

# Noordervaart 58 Stompetoren

## Bestemmingsplan

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| <b>gemeente</b>      | Alkmaar                   |
| <b>opdrachtgever</b> | Bouwbedrijf J. Nat en Zn  |
| <b>IMRO-code</b>     | NL.IMRO.0361.BP00179-0201 |
| <b>versie</b>        | Vastgesteld               |
| <b>datum</b>         | 26 augustus 2020          |

# Inhoudsopgave

|       |                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                                                | 4  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                                                      | 4  |
| 1.2   | Ligging plangebied.....                                                                       | 4  |
| 1.3   | Geldend bestemmingsplan .....                                                                 | 5  |
| 1.4   | Leeswijzer .....                                                                              | 5  |
| 2     | Huidige situatie .....                                                                        | 6  |
| 2.1   | Inleiding.....                                                                                | 6  |
| 2.2   | Landschap en ruimtelijke opbouw .....                                                         | 6  |
| 2.3   | Ruimtelijke en functionele structuur .....                                                    | 7  |
| 3     | Planbeschrijving .....                                                                        | 9  |
| 3.1   | Ruimte voor Ruimte .....                                                                      | 9  |
| 3.2   | Planbeschrijving .....                                                                        | 9  |
| 4     | Beleid .....                                                                                  | 12 |
| 4.1   | Inleiding.....                                                                                | 12 |
| 4.2   | Rijksbeleid.....                                                                              | 12 |
| 4.2.1 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ..... | 12 |
| 4.2.2 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                                    | 13 |
| 4.2.3 | Visie Erfgoed en Ruimte .....                                                                 | 13 |
| 4.3   | Provinciaal en regionaal beleid .....                                                         | 13 |
| 4.3.1 | Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening .....                | 13 |
| 4.3.2 | Provinciale woonvisie.....                                                                    | 14 |
| 4.3.3 | Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020 .....                                                       | 14 |
| 4.3.4 | Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....                                                  | 15 |
| 4.4   | Gemeentelijk beleid .....                                                                     | 16 |
| 4.4.1 | Omgevingsvisie Alkmaar 2040 .....                                                             | 16 |
| 4.4.2 | Structuurvisie 2040 “Kamers en Linten” .....                                                  | 17 |
| 4.4.3 | Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005.....                                                        | 17 |
| 4.4.4 | Welstandsnota Alkmaar 2016.....                                                               | 17 |
| 4.4.5 | Nota Parkeernormen 2017 – 2027 .....                                                          | 17 |
| 4.5   | Conclusie beleidskader .....                                                                  | 18 |
| 5     | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                                            | 19 |
| 5.1   | Algemeen .....                                                                                | 19 |
| 5.2   | Water.....                                                                                    | 19 |
| 5.3   | Bodem .....                                                                                   | 20 |
| 5.4   | Archeologie .....                                                                             | 21 |
| 5.5   | Natuur .....                                                                                  | 21 |
| 5.6   | Verkeer en parkeren .....                                                                     | 22 |
| 5.7   | Geluid wegverkeer .....                                                                       | 23 |
| 5.8   | Luchtkwaliteit.....                                                                           | 23 |
| 5.9   | Externe veiligheid.....                                                                       | 23 |
| 5.10  | Bedrijven en milieuzonering.....                                                              | 25 |
| 5.11  | Duurzaamheid .....                                                                            | 26 |
| 5.12  | Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....                                                             | 26 |
| 5.13  | Conclusie milieu- en omgevingsfactoren .....                                                  | 27 |

|     |                                        |    |
|-----|----------------------------------------|----|
| 6   | Juridische planbeschrijving .....      | 28 |
| 6.1 | Algemeen .....                         | 28 |
| 6.2 | Planregels .....                       | 28 |
| 6.3 | Handhaafbaarheid .....                 | 30 |
| 7   | Financiële uitvoerbaarheid .....       | 31 |
| 8   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 32 |
| 8.1 | Inspraak en overleg .....              | 32 |
| 8.2 | Zienswijzen en beroep .....            | 32 |

## REGELS 33

|             |                                               |    |
|-------------|-----------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels .....                       | 34 |
| Artikel 1   | Begrippen .....                               | 34 |
| Artikel 2   | Wijze van meten .....                         | 38 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels .....                       | 39 |
| Artikel 3   | Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie ..... | 39 |
| Artikel 4   | Groen .....                                   | 41 |
| Artikel 5   | Tuin .....                                    | 42 |
| Artikel 6   | Verkeer .....                                 | 43 |
| Artikel 7   | Water .....                                   | 44 |
| Artikel 8   | Wonen .....                                   | 45 |
| Artikel 9   | Waarde – Archeologie B .....                  | 47 |
| Artikel 10  | Waarde – Archeologie D .....                  | 49 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels .....                         | 51 |
| Artikel 11  | Anti-dubbeltelregel .....                     | 51 |
| Artikel 12  | Algemene bouwregels .....                     | 52 |
| Artikel 13  | Algemene gebruiksregels .....                 | 53 |
| Artikel 14  | Algemene aanduidingsregels .....              | 54 |
| Artikel 15  | Algemene afwijkingsregels .....               | 55 |
| Artikel 16  | Algemene wijzigingsregels .....               | 56 |
| Artikel 17  | Overige regels .....                          | 57 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels .....                | 58 |
| Artikel 18  | Overgangsrecht .....                          | 58 |
| Artikel 19  | Slotregel .....                               | 59 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de locatie Noordervaart 58 te Stompetoren woningbouw te ontwikkelen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het perceel aan de Noordervaart 58 ligt op de hoek van de Noordervaart en de Menningweerweg in Stompetoren. De locatie van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven. Het plangebied omvat de gronden van het ter plaatse geldende agrarische bouwvlak.

