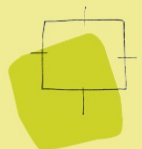


bestemmingsplan
Vronermeerweg 27 en 27a
in Sint Pancras



gemeente **Langedijk**

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras

ontwerp 5 februari 2019

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Ligging van het plangebied	5
1.2 Huidig juridisch-planologisch regime	6
1.3 Aanleiding en planvoornemen	6
1.4 Doelstelling	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	13
3.1 Ecologie	13
3.2 Erfgoed	13
3.3 Waterparagraaf	14
3.4 Hinder van bedrijven en voorzieningen	16
3.5 Geluidhinder	17
3.6 Externe veiligheid	18
3.7 Luchtkwaliteit	19
3.8 Bodemkwaliteit	19
3.9 Overig	20
Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving	22
4.1 Plansystematiek	22
4.2 Toelichting op de bestemmingen	22
4.3 Overige aspecten	23
4.4 Bestemmingsplanprocedure	23
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Grondexploitatie	24
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Bijlage bij de toelichting	25
Bijlage 1 Digitale watertoets	25
Regels	29
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
Artikel 1 Begrippen	29
Artikel 2 Wijze van meten	32
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
Artikel 3 Detailhandel - Tuincentrum	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels	36
Artikel 4 Anti dubbeltelregel	36
Artikel 5 Algemene bouwregels	36

Artikel 6	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 8	Overige regels	39
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 9	Overgangsrecht	40
Artikel 10	Slotregel	41
Bijlage bij de regels		42
Bijlage 1	Staat van bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven	42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het tuincentrum en de bijbehorende bedrijfswoning aan de Vronermeerweg 27 en 27a te Sint Pancras. Het tuincentrum ligt ten westen van het dorp Sint Pancras, te bereiken via de Kruissloot en de Gedempte Veert.

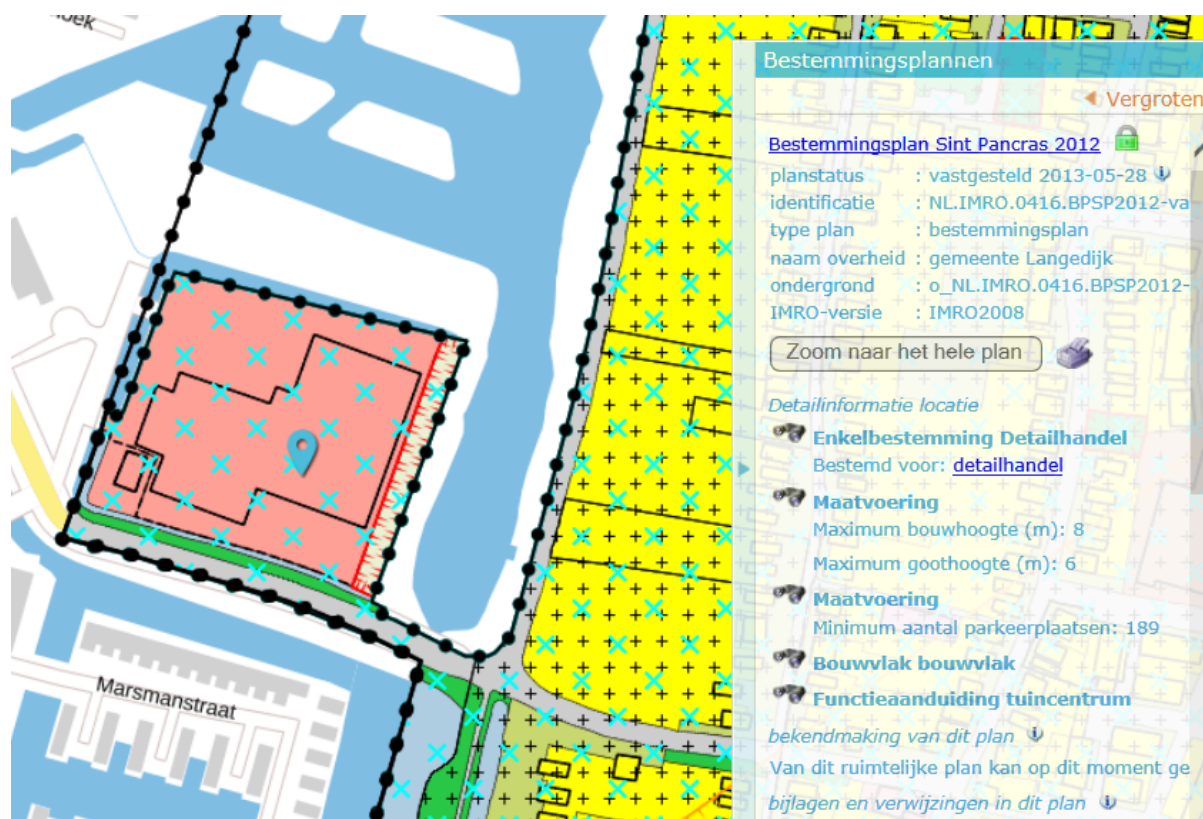
De exacte ligging van het plangebied blijkt uit de planbegrenzing van de verbeelding van dit bestemmingsplan. Onderstaande luchtfoto geeft een concrete indruk van het plangebied.



Figuur 1. Luchtfoto van plangebied (in oranje) en directe omgeving

1.2 Huidig juridisch-planologisch regime

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Sint Pancras 2012, vastgesteld op 28 mei 2013, van toepassing. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Detailhandel'. Voor het plangebied is de aanduiding "tuincentrum" opgenomen, tegen de achtergrond dat op dit perceel alleen een tuincentrum is toegestaan. Dit volgt uit de destijds gevoerde artikel 19 lid 1 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) procedure. In de bestemming 'Detailhandel' is het mogelijk om gebouwen binnen een bouwvlak te realiseren. Een bedrijfswoning is alleen toegestaan indien de aanduiding "bedrijfswoning" is opgenomen.



