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- m. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van dubbele woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal dubbele woningen mag niet meer bedragen dan 2;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 8,5 meter bedragen;
- e. een hoofdgebouw mag uitsluitend met de voorgevel in de lijn ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'voorgevel' worden gebouwd.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per afzonderlijk bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
- b. de goothoogte van aan- of uitbouwen 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;
- c. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 meter 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;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 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.

6.3.2 Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

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 7.3.1 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.

7.3.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Dakkapellen en dakopbouwen

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

9.1.1 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.

9.1.2 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 van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen.

9.1.3 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.

9.1.4 Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen aan de achterzijde van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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 geluidzoneeringsplichtige 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. 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;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 30 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.

11.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 kan slechts worden verleend, mits dit geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Daalmeerp pad 2 en 4, Sint Pancras'.

Bijlage 1

Staat van bedrijven - aan huis verbonden bedrijven