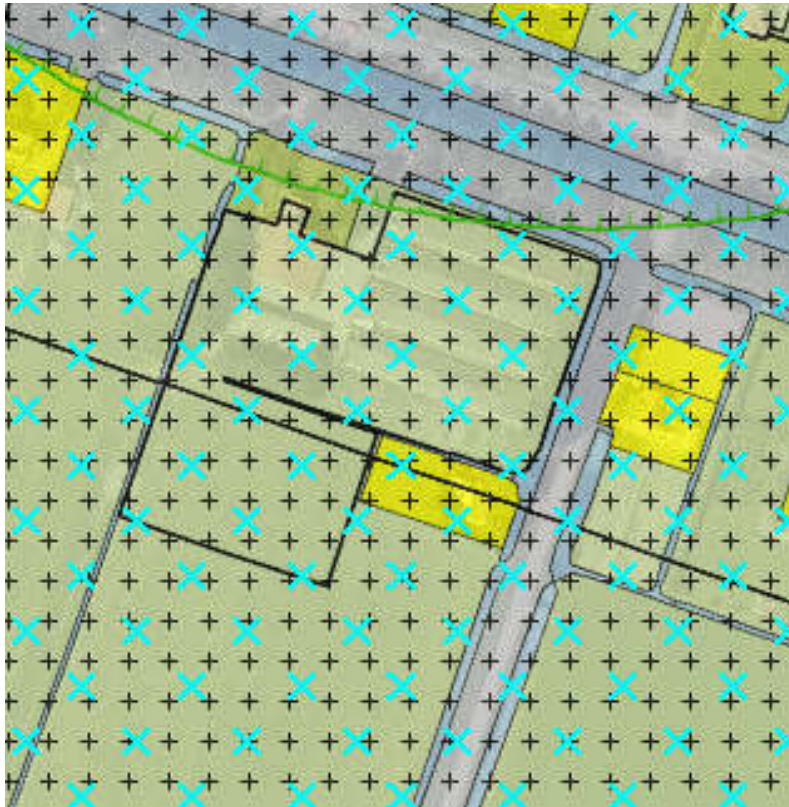
De locatie aan de Noordervaart 58 is in de huidige situatie een agrarisch erf met reeds gesloopte mestkuikenhokken, bedrijfswoning met opslagruimte en achtergelegen schuren. Het zuidelijk deel van het agrarisch bouwvlak is onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.1 op een luchtfoto weergegeven.



*Figuur 1.1: Begrenzing plangebied (rood omlijnd)*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schermer. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische met waarden – Cultuurhistorie', 'Tuin' en 'Water'. Tevens is voor de gronden een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden (Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 4). De voorgenomen woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



*Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014*

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied gegeven. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via de Ruimte voor Ruimte regeling. De Ruimte voor Ruimte regeling en de planbeschrijving van de ontwikkeling op Noordervaart 58 is in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 is ingegaan op het beleidskader op verschillende overheidsniveaus. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 5. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan is gegeven in hoofdstuk 6. Verder is in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en is ten slotte in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op het landschap en de ruimtelijke opbouw van de Schermer en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

### 2.2 Landschap en ruimtelijke opbouw

#### *Ontstaan*

Het plangebied is onderdeel van het landschapstype 'droogmakerij'. De Schermer is een droogmakerij in het voormalige grote merengebied in de provincie Noord-Holland. Als één van de laatste grote meren is het Schermer tussen 1633 en 1635 drooggemalen. Het doel hiervan was het gevaar in te dammen dat het water vormde voor het omliggende gebied en daarnaast de creatie van nieuwe vruchtbare landbouwgrond. Kenmerkend voor het droogmakerijenlandschap is de rationele en rechthoekige indeling van het gebied. Dit uit zich ook in de hoofdstructuur van de polder en de verkaveling. De belangrijkste assen zijn de Noorder- en Zuidervaart. De planlocatie ligt aan deze Noordervaart. Secundair is de structuur van wegen en waterlopen, een orthogonaal netwerk rondom de twee hoofdassen. De Menningweerweg maakt hier deel van uit.

#### *Ruimtelijke opbouw*

Binnen de droogmakerij de Schermer is openheid een kernkwaliteit. Ruimtelijke structuren met bebouwing en beplanting zijn vooral geconcentreerd langs de hoofdassen. De verdichte structuur van erven en boombeplanting verdeelt de Schermer in open ruimtes. Het achterland bestaat geheel uit weidegrond en akkerland. Het kent verder geen groenstructuur. Vanaf deze hoofdassen is het open achterland te beleven door de relatief grote afstand tussen de erven. Het gevoel van openheid en weidsheid is daarom in de hele droogmakerij voelbaar.

#### *Dorpsmorphologie en -typologie*

Bebouwing komt binnen de Schermer voor als verspreid liggende erven langs de twee hoofdassen. Aan beide zijden van de vaarten staan er erven. Ook de noordelijk gelegen Molenweg vormt een structuur van boerenerven. Woonkernen zijn Stompeloren en Zuidschermer, kruisdorpen ontstaan waar wegen aansloten op de hoofdas. Daarnaast liggen er verspreid nog enkele agrarische bedrijven langs overige ontsluitingen.

Binnen de Schermer zijn er verschillende bebouwingstypologieën, namelijk dorpen en losse korrelstructuren. Een dorp is hierbij gedefinieerd als een samenhangende, aaneengesloten bebouwingsstructuur met een eigen samenstelling, bebouwingspatroon en architectuur langs een ruimtelijke drager (zoals de Noordervaart). Binnen de bebouwde kom van Stompeloren liggen de erven langs de vaart dicht op elkaar.

Losse korrelstructuren zijn bebouwingsstructuren in het buitengebied, waarbij de bebouwing wel langs een ruimtelijke drager ligt en samenhang heeft, maar zo ver uit elkaar staan dat het geen aaneengesloten bebouwing betreft. De Schermer ontleent zijn identiteit aan deze losse korrelstructuren, met name aan de (stolp)boerderijen met hun grote groene erven. Hierbij is er wel veel diversiteit in de grootte van de erven.

Tenslotte komen er in het buitengebied ook losse woonerven en kleine clusters van woonerven voor. Deze erven hebben de vergelijkbare maatvoering en opzet van de erven binnen de bebouwde kom, maar liggen in het buitengebied. Een cluster bestaat uit meerdere van deze aaneengesloten kleine erven direct naast elkaar.

De planlocatie is een erf dat op de grens tussen dorp en losse korrelstructuren ligt; het ligt op de grens van de bebouwde kom van Stompvoren met het buitengebied.

#### *Cultuurhistorische objecten*

De verdeling van de erven langs de hoofdassen is kenmerkend voor de Schermer en heeft cultuurhistorische waarde. Typisch voor de Schermer is ook de erfinrichting, veelal van oorsprong bestaand uit een groen carré (soms zelfs als dubbele boomwal met water ertussen). Op veel van deze erven staan cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderijen. De boerderij in het plangebied wordt op de informatiekaart van de provincie Noord-Holland niet als cultuurhistorische waarde benoemd.

Recht tegen over het kavel, aan de noordzijde van de vaart, staat een cultuurhistorische molen. De molen vormt samen met de kerktoeren van Stompvoren (waar het dorp zijn naam aan ontleend) de herkenbare bakens in de directe omgeving van de planlocatie. Het kavel valt voor een klein deel binnen de molenbuitoep. Binnen deze zone wordt geen bebouwing gerealiseerd.

## 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Figuur 2.1 geeft de voormalige ruimtelijke en functionele structuur weer.