Figuur 2. Kaartfragment geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018)

1.3 Aanleiding en planvoornemen

Op het perceel aan de Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras is een tuincentrum gevestigd. Zoals beschreven in paragraaf 1.2 zijn de gronden bestemd voor 'Detailhandel' en aangeduid met "tuincentrum".

Voor het perceel aan de Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras geldt vanaf 6 maart 2018 een voorbereidingsbesluit. In het voorbereidingsbesluit is aangegeven dat ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bestemmingsplan wordt voorbereid. Een voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is enerzijds gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Op het perceel aan de Vronermeerweg 27 is een tuincentrum en bijbehorende bedrijfswoning toegestaan. Gezien de ligging van het perceel is gekeken naar ruimtelijke mogelijkheden, gericht op het faciliteren van een toekomstbestendig gebruik van de gronden in het plangebied. Gezien de directe omgeving van de locatie zijn er kansen om het plangebied te transformeren naar een woonfunctie. De transformatie van het gebied naar een woonfunctie lijkt een planologisch toekomstbestendig vooruitzicht. In het voorliggende

bestemmingsplan vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid van een transformatie van het plangebied naar de woonfunctie. Het betreft een onderzoek op hoofdlijnen. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook een wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie opgenomen, een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Door middel van een wijzigingsplan kan daadwerkelijk transformatie mogelijk worden gemaakt.

1.4 Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie voor het perceel Vronermeerweg 27 en 27a vastgelegd. De bestaande situatie ziet op het toestaan van een tuincentrum met bijbehorende bedrijfswoning binnen het plangebied. Tevens wordt voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie opgenomen. Hiermee wordt een planologisch toekomstbestendig vooruitzicht van het plangebied geboden.

1.5 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 op het relevante overheidsbeleid ingegaan. Een omschrijving van de omgevingsaspecten, uit oogpunt van milieu en planologie bezien, is in het daaropvolgende hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 is de toelichting op de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan gegeven en de hiervoor te volgen procedure. Tot slot is in hoofdstuk 5 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen wetten, regels en beleid van het Rijk, de provincie, regionaal gevoerd beleid op intergemeentelijk niveau en de gemeente.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13-03-2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het Kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13. Hiermee vraagt het Rijk om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing. Relevante wijzigingen hierin zijn de volgende:

- De definities zijn niet gewijzigd, waardoor de uitgezette lijn in de jurisprudentie in stand blijft.
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' (behoefte) zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. Treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Artikel 3.1.6, lid 3 Bro regelt dat ingeval een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsmogelijkheid in een bestemmingsplan wordt opgenomen, de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan.

De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "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."

Het voorliggende plan maakt het bestaande tuincentrum met bijbehorende bedrijfswoning mogelijk. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook geen sprake van een (uitbreiding) van een stedelijke ontwikkeling dan wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets wordt op dit punt niet nader onderbouwd en uitgewerkt.

In het voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie opgenomen. Op grond van artikel 3.1.6, lid 3 Bro wordt de laddertoets uitgewerkt op het moment dat een wijzigingsplan op basis van de wijzigingsbevoegdheid wordt opgesteld en in behandeling wordt genomen. De laddertoets wordt op dit punt niet nader onderbouwd en uitgewerkt.

Conclusie

Er heeft toetsing van het planvoornemen van dit bestemmingsplan aan de Ladder plaatsgevonden. Uitkomst van de toetsing is dat de laddertoets niet nader hoeft te worden uitgewerkt.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland Noord 2040 (2010)

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 21 juni 2010) zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt voor de structuurvisie is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen (ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 10 april 2018. De Leidraad 2018 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis). In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van beleid: behoud door

ontwikkeling.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)

Provinciale Staten hebben op 12 december 2016 een nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld die per 1 maart 2017 van kracht is geworden. In de PRV zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van 2010 uitgewerkt in algemene regels. In de PRV is aangesloten bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking.

Het plangebied wordt als bestaand stedelijk gebied aangemerkt. Hierover heeft afstemming met de provincie Noord-Holland plaatsgevonden. De provincie Noord-Holland heeft bevestigd dat het plangebied wordt aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. De transformatie van het plangebied naar een woningbouwlocatie is dan ook in lijn met het gevoerde provinciale beleid.

Het kaartmateriaal behorende bij de PRV is voorts geraadpleegd om een beeld te krijgen van overige thema's die in het plangebied een rol spelen. Dit is:

- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie (hoofdstuk 6: Energie, artikel 33).

Met het planvoornemen kan op basis van een wijzigingsbevoegdheid een transformatie van het plangebied naar woningbouw in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. In regionaal verband maakt de voorgenomen ontwikkeling op grond van de wijzigingsbevoegdheid onderdeel uit van de geldende regionale afspraken. Deze afspraken zullen nader worden uitgewerkt in de Regionale woningbouwprogrammering. Wat betreft energie en duurzaamheid geldt verder dat nieuwe ontwikkelingen kansen hierin bieden. De Wet Voortgang Energietransitie (wet VET) is op 1 juli 2018 in werking getreden. Met de inwerkingtreding is de plicht om nieuwbouw aan te sluiten op aardgas vervallen. Een en ander tegen de achtergrond dat de CO₂-uitstoot van woningen, gebouwen en tuinbouwkassen zoveel mogelijk moet worden beperkt. Er bestaat echter geen wettelijke verplichting om duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Tegenwoordig dienen nieuwbouwwoningen op basis van het Bouwbesluit 2012 vrijwel energieneutraal (EPC 0,4) te worden gebouwd en bij voorkeur ook met duurzame materialen. Daarnaast kent Op dit thema is nader ingegaan in paragraaf 3.9.4.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver) bouwen, energiebesparing of energie opwekken, kunnen inwoners en ondernemers uit Langedijk bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente participeert hierin.

Provinciale Woonvisie 2010-2020 (2010)

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 2010-2020: Goed wonen in Noord-Holland vastgesteld. Hiermee kiest de provincie wat betreft woningbouw voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. Doelstelling van de visie is dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu. In de woonvisie zijn drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

1. De demografische ontwikkelingen vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
2. Een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
3. Economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en

waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van vorengaande opgaven en de ambities zijn drie speerpunten van beleid opgesteld. Dit betreft het 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), het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners en het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020 die door de provincie en de regio's moeten worden vertaald in afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP's).

2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 (2013)

Het woonbeleid in de regio Alkmaar (waar de gemeente Langedijk samen met de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo en Uitgeest deel van uitmaakt) is in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 vastgelegd. De gemeenten en woningmarktpartijen in de regio werken intensief samen en maken afspraken over ieders rol op het terrein van wonen. De regionale woonvisie is opgesteld om als kader te kunnen dienen voor lokale woonvisies van de gemeenten en om richting te geven voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte gelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De gemeente Langedijk heeft op 03-07-2013 met de regionale woonvisie ingestemd.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er thans in de regio getalsmatig geen grote knelpunten zijn, maar dat er op termijn wel schaarste in de goedkope voorraad kan komen en dat de regio met vergrijzing te maken krijgt. Opgemerkt wordt dat het hierbij gaat om beeldvorming in 2013 en er op dit moment sprake kan zijn van een ander beeld. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. De opgave is betaalbaarheid en het toevoegen van het juiste aanbod. Aanvullend is als visie op de woningmarkt door de regio gesteld dat zij een aantrekkelijke regio wil zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken.

Omdat het, anders dan voorheen, moeilijker is om een oplossing in de nieuwbouw te realiseren, moet juist nu de focus op het waarborgen van de totale voorraad in de regio worden gelegd. Daarnaast is het de uitdaging om te zorgen dat de aantallen nieuwbouw überhaupt gerealiseerd worden met aandacht voor het betaalbare segment. Het is daarbij zaak geworden om in te spelen op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de klant en de ontwikkelende partij. Tegelijk wil de regio waarborgen dat woningbouwplannen kwalitatief bijdragen aan de lokale voorraad. De regio stelt daarom dat ontwikkelende partijen en gemeenten gezamenlijk moeten zoeken naar het optimale bouwplan.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 (2011)

Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 voor de regio Alkmaar is vastgesteld in 2011. De behoefte is, op basis van de huishoudensontwikkeling, bijna 10.000 woningen. Ervan uitgaande dat een overplanning van 30% noodzakelijk is om tot de gewenste productie te kunnen komen (wegens planuitval en vertraging; dit percentage is landelijk min of meer geaccepteerd als norm), is er gelet op de plannen in de regio geen sprake van overplanning (= meer woningen in de planning dan logischerwijs afzetbaar zijn). Er is zelfs een klein tekort. Daar komt bij dat in de periode tot 2020 een aantal woningen zal worden gesloopt. Met deze "onttrekkingen" dient rekening te worden gehouden bij de productieafspraken in regionaal verband en is de geplande productie nagenoeg op orde om de huishoudenontwikkeling te faciliteren.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (2017)

In navolging op het RAP 2011-2015 hebben de gemeenten in de regio Alkmaar in opdracht van de provincie Noord-Holland een Regionaal Actie Programma wonen (RAP) 2016-2020 laten opstellen. De regiogemeenten hebben afgesproken dat zij naast dit RAP met elkaar ook een convenant afsluiten. In het nieuwe RAP zijn voor de regio Alkmaar afspraken gemaakt over:

- Een aanbod van woningen dat aansluit bij de vraag.
- Woningbouwplannen die de regiogemeenten versterken.

- Landelijke regelgeving (de ladder voor duurzame verstedelijking).
- Het aantal te bouwen woningen (op basis van de geprognosticeerde huishoudensgroei voor de gemeente).
- Het versterken van woningmarktsegmenten waar een tekort aan is.
- Het monitoren van de woningbouw en de behoefte.
- Duurzaamheid van woningen en woningbouw.

Bij het opstellen van het Actieprogramma wonen zijn de stakeholders in de regio betrokken. Een belangrijk actiepunt in het RAP is de monitoring. Het gaat daarbij met name om het monitoren van de afspraak dat iedere gemeente zodanig bouwt dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut. De regio volgt de ontwikkeling van de bouw van woningen en de vraag naar woningen nauwlettend om aan te sluiten op marktontwikkelingen, zowel in aantallen woningen als met de kwaliteit van woningen. Het opstellen van deze monitor sluit aan bij de verplichting vanuit de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 om het RAP aan te vullen met een gespecificeerde woningbouwprogrammering. Deze woningbouwprogrammering wordt eind 2018 verwacht. Vooreerst wordt binnen de regio gewerkt met het aanmelden van woningbouwlocaties en het aangegeven van het benodigd aantal woningen. Ook voor de voorliggende locatie is dat het geval. Binnen de regio is aangegeven dat maximaal 50 woningen gerealiseerd mogen worden binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Waterplan Harenkarspel-Langedijk 2012-2016

De gemeente Langedijk en de vroegere gemeente Harenkarspel hebben in gezamenlijkheid met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) een waterplan opgesteld. Hierin is een beschrijving gegeven van de bestaande watersystemen, een visie waarbij Europese en landelijke regelgeving is vertaald naar de lokale situatie en een beschrijving van maatregelen die voortvloeien uit de wettelijk verplichte (noodzakelijke) en de gewenste maatregelen. De visie is opgesteld voor de periode tot 2030. Het uitvoeringsprogramma bevat maatregelen die in 2015 afgerond zouden zijn; een aantal maatregelen lopen door tot na 2015.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Langedijk 2012-2030 (2012)

Op het plangebied is de Structuurvisie 2012-2030 uit 2012 van toepassing. Met deze structuurvisie geeft de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn weer. De gemeente Langedijk wil inspelen op de demografische ontwikkelingen. Gekozen wordt voor een dorps sfeer en een landelijk uitstraling, geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom, maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal. Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor oud en jong bieden draagvlak voor voorzieningen en detailhandel.