*Figuur 2.1: Voormalige situatie (de gebouwen in het plangebied zijn inmiddels gesloopt en de bomensingel is gekapt)*

Het voormalige (thans gesloopte) hoofdgebouw aan de Noordervaart 58 is geen stolpboerderij waar de Schermer bekend om is, maar betreft een kop-rompboerderij. Het bestond uit een eenvoudig klein woongebouw met direct daaraan vastgekoppeld een hoge schuur met zadeldak. Het grote volume van de schuur geeft het hoofdgebouw de massa waarmee het een kenmerkend gebouw in de omgeving is. Achter het hoofdgebouw stond een aardappelbewaring met een zadeldak en een kapschuur met lessenaarsdak. De kippenschuren stonden naast de hoofdwooning, parallel aan de Noordervaart. De omliggende erven zijn divers in maat en functie, variërend van kleine woonerven tot grote moderne agrarische erven met megastallen.

Qua schaal en grootte past het huidig agrarisch perceel van de planlocatie binnen de omgeving, het heeft eenzelfde grootte als veel vrij liggende erven (circa 9.800m<sup>2</sup>). Net als bij de andere erven is er ook hier een hoofdwoning vooraan op het erf met een voortuin die op de vaart is gericht. Ook de aardappelbewaring en kapschuur achter de woning, parallel aan de vaart, passen bij deze inrichting. De positionering van de kippenschuren wijkt echter af. De schuren liggen niet achter de woning maar grenzen tot aan de voorkant van het erf. Hierdoor zijn ze direct zichtbaar vanaf de Noordervaart en door hun parallelle ligging aan de vaart liggen ze met de achterzijde ook direct langs de Menningweerweg.



*Figuur 2.2: Huidige situatie kop-romboerderij en kippenschuren Noordervaart 58*

### Beplanting

De Noordervaart heeft een breed profiel met wegen aan beide zijden van het water en erven langs deze wegen. Aan de noordzijde is deze weg de provinciale N243. De weg aan de zuidzijde, waar de planlocatie aan ligt, is een erftoegangsweg met een dubbele rij bomen. Tussen de erven langs de Noordervaart is vaak zicht op het open achterland, maar langs de weg wordt een besloten karakter ervaren door de vele groene erven en de boomstructuur langs de zuidelijke weg.

Het groene beeld aan de zuidzijde van de Noordervaart wordt bepaald door de dubbele laanbeplanting en de beplanting op de erven. Dit laatste bestaat uit de tuininrichting en de erfafscheiding rondom het woongedeelte. De erfafscheiding bestaat meestal uit bosplantsoen, soms met bomen van de tweede grootte of een elzensingel. De Menningweerweg is een onbeplante ontsluitingsweg binnen de polder en verbindt de Noordervaart met de Oostdijk. De weg voert door de openheid van het weideland.

Het agrarisch perceel werd tot voor kort afgeschermd met een singel van oude populieren. Hierdoor was sprake van een transparante groene afscherming die de schuren niet uit het zicht onttrok, maar met zijn bomen van eerste grootte wel visueel concurreert met de groenstructuur langs de Noordervaart (ook populieren) en daarmee afwijkt van de overige erfafschermingen in de omgeving. Deze zijn dichter, kleiner van schaal en bevatten geen doorgaande bomenrij. De populieren zijn inmiddels reeds gekapt.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimte voor Ruimte

De locatie Noordervaart 58 wordt ontwikkeld via de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

Voor de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt onder storende bebouwing verstaan, door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing die niet passend is in het landschap of in verval is geraakt. Voor de beoordeling van de storendheid is een aparte notitie opgesteld<sup>1</sup>. De locatie is als storend aangemerkt. De verstoring bestaat ten eerste uit de situering van de kippenschuren op het erf ten aanzien van zowel de Noordervaart als de Menningweerweg, ten tweede uit de inrichting van de daaromheen geplante erfsingel, bestaande uit populieren van de eerste grootte die concurreren met de bomen langs de vaart, ten derde uit de vervallen staat van het hoofdgebouw, de achterliggende schuren en de kippenschuren. Door het provinciale expertteam Ruimte voor Ruimte is bevestigd dat de bebouwing op de locatie als storend is te bestempelen<sup>2</sup>. Bij sloop van het hoofdgebouw, dient in ieder geval het bestaande volume en dakvorm terug te komen.

Compensatie van het slopen van de huidige bebouwing kan plaatsvinden door te bouwen op een compensatielocatie aan de rand van het stedelijk gebied of door te bouwen op de saneringslocatie zelf. Omdat de initiatiefnemer de grond van de saneringslocatie in eigendom heeft en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie gerealiseerd kan worden, gaat de voorkeur in dit geval uit naar bouwen op de saneringslocatie. De kosten van sloop en herontwikkeling worden terugverdiend met de bouw van 8 woningen.

De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt zowel door de aard als de omvang van de nieuwe bebouwing verbeterd. Zie paragraaf 3.2. Er wordt wat betreft toepassing van de regeling, de ruimtelijke kwaliteit en de exploitatieopzet voldaan aan de voorwaarden die in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 zijn opgenomen.

### 3.2 Planbeschrijving

Alle bebouwing op het erf is reeds gesloopt en wordt gecompenseerd door woningbouw. Het bestaande erf wordt ontwikkeld als verzamelerserf waarbij wordt aangesloten bij de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005. Dit plan pleit om binnen de droogmakerij de Schermer nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de bestaande bebouwingsstructuur. Belangrijk hierbij zijn de grootte van de kavels met een groene singel eromheen (groene carrés) en het zoveel mogelijk combineren van burgerwoningen op verzamelerven, die in schaal aansluiten op de karakteristieke boerenerven.

Er zijn verschillende soorten erven binnen de Schermer met een verschil in opbouw en maatvoering. Het meest voorkomende erf is het boerenerv, met een grote hoofdwoning (vaak een stolpboerderij) en een aantal agrarische bijgebouwen achter deze hoofdwoning. Van oudsher

<sup>1</sup> Ontwikkeling Menningweerweg – Notitie storende bebouwing, Sweco, 30 november 2016

<sup>2</sup> Beoordeling storendheid Menningweerweg, Stompeloren, provincie Noord-Holland, 16 januari 2017

hadden de erven een groen carré rondom. In de loop der tijd zijn veel boerenbedrijven uitgebreid met agrarische bedrijfsbebouwing met een grotere schaal, waar de groene singel vaak heeft voor moeten wijken.

De nieuwe bebouwing verwijst in opzet en vormgeving naar de traditionele en veel voorkomende erfinrichtingen binnen de Schermer. Hierbij wordt aangehaakt op de typologie van middelgrote boerenerven (ca. 9.000m<sup>2</sup>), omdat de erfopzet en schaal van de bebouwing hiervan het beste aansluit op de schaal van woningen. Om dit toe te kunnen passen wordt het huidige perceel, een middelgroot boerenerv dat breder is dan diep, opgesplitst in twee erven.