Visie en missie gemeente Langedijk 2008

In het beleidsdocument Visie en missie gemeente Langedijk 2008 is het beleid gericht op het behouden van Langedijk als een uitstekende woonomgeving, de ontwikkeling van de gemeente en daarbij de belangrijke waarden van de gemeente te behouden. Belangrijk is het karakter als landelijke gemeente met onder meer de daarbij behorende schaal. Uitgangspunt bij te bouwen woningen is de bestaande structuur. Het vergroten van de mogelijkheden voor recreatie (en toerisme), zoals het aanleggen van fiets- en wandelpaden, aanlegplaatsen voor vaartuigen en dergelijke kan de woonomgeving van Langedijk versterken. Het beleid is er echter niet op gericht om een grote toeristische gemeente te worden. De cultuurhistorie van de gemeente is een belangrijk onderdeel van het karakter. Er wordt gestreefd naar het behouden van het eigen karakter van de verschillende dorpen in de gemeente. Ook door het aanwezige water en de natuur in Langedijk herbergt de gemeente een uitstekende woonomgeving.

Ecologische structuurvisie 2012-2022

Het beleidsdocument Ecologische structuurvisie 2012-2020 is richtinggevend voor de integratie van ecologie bij ruimtelijke ontwikkelingen en voor het groen- en waterbeheer. Verder biedt het handvatten voor ruimtelijke projecten om natuur binnen de gemeentegrenzen te versterken. De visie kan ondersteuning

bieden aan de identiteit van met name de bestaande natuurgebieden in het buitengebied en het vinden van de balans tussen natuur en ontwikkelmogelijkheden.

Gedragscode Flora- en faunawet Gemeente Langedijk

De Gedragscode Flora- en faunawet (Ffw) Gemeente Langedijk is een gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik. Op basis van de gedragscode kunnen werkzaamheden uitgevoerd worden. De gedragscode is geen vrijblijvend stuk waarmee werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. De vrijstelling op het aanvragen van een ontheffing Ffw geldt pas als er daadwerkelijk en aantoonbaar volgens de gedragscode wordt gewerkt. De gedragscode ziet op daadwerkelijke realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik. Daarmee heeft de gedragscode geen directe doorwerking in het bestemmingsplan. Overigens is per 01-01-2017 de nieuwe Wet natuurbescherming in werking en kan herziening van de gedragscode hierop nodig zijn.

Woonvisie Langedijk 2014-2030 (2014)

Het is duidelijk dat Langedijk, net als bijna heel Nederland, de komende tijd steeds meer te maken krijgt met de vergrijzing. De vergrijzing wordt daarbij versterkt doordat jongeren wegtrekken en er steeds minder jongeren en jonge gezinnen zich vestigen in Langedijk. De vergrijzing leidt ertoe dat met name het aantal huishoudens de komende decennia nog toeneemt. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn. Maar aangezien veel senioren het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, ligt het niet voor de hand dat alle nieuwbouwwoningen uitsluitend geschikt moeten zijn voor senioren. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit. In de Woonvisie Langedijk 2014-2030 wordt onder andere voorgesteld om uit te gaan van het minimumscenario qua woningbouw betreffende 1.910 woningen tot 2030 (dit is exclusief extra opgave extramuralisering). In de periode 2014 t/m 2030 wordt minimaal 30% aan betaalbare woningen (categorie 1 en 2) gerealiseerd.

Welstandsnota Langedijk (2013)

In de Welstandsnota Langedijk is een overzicht van welstandseisen voor gebieden, gebouwen en dergelijke opgenomen. Het welstandsbeleid gaat uit van gebiedskwaliteiten met minimale regels waar het kan en maximale kwaliteitseisen waar het moet. Het plangebied ligt in deelgebied 8: buitengebied waarvoor een regulier welstandsregime geldt. Op het moment dat het plangebied op basis van een wijzigingsbevoegdheid wordt getransformeerd naar een woongebied, zal een eigen welstandskader moeten worden geboden. Aan de welstandskaders van het buitengebied kunnen geen inrichtingskaders en -eisen worden ontleend.

Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Langedijk 2011

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Voorts is er in 2014 een advies ten behoeve van de Beleidsnota opgesteld. In de aangepaste beleidsnota heeft de gemeente Langedijk haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Het streven naar een zorgvuldige omgang met het archeologisch erfgoed leidt tot verscheidene aanbevelingen die een verplicht en facultatief karakter hebben. Op de archeologische beleidskaart is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente voor archeologie van toepassing zijn. Het plangebied ligt in een gebied waar geen archeologisch onderzoek wordt vereist.

Gemeente Langedijk CO2-neutraal (2013)

De missie van de gemeente Langedijk is om in 2035 CO2-neutraal te zijn. In het rapport 'Gemeente Langedijk CO2-neutraal' uit 2013 wordt de huidige CO2-emissie in de gemeente in kaart gebracht en scenario's opgesteld om de CO2-emissie binnen de gemeente in de periode tot 2035 tot nul te reduceren. Verkeer en vervoer door de bewoners en bedrijven bleek in 2011 verantwoordelijk voor een derde van de CO2-uitstoot. Woningbouw heeft ook een aandeel van een derde in de CO2-uitstoot. De overige uitstoot wordt veroorzaakt door bedrijven en de gemeentelijke organisatie. Het rapport bevat een advies waarin wordt aanbevolen om te starten met het zogenaamde 'Tien Projectenplan' en na uitvoering hiervan dit te

evalueren en vervolgens gezamenlijk met alle betrokkenen de koers na 2035 verder in te vullen.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voor een de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan blijken. Uitgangspunt is dat er een goede omgevingsituatie bestaat. In de volgende paragrafen zijn de relevante milieukundige en planologische randvoorwaarden beschreven en beoordeeld op eventuele beperkingen voor het plangebied.