Er zijn na de splitsing twee erven te realiseren met een hoofdgebouw gericht op de weg en bijgebouwen hierachter, ontsloten vanaf een centrale verharde ruimte op het erf. De twee nieuwe erven sluiten in schaal en maat aan bij andere middelgrote boerenerven in de omgeving en bieden mogelijkheden een aantrekkelijk woonmilieu binnen de opzet van een boerenerv te realiseren. Bij de inrichting van de erven komen daarnaast de richtlijnen terug uit het Handboek Schermererven. Onderdelen die hierin worden benoemd zijn onder andere een doorkijk langs de erfontsluiting naar het open achterland en een verwijzing naar een fruitboomgaard. Op het westelijke erf leent de beschikbare ruimte en de huidige opzet zich er niet voor dit hier ook te realiseren.



*Figuur 3.1: Inrichtingsschets Noordervaart 58*

De gronden met de voormalige woning en achterliggende schuren wordt herontwikkeld met twee woningen. Het past met een oppervlak van circa 6.500 m<sup>2</sup> bij vergelijkbare kleinschalige boeren(woon)erven in de omgeving. Het bestaande hoofdgebouw (de kop-rompboerderij) was kenmerkend in de omgeving door het grote volume en de opvallende kap. Bij herbouw is de wens om in ieder geval het volume en de dakvorm weer terug te laten komen. Het voornemen is om een nieuw hoofdgebouw te ontwikkelen als eigentijdse interpretatie van de kop-rompboerderij, waarbij de vorm van het gebouw verwijst naar het grote volume van het bestaande gebouw. De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe boerderij bedraagt respectievelijk 3 meter en 12 meter. Achter het hoofdgebouw is een centrale verharde ruimte waar de (bestaande) oprit op uitkomt. Aan dit erf ligt ook de woonschuur. Deze woning heeft een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het erf heeft net als het

oorspronkelijke erf een informeel karakter. De groensingel loopt rond het erf, maar bestaat aan de voorzijde uit solitaire bomen, om het zicht vanaf de weg op het hoofdgebouw te waarborgen.

De gronden waar nu de mestkuikenschuren hebben gestaan worden eveneens herontwikkeld aan de hand van een karakteristieke erfopzet en vormgeving. Vooraan is een groot woongebouw met de typologie van een stolpboerderij voorzien. Hierbinnen komen twee woningen. De maximale goot- en bouwhoogte van de stolp bedraagt respectievelijk 3 meter en 14 meter. Daarnaast zijn er vier woningen in de typologie van drie schuren (deels geschakeld) en een arbeidershuisje. Deze woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. In het beeldkwaliteitsplan<sup>3</sup> zijn voor de verschillende type bebouwing beeldkwaliteitscriteria opgenomen.

Rondom de twee erven komt een dichte groensingel. De minimale breedte van de singel is drie meter. De groensingel loopt aan een zijde door langs de watergang die beide erven scheidt. Aan de voorzijde van het erf is er zicht op de siertuinen en het hoofdgebouw. De oprit wordt ingericht met straatstenen of elementverharding, passend bij het karakter van het boerenerf. De centrale ruimte is van elementverharding of een voertuigbestendige halfverharding.

---

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitsplan Noordervaart 58, Sweco, 24 november 2017

## 4 Beleid

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

#### 4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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.

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*

In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is letterlijk aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een forse reductie in bebouwd oppervlak. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling regionaal is afgestemd en is opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit zoals dat in het kader van het RAP is afgestemd (zie paragraaf 4.4.3). De ontwikkeling is passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 4.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### *Betekenis voor het project*

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en in hoofdstuk 3 en 4 is beschreven op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden.

### 4.3 **Provinciaal en regionaal beleid**

#### 4.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

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 voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is 3 september 2019 vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage. Vooralsnog is het plan getoetst aan de nu geldende PRV.

#### *Betekenis voor het project*

##### Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De onderhavige ontwikkeling is in het kader van het Regionaal Actieprogramma (RAP) in de regio afgestemd.

##### Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

Omdat sprake is van het toevoegen van woningen in het landelijk gebied moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15) uit de PRV. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waarmee wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan en de hierin genoemde beeldkwaliteitplannen is dit nader onderbouwd.

##### Artikel 16: Ruimte voor Ruimte

In artikel 16 is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Voor het plandeel Noordervaart 58 wordt hier invulling aan gegeven waarbij wordt voldaan aan de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 zoals deze door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is vastgesteld.

#### **4.3.2 Provinciale woonvisie**

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

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

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

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

#### *Betekenis voor het project*

Het project geeft invulling aan de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte door middel van een duurzaam woningaanbod.

#### **4.3.3 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020**

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

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te

maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

#### *Betekenis voor het project*

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Het plan bestaat uit een gedifferentieerd aanbod van woningen op een aantrekkelijke locatie.

#### **4.3.4      Regionaal Actie Programma regio Alkmaar**

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

#### Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

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

#### Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in die gemeenten de deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de regio verder kan gaan stijgen.

#### Nieuwbouw

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

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstaand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

#### Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland (2018) geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

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

#### *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar woningen. Zoals in paragraaf 4.2.2 is aangegeven wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het RAP.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040**

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het landelijk gebied van de gemeente een bijzonder gebied is met een eigen identiteit en dynamiek. Een bij-effect van de schaalvergroting in de landbouw is het vrijkomen van agrarische bouwvlakken. Als uitgangspunt van ontwikkeling geldt het zichtbaar en beleefbaar maken van het gebiedseigen erf. Kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk om de kosten van de erfinrichting te dragen.

#### *Betekenis voor het project*

De transformatie van het erf aan de Noordervaart 58 geeft invulling aan de Omgevingsvisie Alkmaar 2040.

#### 4.4.2 Structuurvisie 2040 “Kamers en Linten”

In de Structuurvisie 2040 “Kamers en Linten” heeft de voormalige gemeente Schermer waarden benoemd die bepalend zijn voor de beslissingen die in de toekomst worden genomen, met name gericht op de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit van Schermer. De visie wil daarmee het unieke karakter en eigenheid van de gemeente borgen ten aanzien van landschap, cultuurhistorie en natuur.

##### *Betekenis voor het project*

In de Structuurvisie is het onderhavige project aan de Noordervaart 58 specifiek benoemd. Er is aangegeven dat voor dit initiatief een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Verder is de volgende tekst opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling: “Een aparte bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan moet het beeldkwaliteitsplan voor de locatie als uitgangssituatie hanteren.” Onderhavig bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

#### 4.4.3 Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005

In 2005 heeft gemeente Schermer een beeldkwaliteitsplan voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgesteld. In beginsel is het beeldkwaliteitsplan gericht op de onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen of mogelijkheden daartoe buiten de bebouwde kom waarbij de gemeente verantwoording aflegt over de aansluiting bij de landschappelijke en cultuurhistorische context.