3.1 Ecologie

Normstelling en beleid

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot geldende wet- en regelgeving op het terrein van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Deze beoordeling vindt plaats in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb) die per 01-01-2017 in werking is getreden en het provinciale gebiedsgerichte natuurbeleid. Voor wat betreft de effecten op natuurwaarden moet onder meer aangegeven worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

De gemeente Langedijk beschikt over een Gedragscode Flora- en faunawet (Ffw) Gemeente Langedijk. De Ffw is per 01-01-2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb) overgaan. De gemeentelijke gedragscode is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en voor een bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik van gronden. Op basis van de gedragscode kunnen werkzaamheden worden uitgevoerd. De gedragscode is geen vrijblijvend stuk waarmee werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. De vrijstelling op het aanvragen van een ontheffing Ffw geldt pas als er daadwerkelijk en aantoonbaar volgens de gedragscode wordt gewerkt. De gedragscode ziet op daadwerkelijke realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik. Daarmee heeft de gedragscode geen directe doorwerking in het bestemmingsplan.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden worden dan ook niet verwacht.

De ontwikkeling die in het plangebied is voorzien, kan op grond van een wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Hiervoor moet wijzigingsplan worden opgesteld. In dit wijzigingsplan moeten de gevolgen voor ecologische waarden overwogen worden. Op voorhand zijn er geen evidentie belemmeringen op het punt van ecologie vastgesteld. Het daadwerkelijk gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid is daarmee mogelijk.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

Conclusie

Het planvoornemen kan wat betreft het aspect uitvoerbaar worden geacht.

3.2 Erfgoed

Wet- en regelgeving

De Monumentenwet 1988 is per 01-07-2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat

over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in het plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

De gemeente heeft de beschikking over een eigen cultuurhistorische beleidsnota met archeologische beleidskaart (vastgesteld op 15 februari 2011).

3.2.1 Archeologie

Toetsing

Conform wet- en regelgeving is het voorliggende bestemmingsplan getoetst aan de 'Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Langedijk 2011' met bijbehorende archeologische beleidskaart. Uit de toetsing blijkt dat in het plangebied geen archeologische waarden worden verwacht. Voor zowel het vastleggen van de bestaande situatie (het tuincentrum) als het toepassen van het de wijzigingsbevoegdheid is archeologisch onderzoek niet aan de orde. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

Nota bene

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan conform de Erfgoedwet melding te worden gemaakt. Dit kan bij de gemeente Langedijk en de provinciaal archeoloog.

3.2.2 Cultuurhistorie

Toetsing

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie heeft de provincie Noord-Holland de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie met bijbehorende digitale informatiekaart beschikbaar gesteld. Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn die mogelijk anderszins zouden moeten worden beschermd met dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het planvoornemen kan wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

3.3 Waterparagraaf

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets als procesinstrument wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen,

afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Waterwet

De Waterwet, die per 22- december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro.

Normstelling en beleid

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op 03 november 2015 is door het HHNK nieuw beleid vastgesteld in de vorm van het Waterprogramma. Hierin zijn de beleidsdoelen en uitgangspunten voor de periode van 2016-2021 beschreven met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Dit is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, gericht op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt het HHNK over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en -keringen.

Onderzoek/Wateradvies

Digitale watertoets

Bij het HHNK is op 15 augustus 2018 voor het planvoornemen een digitale watertoets aangevraagd. Documentatie hieromtrent is als Bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het plan een dusdanige invloed op de waterhuishouding heeft dat een normale watertoetsprocedure moet worden doorlopen.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Bij het invoeren van de digitale watertoets is aangegeven dat binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het HHNK voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Met het oog op de waterkwaliteit wordt geadviseerd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Overige aandachtspunten

Het ingetekende plangebied raakt de zonering primaire waterlopen. Met een wijziging van de agrarische functie naar de woonfunctie kan sprake zijn van een tijdelijke of permanente verandering van het oppervlaktewaterpeil. Een tijdelijke of permanente waterpeilverandering heeft effect op de omgeving van het plan. Het hoogheemraadschap zal nadere eisen stellen als de effecten een negatieve uitwerking veroorzaken.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herziening gericht op herstel van planologische rechten en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie. Het hoogheemraadschap wil bij dergelijke grootschalige plannen altijd betrokken worden. Het hoogheemraadschap verkent binnen dergelijke plannen graag zijn eigen doelen, belangen en eventuele samenwerkingsmogelijkheden.

Uitkomst normale watertoetsprocedure

Bij mail van 25 september 2018 is door het HHNK gereageerd op de digitale watertoets en de uitkomsten

hiervan. Aangegeven is dat de opmerking op dit plan zou met name gaan over de wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie. In de omliggende woonwijk Vronermeer Noord, die nu in aanbouw is, is er namelijk een waterpeilverhoging doorgevoerd van NAP -2,20 meter naar NAP -1,45 meter. Het huidige tuincentrum is echter middels een ringsloot op het lage waterpeil gebleven, omdat de vloerhoogte van het tuincentrum niet bestand zou zijn tegen het hogere waterpeil. Er zijn daarom wat kunstgrepen uitgehaald om het tuincentrum te blijven voorzien van laag water. Mocht er gebruik gemaakt worden van die wijzigingsbevoegdheid, dan is afgesproken dat er bij het bouwen uitgegaan wordt van het nieuwe, hogere waterpeil van NAP -1,45 meter. Dit soort "badkuipjes" zijn feitelijk ongewenst en zodra de kans zich voordoet, wil het HHNK die graag opheffen. Met de voorgaande opmerking van het HHNK wordt rekening gehouden op het moment dat sprake is van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Bij de toepassing wordt een wijzigingsplan opgesteld, dat zal worden voorgelegd aan het HHNK. Op deze wijze worden de waterbelangen behartigd.

Met betrekking tot het toekennen van de functie tuincentrum aan het plangebied vindt geen wijziging plaats van de (waterhuishoudkundige) situatie. Het HHNK heeft geen verdere opmerkingen hierover.

Conclusie

Het planvoornemen kan wat betreft de wateraspecten uitvoerbaar worden geacht.

3.4 Hinder van bedrijven en voorzieningen

Normstelling en beleid

Uit oogpunt van ruimtelijke ordening

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wro, geldt eveneens de noodzakelijkheid tot een voldoende ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, et cetera).

Uit oogpunt van milieu

Bedrijvigheid in de directe omgeving van (recreatie)woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geluid, geur, stof, gevaar en dergelijke veroorzaken. Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor hindergevoelige functies, zoals woningen, zo veel mogelijk voorkomen.

Toetsing

De geldende bestemmingsplannen in het plangebied en omgeving vormen het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die zijn toegelaten. Op basis van deze plannen kan in planologisch-juridische zin ook worden nagegaan welke milieuhinderlijke bedrijvigheid in hoeverre is toegelaten.

Uitgaande van de rechtsregeling in het voorliggende bestemmingsplan is sprake van het voorzetten van het bestaande planologisch gebruik van het plangebied als tuincentrum. Ten opzichte van de omliggende functies is geen sprake van een planologische wijziging en/of een nieuwe functie. In deze gevallen hoeft geen toetsing aan de VNG-publicatie plaats te vinden, gezien het een bestaande situatie betreft.

Vanwege de wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie dient hinder van bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied op hoofdlijnen te worden beoordeeld. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een mix van de woonfunctie in een waterrijke omgeving en enkele wegen. In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen geen functies toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid. Met voorliggend plan kunnen door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid woningen worden toegevoegd en worden geen nieuwe hinderveroorzakende objecten mogelijk gemaakt. Een mogelijke toekomstige woonfunctie belemmert ook bestaande bedrijvigheid, aangezien geen milieuhinderlijke bedrijvigheid in de (directe) omgeving aanwezig is.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag wat betreft hinder van bedrijven en voorzieningen uitvoerbaar worden geacht.

3.5 Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere spoorweglawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Wanneer binnen een geluidzone langs (spoor)wegen of rondom een geluidgezoneerd industrieterrein nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Aangezien in de omgeving van het plangebied verder geen sprake is van spoorweglawaai en geluidzones ten behoeve van industrielawaai, afkomstig van een aangewezen gezoneerd industrieterrein, is hierop verder niet ingegaan.

Toetsing

Het plangebied wordt omsloten door de Kruissloot en de Vronermeerweg. Voor de Kruissloot geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Langs deze weg geldt een geluidzone van 200 m waarbinnen op grond van de Wgh bij realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, akoestisch onderzoek moet worden verricht. Het snelheidsregime van de Vronermeerweg aan de westzijde van het plangebied betreft 30 km/uur. Voor dergelijke wegen hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Wel dient bij een voorgenomen ontwikkeling sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uitgaande van de rechtsregeling in het voorliggende bestemmingsplan is sprake van het voorzetten van het bestaande planologisch gebruik van het plangebied als tuincentrum. Er is sprake van een bestaande situatie, zodat van geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai geen sprake is.

Vanwege de wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie dient geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai rondom het plangebied op hoofdlijnen te worden beoordeeld. Gezien de realisatie van woningen in het kader van het project Vronermeer Noord in de directe omgeving van het plangebied is het aannemelijk dat woningbouw binnen het plangebied te realiseren is. Bij het opstellen van een wijzigingsplan zal akoestisch onderzoek moeten uitwijzen of geluidwerende maatregelen nodig zijn dan wel dat op basis van de Wet geluidhinder door het bevoegd gezag een hogere waarden procedure moet worden doorlopen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag wat betreft geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï uitvoerbaar worden geacht.

3.6 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; ook bekend als het Activiteitenbesluit).

Toetsing

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om na te gaan of er voor het planvoornemen ook aandachtspunten aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.



Figuur 5. Kaartfragment risicokaart (bron: IPO, 2018)

Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de wijde omgeving (een afstand van minimaal 400 m) niet het geval te zijn.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt externe veiligheid geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.7 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die leiden tot minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀). Deze grens komt overeen met 1.401 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagemaal (Grenswaarde in 2017).

PM₁₀ en PM_{2,5} zijn overigens sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Toetsing

Uitgaande van de rechtsregeling in het voorliggende bestemmingsplan is sprake van het voorzetten van het bestaande planologisch gebruik van het plangebied als tuincentrum. Er is sprake van een bestaande situatie, zodat van gevolgen voor de luchtkwaliteit geen sprake is.

Op de wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie, die onderdeel uitmaakt van het planvoornemen van dit bestemmingsplan is de voorgaande vrijstellingsregeling voor woningbouw van toepassing. Het toevoegen van woningbouw leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking (van motorvoertuigbewegingen) van en naar het plangebied. Het planvoornemen leidt evenwel niet tot een dusdanig aantal verkeersbewegingen dat de luchtkwaliteit in het geding zou zijn. De bouw van woningen op basis van een wijzigingsbevoegdheid moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd en de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in het voorliggende plan dient te worden beschouwd als een nibm-plan.