Het beeldkwaliteitsplan pleit er voor om binnen de droogmakerij de Schermer nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de bestaande bebouwingsstructuur. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen verschillende typen erven die houvast bieden om woonfuncties binnen de Schermer in te passen, onder andere aan de hand van de typerende opzet van boerenerven, woonerven en buitenplaatsen.

##### *Betekenis voor het project*

In hoofdstuk 3 en het opgestelde beeldkwaliteitsplan is toegelicht hoe de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005 vertaald zijn in het plan.

#### 4.4.4 Welstandsnota Alkmaar 2016

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de “passendheid” in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit.

##### *Betekenis voor het project*

Voor de onderhavige locatie zijn de welstandscriteria voor het landelijk gebied van toepassing. Het bouwplan al in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst aan deze criteria.

#### 4.4.5 Nota Parkeernormen 2017 – 2027

De nota Parkeernormen 2017 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

##### *Betekenis voor het project*

In paragraaf 4.6 is ingegaan op het aspect parkeren. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

## 4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit kader zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Een aantal onderzoeken zijn uitgevoerd voor de locatie Noordervaart 58 en de locatie van Wooncompagnie aan de overzijde van de Menningweeweg. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn alleen de resultaten van de locatie Noordervaart 58 relevant.

### 5.2 Water

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

#### *Betekenis voor het plan*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Voor het plan is advies aangevraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)<sup>4</sup>. Er geldt een korte procedure.

#### Waterkwantiteit

Het agrarisch bouwperceel is in de huidige situatie voor het overgrote deel bebouwd en verhard (ca. 7.650 m<sup>2</sup>). In de toekomstige situatie neemt het bebouwd en verhard oppervlak af naar ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Hierbij is er van uitgegaan dat maximaal 30% van de tuinen behorende bij de woningen zal worden verhard (het zijn ruime kavels). Er vindt op de gronden van dit plandeel dus een forse afname (ca. 2.150 m<sup>2</sup>) in bebouwd en verhard oppervlak plaats. Daarnaast wordt op het perceel over een lengte van 80 meter een nieuwe watergang gegraven.

Er zijn wat betreft waterkwantiteit geen negatieve gevolgen te verwachten als gevolg van deze ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor eventueel versnelde afvoer van hemelwater benodigd.

#### Waterkwaliteit en riolering

Met het plan ontstaat een goed doorspoelbaar watersysteem.

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Er ligt geen rioolstelsel in de directe omgeving van het plangebied. Vanaf het agrarisch perceel en de bestaande woningen wordt afvalwater afgevoerd naar septic tanks. De afvalwaterafvoer van de nieuwe woningen zal ook op septic tanks (IBA-systemen) worden aangesloten.

Hemelwater van de bebouwing en omliggende verhardingen zal rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

---

<sup>4</sup> Wateradvies, HHNK, 14 mei 2020

Waterkering

In de omgeving van het plangebied is geen waterkering aanwezig.

Molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich in de signaleringszone van een molenbiotoop. In deze zone rondom molens die in beheer zijn bij het hoogheemraadschap gelden beperkingen ten aanzien van het plaatsen van objecten, bebouwing en/of beplanting. Dit om te voorkomen dat de werking van door wind aangedreven bemalingsinstallaties belemmerd wordt door deze bebouwing en/of begroeiing. In het plan is hier rekening mee gehouden.

Ruimtelijke adaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Het plan biedt mogelijk kansen hiertoe. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. In de uitwerking van het plan zal nader naar de mogelijkheden hiervan worden gekeken. Voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen is het uitgangspunt dat gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van  $\geq 800 \text{ m}^2$  verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

### 5.3 Bodem

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

*Betekenis voor het plan*

Door Antea is een verkennend bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) blijkt dat ten zuiden van de woning een matig verhoogd gehalte aan xylenen is aangetoond en in het grondwater een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie en xylenen is aangetoond. Ten oosten van de bestaande woning is een matig tot sterk verhoogde gehalte aan zware metalen aangetoond. Op twee locaties bij de kippen-schuren is in de grond asbest boven de interventiewaarde aangetoond. Op een locatie naast de voormalige kippenschuur is veel asbest op het maaiveld aangetroffen. Het funderingsmateriaal voldoet aan de samenstellingseisen en emissiewaarden voor een niet voorgegeven bouwstof. Het asfalt bevat geen PAK bevat en is als herbruikbaar beoordeeld.

De omvang van de verontreinigingen met zware metalen en xylenen in de grond en minerale olie en xylenen in het grondwater zijn op basis van de huidige gegevens niet volledig in beeld. Derhalve kan niet uitgesloten worden dat er voor deze parameters sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond of 100 m3 sterk verontreinigd grondwater). De omvang van de verontreinigingen zal nader in beeld worden gebracht. Voor asbest is een sterke verontreiniging aangetoond. Om het terrein geschikt te maken voor de nieuwbouw zullen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn hiervoor dient de verontreinigings situatie nader in beeld te worden gebracht en dient een saneringsplan te worden opgesteld of een BUS-melding te worden verricht.

<sup>5</sup> Resultaten verkennend bodem- en asbestonderzoek Noordervaart 58 te Stompvoren, Antea, 12 oktober 2018

Na sanering is de bodem geschikt voor de nieuwe functie. In de exploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor sanering van deze locatie, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

## 5.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied grotendeels de waarde archeologie D, dat wil zeggen dat er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij verstoringen van minder dan 5000m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm. Voor een klein deel heeft het gebied een waarde archeologie B, dat wil zeggen dat er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij verstoringen van minder dan 50m<sup>2</sup> en dieper dan 35cm.

### *Betekenis voor het plan*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. De bestudering van oude kaarten heeft geen aanwijzingen gegeven voor de (mogelijke) aanwezigheid van historische bebouwing, met uitzondering van de gronden van de boerderij op Noordervaart 58. Deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied en staan op een historische kaart uit 1813 als bebouwd aangegeven. Dit deel van de ontwikkeling wordt niet in het bureauonderzoek behandeld. De sloop heeft plaatsgevonden onder archeologische begeleiding. Voor de overige gronden wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het bevoegd gezag onderschrijft deze conclusie.

## 5.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

### *Betekenis voor het plan*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur<sup>7</sup> uitgevoerd. Het verkennend onderzoek is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa twee kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Eilandspolder. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd<sup>8</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 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

<sup>6</sup> Archeologisch onderzoek ontwikkeling Menningweerweg te Stompvoren – gem. Schermer, Grontmij Nederland BV, 22 oktober 2013

<sup>7</sup> Quickscan Natuur Noordervaart/Menningweerweg te Stompvoren, Van der Goes en Groot, 26 januari 2018

<sup>8</sup> Stikstofberekening Noordervaart 58 Stompvoren, DNS Planvorming BV, 31 maart 2020

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.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelleefgebied of een bufferzone. Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpprocedure noodzakelijk.