3.8 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

In het Bro is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet in ieder geval een

verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Hierin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Onderzoek

Op de bodeminformatiekaart van Rijkswaterstaat (het Bodemloket) is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem in Nederland. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in het plangebied bodemonderzoek bekend is. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. Gelet op het voorliggende plan bestaat er planologisch geen noodzaak tot het uitvoeren van bodemonderzoek.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Nota bene

Voor eventueel te ontgraven en buiten het plangebied af te voeren gronden kan op basis van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) een milieuhygiënische verklaring van de gronden noodzakelijk zijn. Dit is sterk afhankelijk van de toepassingslocatie. Een verklaring is met bodemonderzoek te verkrijgen.

3.9 Overig

3.9.1 Verkeerseffecten en parkeren

Algemeen

Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In navolgende zijn de verkeerseffecten vanwege het planvoornemen in het plangebied in beeld gebracht. Hiertoe is gebruik gemaakt van publicatie nr. 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). In deze publicatie zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven en ook parkeerkecijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte.

Op 13 december 2016 is de Nota Parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld.

Onderzoek

Uitgaande van de rechtsregeling in het voorliggende bestemmingsplan is sprake van het voorzetten van het bestaande planologisch gebruik van het plangebied als tuincentrum. Er is sprake van een bestaande situatie, zodat van gevolgen voor de verkeerseffecten en het parkeren geen sprake is.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal een wijzigingsplan worden opgesteld. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zullen de verkeerseffecten en het parkeren nader worden onderbouwd. Tevens als is voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het parkeren op het eigen terrein gerealiseerd moet worden. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

Conclusie

Het planvoornemen voor het bestemmingen van het bestaande tuincentrum leidt niet tot een verkeerstoename van en naar het plangebied. Aan de wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde opgenomen

dat het parkeren op het eigen terrein wordt opgelost. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag daarom gelet op de te verwachten verkeerseffecten uitvoerbaar worden geacht.

3.9.2 M.e.r.-verantwoording

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken.

De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan geldt daarom geen plan-MER. Wel is de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling van toepassing. Op 7 juli 2017 is hiertoe een wetwijziging van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) in werking getreden. Hierdoor dient voor projecten die op de D-lijst van het Besluit m.e.r. voorkomen, maar geen drempelwaarden overschrijden, in het kader van de m.e.r.-beoordeling een m.e.r.-aanmeldnotitie te worden opgesteld.

Het planvoornemen aangaande de wijzigingsbevoegdheid kan worden geplaatst in categorie D11.2 betreffende 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het opstellen van een m.e.r.-aanmeldnotitie is aan de orde als een private partij de initiatief nemende partij is. Wanneer planontwikkeling door de gemeente wordt begeleid en gecoördineerd ligt dit genuanceerder. De m.e.r.-beoordelingsbeslissing en motivering daartoe is uiteindelijk een verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag, die voor activiteiten beneden de drempelwaarden moet nagaan en motiveren of er - op basis van alle relevante (Europese) criteria - belangrijke negatieve milieugevolgen zijn uit sluiten.

Gelet op de beperkte ontwikkeling die voorligt en het afdoende onderzoek als gepresenteerd in voorgaande paragrafen mag in redelijkheid worden aangenomen dat geen onaanvaardbare milieueffecten in het plangebied hoeven te worden verwacht.

3.9.3 Kabels en leidingen

In het plangebied kan nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom aanwezig zijn. Er is echter geen sprake van de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen zou kunnen opleveren.

3.9.4 Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). BENG vervangt dan de EPC. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.

In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat er geen aardgas meer gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen: de warmtetransitie (Energierapport van het ministerie van Economische Zaken). Basale keuzes in het licht van het beleid zijn dan ook de volgende:

- Kies voor aardgasvrij. Een investering in een gasnet heeft een afschrijvingsduur van 60 jaar, daarom is het van belang om nieuwe gebouwen nu al niet meer op het aardgasnet aan te sluiten en dit nadrukkelijk na te streven. Verwacht wordt dat de aansluitplicht voor de netbeheerders komt te vervallen.
- Kies voor maximale isolatie.
- Kies voor zongericht verkavelen en dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonne-energie.
- Maak een afweging voor collectieve duurzame warmtevoorzieningen of individuele (Warmte Koude Opslagssystemen, zonnecollectoren en dergelijke).

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

4.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 01-01-2010 van kracht zijn.

SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

Analoog vs. digitaal bestemmingsplan

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

4.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf zijn de afzonderlijke bestemmingen, zoals die in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, beschreven.

bestemming Detailhandel - Tuincentrum

Het bestaande tuincentrum met de bijbehorende bedrijfswoning is toegestaan door het toekennen van de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. De regels drukken uit dat er alleen een tuincentrum is toegestaan. De gebouwen bij het tuincentrum zijn toegestaan binnen het bouwvlak. De bedrijfswoning is voorzien van een eigen aanduiding "bedrijfswoning". Op deze gronden mag alleen een bedrijfswoningen worden gebouwd, al dan niet in combinatie met bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning. De maatvoering is aangegeven in het digitale plan.

Aan de regels van de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Naast het algemene afwegingskader en de wettelijke plicht om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, is aan aantal specifieke voorwaarden opgenomen.

Het algemene afwegingskader dient als toetsingskader bij de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte/ breedteverhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/ architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Het aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening zal met name gaan om de aspecten zoals

die zijn genoemd in hoofdstuk 3 van deze toelichting. De daadwerkelijke uitvoerbaarheid zal moeten worden onderbouwd. Dit geldt ook voor de laddertechnische onderbouwing, die is vereist op basis van artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Daarnaast geldt een aantal specifieke voorwaarden. Zo is het maximaal aantal woningen vastgelegd. Ook dient door de initiatiefnemer van het planvoornemen te worden aangetoond welk participatietraject is doorlopen. Daarnaast zal een concreet ontwerp (feitelijke inrichting van het gebied) inzicht moeten geven in de verhoudingen water - groen - wonen, zodat sprake is van een evenredige invulling van het gebied met de genoemde functies. Ook moet een beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld, dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

4.3 Overige aspecten

Additionele voorzieningen

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke.