#### Soortenbescherming

Op grond van het uitgevoerde verkennende onderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels, namelijk die van de huismus, en verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is nader veldonderzoek uitgevoerd voor de locatie in Stompetoren<sup>9</sup>. Uit het onderzoek komt naar voren dat er zijn tijdens de inventarisaties geen indicaties voor vleermuisverblijfplaatsen zijn aangetroffen. Ook is er geen sprake van essentieel foerageergebied en/of vliegroutes. Wat betreft huismussen zijn geen nesten en nestindicerend gedrag aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **5.6 Verkeer en parkeren**

Het plandeel zal, conform de huidige situatie, via twee ontsluitingen worden ontsloten. Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Gelet op de locatie en de ligging aan de provinciale weg, worden geen knelpunten verwacht in de verkeersafwikkeling door de beperkte groei van het autoverkeer op het omliggende wegennet.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In de Parkeernormennota 2017 – 2027 zijn de parkeernormen gerelateerd aan de locatie en de grootte van de woning. Het plangebied valt in de categorie 'Overstad en Overig'.

Uitgangspunt is dat er uitsluitend woningen met een BVO > 125 m<sup>2</sup> zullen worden gerealiseerd. Hierbij geldt een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. Er is voldoende ruimte op de kavels om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2017 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

<sup>9</sup> Vleermuizen en huismusseninventarisatie locatie Noordervaart – Menningweerweg Stompetoren, Elsen Ecology, 7 januari 2019

## 5.7 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. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de geluidzone van de provinciale weg N243 alsmede de Noordervaart (parallelweg) en de Menningweerweg.

### *Betekenis voor het plan*

Door middel van een akoestisch onderzoek<sup>10</sup> is de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer op de N243 wordt overschreden. De maximale geluidbelasting in het plandeel Noordervaart 58 bedraagt 58 dB. Hogere waarden zijn nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Bij alle woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen omtrent een geluidsluwe gevel. De cumulatieve geluidsbelasting op de woningen in het plangebied bedraagt maximaal 58 dB en is daarmee volgens gemeentelijk beleid zonder meer toelaatbaar.

## 5.8 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<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

### *Betekenis voor het plan*

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.

## 5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt in:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;

<sup>10</sup> Onderzoek geluidbelasting woningbouw Noordervaart en Menningweerweg te Stompvoren, M+P, 29 januari 2018

- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

#### *Betekenis voor het plan*

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Noord-Holland.

In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende risicobronnen gelegen:

1. Provincialeweg N243. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N243 en is gelegen op minder dan 200 meter afstand van de N243. De N243 valt onder de werkingssfeer van het Bevt en wordt onderstaand bij toetsing aan het Bevt nader beschouwd.
2. Hoge druk aardgas buisleiding A-550 (66,2 bar, 30.00 inch) ligt op ongeveer 350 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied (1% letaliteit) van deze buisleiding heeft een omvang van 420 meter langs de buisleiding. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze buisleiding waardoor een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is vereist.

#### **Toetsing N243 aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt)**

Over de N243, ten noorden van het plangebied, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied (1% letaliteit) van de N243 heeft een omvang van 880 meter. Maatgevend voor de omvang van het groepsrisico zijn het aantal GF3 transporten met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied is gelegen op 40 meter van de N243 en daarmee binnen het invloedsgebied van de N243. Onderstaand is een toets aan de vuistregels in de HART voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico opgenomen.

#### Plaatsgebonden risico

Op basis van de vuistregel 2 ( $GF3 < 500$  per jaar) voor het plaatsgebonden risico kan worden geconcludeerd dat de N243 niet over een plaatsgebonden risicocontour ( $PR=10^{-6}$ ) beschikt. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### Groepsrisico

De omgeving van de N243 is ter hoogte van het plangebied aan 2 zijden bebouwd. De dichtstbijzijnde bebouwing (incidentele bedrijfswoningen en woningen) is gelegen op ca. 60 meter ten zuiden van het hart van de N243 en 30 meter aan de noordelijke zijde. Voor de toetsing aan de vuistregels uit voor de personendichtheid worst case uitgegaan van 40 personen per hectare op 30 meter van de N243.

Op grond van tabel 1-7 van het HART wordt bij een personendichtheid van 40 personen/ha op 30 meter afstand een drempelwaarde van 1.420 GF3 transporten per jaar gevonden. Bij deze drempelwaarde bedraagt het groepsrisico 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie met max. 250 GF3 -transporten het groepsrisico veel lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

Bij een incident met een tankwagen met GF3 -stoffen kan een gaswolkexplosie of een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) optreden waarbij de effecten tot aan het plangebied kunnen reiken. Als maatgevend scenario wordt voor wegen (vanwege de hogere kans) uitgegaan van een koude BLEVE. Bij dit scenario kunnen tot een afstand van 200 meter personen die buiten aanwezig zijn komen te overlijden door de optredende (kortdurende) warmtestraling. Binnen het gebouw in het plangebied vallen geen slachtoffers. Wel kan vervolgens brand ontstaan aan de gevel van het gebouw. De personen in het plangebied zijn zelfredzaam en kunnen zelfstandig naar binnen vluchten bij een BLEVE en in geval van een optredende brand in het gebouw vervolgens zelfstandig naar buiten vluchten.

**Toetsing Buisleiding A-550, A-551 en A-566 aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)**

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van buisleidingen A-550, A-551 en A-566 is een onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico waarbij een toetsing aan het Bevb heeft plaatsgevonden.<sup>11</sup> In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Plaatsgebonden risico

De normen voor het plaatsgebonden risico in het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Belemmeringenstroken

Er wordt geen bebouwing geprojecteerd binnen de belemmeringenstrook. De belemmeringenstrook vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Indien een wijziging van het bestemmingplan is vereist moet op de verbeelding de belemmeringenstrook worden weergegeven met de daarbij behorende beperkende voorwaarden.

Groepsrisico

De ontwikkeling van de personendichtheid in het plangebied heeft een licht verhogend effect op de hoogte van het groepsrisico. Voor de bestaande situatie wordt een groepsrisico berekend van maximaal 0,0021 maal de oriëntatiewaarde. Voor de nieuwe situatie wordt een groepsrisico berekend van maximaal 0,0021 maal de oriëntatiewaarde.

Omdat het groepsrisico veel minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt is op grond van het Bevb geen volledige verantwoording van het groepsrisico vereist. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie

De risico's veroorzaakt door de N243 zijn getoetst aan de beoordelingssystematiek van de HART. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een PR=10-6 risicocontour. De hoogte van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde in zowel de bestaande als de nieuwe situatie.

De risico's van de (maatgevende) buisleiding A-550 zijn berekend. Hieruit blijkt dat er ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een PR=10-6 risicocontour. De hoogte van het groepsrisico bedraagt 0,0021 maal de oriëntatiewaarde in zowel de bestaande als de nieuwe situatie.

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

**5.10 Bedrijven en milieuzonering**

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In het plangebied of de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de

<sup>11</sup> Groepsrisicoberekening buisleidingen A-550, A551 en A-556, Plangebied Noordervaart – Menningweg, Stompertoren, Prevent Adviesgroep, 29 juni 2018

woningen die in het plangebied zijn voorzien. Daarnaast geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling.

#### *Betekenis voor het plan*

Met dit bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwblok van Noordervaart 58 opgeheven. Van hinder als gevolg van geur en geluid van het voormalige bedrijf is dan ook geen sprake meer. Woningbouw op en in de nabijheid van het perceel wordt hiermee vanuit het aspect van milieuzonering mogelijk.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende agrarische percelen. Deze percelen liggen op voldoende afstand van het plangebied en zorgen dan ook niet voor hinder. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee gegarandeerd en bedrijven in de omgeving worden als gevolg van de woningbouw niet beperkt in de bedrijfsvoering.

### **5.11 Duurzaamheid**

De gemeente Alkmaar heeft zich met haar Programma Duurzaamheid Alkmaar 2016-2020 verbonden aan een aantal regionale uitgangspunten op het gebied van het besparen en opwekken van energie. De gemeente zet in op de reductie van CO<sub>2</sub> met 20% in 2020, het besparen van energie met 20% in 2020 en het opwekken van 20% duurzame energie in 2020.

#### *Betekenis voor het plan*

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel. Nieuwbouw biedt kansen voor de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, het opwekken van duurzame energie en het slim omgaan met water.

De te realiseren woningen zullen voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen en worden niet aangesloten op het gasnet. In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het separaat afvoeren van hemelwater op open water. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Infiltratie van regenwater wordt ook bevorderd door het toepassen van half verhardingen.

### **5.12 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.

De voorgenomen ontwikkeling is 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). In dit kader is een aanmeldnotitie<sup>12</sup> opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

<sup>12</sup> Aanmeldingsnotitie m.e.r. Locatie Noordervaart 58, Stompvoren, 31 maart 2020

### **5.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren**

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

## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied 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 soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 6.2 Planregels

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 en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel 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

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie

Het onbebouwde deel van het perceel behorend bij de woning aan de Noordervaart 58 behoudt de agrarische bestemming die daar reeds geldt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Schermer. Op dit perceel wordt geen bouwvlak opgenomen en zijn dus geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 4: Groen

De gronden waar de groensingel om de deelerven erf is voorzien zijn als Groen bestemd. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

- Artikel 5: Tuin

De gronden voor de voorgevels van de woningen hebben de bestemming Tuin gekregen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 6: Verkeer

De entrees vanaf de Noordervaart die het water met een dam of brug kruizen naar de woonpercelen zijn als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 7: Water

De omliggende sloten zijn als Water bestemd. Binnen deze bestemming zijn bruggen, dammen, duikers en overige kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

- Artikel 8: Wonen

Voor de te realiseren woningen is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden. Binnen een bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal woonheden' een hoger aantal is aangegeven. In totaal zijn maximaal 8 woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte is per bouwvlak op de verbeelding weergegeven. Met de aanduiding 'gevellijn' is vastgelegd aan welke zijde de voorgevel moet komen.

- Artikel 9: Waarde – Archeologie B

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie B opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,35 meter over een oppervlak van meer dan 50 m<sup>2</sup>. De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

- Artikel 10: Waarde – Archeologie D

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie D opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege 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 11: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er 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 12: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen en het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

- Artikel 13: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

- Artikel 14: Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van zicht en vrije windvang van een molen in de nabijheid van het plangebied.

- Artikel 15: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 16: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 17: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid.

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

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

- Artikel 18: Overgangsregels

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

- Artikel 19: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### **6.3 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een 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 van het 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.

## 7 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 8 toegelicht.

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

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

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Inspraak en overleg

Op 13 februari 2019 en 7 november 2019 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij omwonenden van het plangebied over het bouwplan zijn geïnformeerd. Tijdens deze avond is zowel het plan op de locatie Noordervaart 58 als het plan van Wooncompagnie (14 woningen aan de overzijde van de Menningweerweg) gepresenteerd. Door omwonenden is aangegeven dat zij zich niet kunnen vinden in het grote aantal woningen op de locatie van Wooncompagnie. Het plan op de locatie Noordervaart 589 is overwegend positief ontvangen. Omdat er in de directe omgeving weinig draagvlak bestaat voor het plan van Wooncompagnie, is besloten om een separate planologische procedure te voeren voor de locatie Noordervaart 58. Met onderhavig bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven. Over de ontwikkeling op de locatie aan de overzijde van de Menningweerweg vindt nadere afstemming plaats tussen Wooncompagnie en de gemeente Alkmaar.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie paragraaf 5.2). Ook het vooroverleg met de provincie zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden.

### 8.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 juni 2020 tot en met 22 juli gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Noordervaart 58 Stompetoren' met identificatienummer NL.IMRO.0361.BP00179-0305.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.4 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.

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aan huis verbonden beroep:

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, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten (met uitzondering van houtteelt en fruitbomen) door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie grotendeels gebonden is aan de ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden als productiemiddel.

### 1.8 archeologische waarde:

een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### 1.9 bebouwing:

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

**1.10 bed and breakfast:**

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken. Onder een bed and breakfastvoorziening wordt niet verstaan: overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.14 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.15 bouwen:**

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

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.17 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.18 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:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.22 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

**1.23 dagrecreatie:**

recreatie buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

**1.24 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

**1.25 extensief recreatief medegebruik:**

een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, knoën, vissen, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

**1.26 gebouw:**

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

**1.27 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.28 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

**1.29 peil:**

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld na voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil.

**1.30 prostitutie:**

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

**1.31 seksinrichting:**

een (gedeelte van een) gebouw waarin handelingen en/ of vertoningen plaatsvinden van erotische en/ of pornografische aard, waaronder mede worden begrepen:

- a. seksbioscoop, -theater of -automatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin al dan niet door middel van automaten filmvoorstellingen of vertoningen van erotische aard worden gegeven;
- b. sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/ of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;
- c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin de mogelijkheid wordt geboden tot seksueel vertier.

**1.32 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.33 verblijfsrecreatie:**

een vorm van recreatie waarbij een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, zich één of meer nachten op een kampeerterrein, in een kampeermiddel of een zomerhuis bevindt, waaronder in ieder geval niet wordt verstaan: permanente bewoning.

**1.34 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aange-merkt.

**1.35 wisselteelt:**

een gebruik van agrarische gronden ten behoeve van bollenteelt, akkerbouw of tuinbouw gedurende maximaal één jaar en met tussenpozen van minimaal 4 jaar.

**1.36 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 scheidingsmuren) 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6      verticale bouwdiepte ondergrondse bouwwerken:

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch grondgebonden bedrijf, niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw;
- b. grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren;

met daaraan ondergeschikt:

- c. het behoud en/ of herstel dan wel ontwikkeling van de in het bestemmingsgebied voorkomende dan wel eigen cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. het behoud van de cultuurhistorische verkaveling voor zover het de hoofdstructuur van de waterlopen betreft;
- e. het behoud van de openheid van het landschap;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- g. voorzieningen zoals (ontsluitings-)wegen, agrarische kavelpaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 genoemde gronden mag niet worden gebouwd.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Wisselteelt

Het is toegestaan om de gronden te gebruiken voor wisselteelt.

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

##### 3.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders buiten het bouwvlak de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van kavelpaden tot een breedte van 4 m;
- b. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het veroorzaken van ontploffingen in de grond alsmede het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschaten;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- f. het graven, vergraven of dichten van waterlopen en/of waterpartijen en het maken van dammen;
- g. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;

- h. verbreden, verdiepen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, van plassen, sloten, greppels of andere watergangen.

#### **3.4.2 Uitzondering**

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **3.4.3 Afwegingskader**

- a. Een in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden van deze gronden, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 plegen burgemeester en wethouders overleg met de betrokken beheerders van water, dijk en kade voor zover van toepassing.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 meter.

## Artikel 5      **Tuin**

### 5.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    tuinen;
- b.    opritten en parkeervoorzieningen.

### 5.2      **Bouwregels**

#### 5.2.1    **Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mits:

- a.    de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
- b.    de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- c.    de goothoogte maximaal 3 m bedraagt, dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m.

#### 5.2.2    **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a.    de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 meter;
- b.    overkappingen zijn niet toegestaan.

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. dammen en bruggen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

## Artikel 7 Water

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. het in stand houden van het langs de waterkant aanwezige riet- en oeverland in relatie tot de waterhuishouding

met bijbehorende taluds en groenvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 meter.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. hobbymatige agrarische activiteiten;

met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen);
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'stolp' is uitsluitend een hoofdgebouw in de vorm van een stolp toegestaan;
- d. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 danwel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. in afwijking van lid d. geldt dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'stolp' voor minimaal 70% van het hoofdgebouw de maximale goothoogte 3 meter bedraagt en voor het overige deel maximaal 6 meter;
- g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van de woning in of richting de lijn van deze aanduiding te worden gebouwd.

#### 8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 54 m<sup>2</sup>;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a: indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> mag de totale oppervlakte niet meer dan 72 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 7 m;
- e. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 m bedragen;
- f. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

#### 8.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

#### 8.3.1 Beroep aan huis

In aanvulling op het bepaalde in lid 8.1 zijn in een woning aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan huis verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven;
- b. niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen mag ten behoeve van het aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- d. in geval van bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen;
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

#### 8.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

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

## Artikel 9 Waarde – Archeologie B

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie B' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden;

De bestemming 'Waarde – Archeologie B' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag slechts worden gebouwd, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
  1. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,35 meter en een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijking verlenen van het bepaalde onder 9.2 sub a voor de bouw van bouwwerken onder de voorwaarden, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. het bevoegd gezag bij de afweging omtrent de afwijking toepassing geven aan de criteria als genoemd onder 9.2 sub a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld onder 9.4 is verleend;
- c. alvorens de afwijking wordt verleend door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

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

#### 9.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de onder 9.1 bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het bevoegd gezag vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;

- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

#### 9.4.2 Toegestane werken

Het onder 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en op minder dan 0,35 meter diepte.

#### 9.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder 9.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de onder 9.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## Artikel 10 Waarde – Archeologie D

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie D' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden;

De bestemming 'Waarde – Archeologie D' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag slechts worden gebouwd, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
  1. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,40 meter en een maximum oppervlak van 5.000 m<sup>2</sup>.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijking verlenen van het bepaalde onder 10.2 sub a voor de bouw van bouwwerken onder de voorwaarden, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. het bevoegd gezag bij de afweging omtrent de afwijking toepassing geven aan de criteria als genoemd onder 10.2 sub a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld onder 10.4 is verleend;
- c. alvorens de afwijking wordt verleend door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

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

#### 10.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de onder 10.1 bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het bevoegd gezag vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;

- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

#### 10.4.2 Toegestane werken

Het onder 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup> en op minder dan 0,40 meter diepte.

#### 10.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder 10.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de onder 10.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

### 12.1 Ondergronds bouwen

Het is toegestaan om ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te realiseren, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken zijn gebouwd binnen de grenzen van het bouwvlak;
- b. de maximale verticale bouwdiepte van het bouwwerken is 3 m;
- c. de maximale oppervlakte is 50% van het bouwvlak.

### 12.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;
- c. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

## Artikel 13 Algemene gebruiksregels

### 13.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. het opslaan, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en watergangen;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, stoffen, producten en voeropslag, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c. het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het gebruik als parkeerterrein voor motorvoertuigen die niet direct samenhangen met de bestemming;
- f. het gebruik van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.
- g. het (laten) gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- h. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- i. het gebruik als sport-, wedstrijd- of speelterrein, vliegveld en landingsplaats, kampeer- of caravanterrein, dagcamping, lig- of speelweide, zwemgelegenheid;
- j. het beproeven van voertuigen, het beoefenen van de motor- en (model)vliegtuigsport of het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- k. het hebben van houtgewas buiten de agrarische bouwvlakken;
- l. het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond, alsmede het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten.

## Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

### 14.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ten behoeve van de bescherming van zicht en vrije windvang van een molen gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' - in afwijking van hoofdstuk 2 - de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing en beplanting opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 350 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan  $1/100$  van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit lid onder a en b, indien:
  1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
  2. toepassing van de in dit lid onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
  3. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

### 15.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

### 15.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

### 16.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde Archeologie B en D, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## Artikel 17 Overige regels

### 17.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid. Indien het beleid wijzigt dient rekening te worden gehouden met de wijzigingen. Bij de afmetingen van de parkeervoorzieningen dient te worden uitgegaan van de geldende CROW normen.

#### 17.1.1 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

### 17.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot 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. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW.

### 17.3 Afwijking van de parkeereisen

#### 17.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.1 en 17.2:

- a. voor zover op andere geschikte wijze in de benodigde parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte wordt voorzien;
- b. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

#### 17.3.2 Parkeerfonds

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.3.1 kan als voorwaarde worden verbonden dat de vergunninghouder verplicht is een door het bevoegd gezag vastgesteld bedrag in een parkeerfonds te storten, tenzij het bevoegd gezag van mening is dat op grond van gewichtige omstandigheden deze verplichting achterwege dient te blijven.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 18.2 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Noordervaart 58 Stompetoren'.