Handhaving

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor burgers waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

4.4 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Ontwerpbestemmingsplan en vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Vastgesteld bestemmingsplan en beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend, heeft ook de mogelijkheid om beroep in te stellen. Op deze hoofdregel is een aantal uitzonderingen:

- tegen gewijzigde vaststelling kan beroep worden ingediend zonder dat een zienswijze is ingediend, als de gewijzigde vaststelling leidt tot een belang van diegene die eerder geen aanleiding zag om een zienswijze in te dienen;
- als kan worden aangetoond dat er een dringende reden bestond waarom geen zienswijze is ingediend. Deze optie is gebonden aan een strikte uitleg en zal niet snel aan de orde zijn.

Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Binnen 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden

ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het aspect grondexploitatie.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is een deels op beheer en deels ontwikkeling gericht plan. De kosten voor ontwikkeling komen voor rekening van de ontwikkelende partij. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

5.2 Grondexploitatie

In het kader van artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht gesteld voor een bestemmingsplan. Indien op grond van een bestemmingsplan geen ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Er zijn door de gemeenteraad geen kosten gemaakt zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wro. Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het voorzetten van een bestaande en vergunde situatie. Er is geen sprake van te verhalen kosten. De gemeenteraad heeft geen exploitatieplan opgesteld.

Voor ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid binnen het plangebied kunnen plaatsvinden, moet een exploitatieplan zijn opgesteld op het moment van het vaststellen van het wijzigingsplan. Uiteraard moet er wel sprake zijn van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zoals bijvoorbeeld woningbouw. Bij een wijzigingsbevoegdheid is er sprake van een uitgestelde plicht tot kostenverhaal via een exploitatieplan. In het voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij het opstellen van een wijzigingsplan zal aandacht worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan op grond van afdeling 6.4 Wro.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex. art. 3.1.1 Bro en inspraak

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt dit bestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid worden gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen. Daarnaast kan het bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening voor iedereen ter inzage worden gelegd voor het kunnen indienen van inspraakreacties.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na behandeling van de ingekomen overleg- en inspraakreacties ter visie gelegd. Binnen de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden zienswijzen op het plan naar voren brengen. Te zijner tijd zal hiervan verslag worden gedaan.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Digitale watertoets



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

datum 15-8-2018
dossiercode 20180815-12-18545

Project: Bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras
Gemeente: Langedijk
Aanvrager: [REDACTED]
Organisatie: BügelHajema Adviseurs bv

Geachte heer/mevrouw [REDACTED]

Voor het plan *Bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen bespreken hoe in uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen: https://www.hhnk.nl/portaal/schoon-en-gezond-water_3556/item/watertoets_3017.html.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:
- Zonering primaire waterlopen

U heeft aangegeven dat er in het plan sprake is van een tijdelijke of permanente verandering van het oppervlaktewaterpeil. Een tijdelijke of permanente waterpeilverandering heeft effect op de omgeving van het plan. Het hoogheemraadschap zal nadere eisen stellen als de effecten een negatieve uitwerking veroorzaken.

U heeft aangegeven dat het plan een algehele herziening van een bestemmingsplan, een structuurvisie, masterplan, herstructureringsplan, tracébesluit, landinrichtingsplan of grootschalige wegreconstructie is. Het hoogheemraadschap wil bij dergelijke grootschalige plannen altijd betrokken worden. Het hoogheemraadschap verkent binnen dergelijke plannen graag zijn eigen doelen, belangen en eventuele samenwerkingsmogelijkheden.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

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

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2017

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras met identificatienummer NL.IMRO.0416.BPSP2012part005-on01 van de gemeente Langedijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan huis verbonden beroepen

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

1.4 aan huis verbonden bedrijven

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

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing

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

1.8 bestaand

de legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, met dien verstande dat indien na dit tijdstip nieuwbouw plaatsvindt, het op basis van de verleende omgevingsvergunning opgeleverde hoofdgebouw tevens wordt aangemerkt als bestaand;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk

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

1.12 bouwen

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

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

1.18 detailhandel

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

1.19 gebouw

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

1.20 gevelbreedte

de breedte van een naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw;

1.21 goede landschappelijke inpassing

Van een goede landschappelijke inpassing is in elk geval sprake als:

- a. een gebruik of bouwwerk passend is in het landschap, rekening houdend met de landschappelijke waarden en kansen ter plekke door inbrengen van passende, structurele landschapselementen;
- b. de uitvoering van de landschappelijke inpassing in het kader van het verlenen van de

omgevingsvergunning middels het stellen van voorschriften of het stellen van andere voorwaarden wordt gegarandeerd, waarbij in ieder geval voorschriften of andere voorwaarden worden gesteld omtrent:

1. de termijn waarbinnen de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
2. de verplichting tot instandhouding van de goede landschappelijke inpassing.

1.22 hoofdgebouw

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

1.23 horecabedrijf

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, logies worden verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt;

1.24 kampeermiddel

een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kampeerseizoen

het kampeerseizoen begint op 15 maart en loopt door tot en met 31 oktober van elk kalenderjaar;

1.26 mobiel kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein gedurende niet meer dan 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;

1.27 nutsvoorziening

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van afvalstoffen, gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

1.28 overkapping

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

1.29 peil

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

1.30 permanente bewoning

de bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.31 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 vast kampeermiddel

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.33 voorgevel

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

1.34 wonen

het wonen in een woning waarbij de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

1.35 woning

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

1.36 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

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

2.7 uitzondering

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

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

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt. Overschrijdingen van niet meer dan 1 m worden niet meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2 sub 2.5 van dit plan.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 2 sub 2.2, worden bouwdelen als dakkapellen, dakopbouwen en wolfseinden niet meegerekend

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel - Tuincentrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum" is uitsluitend een tuincentrum toegestaan, met dien verstande dat het aanvullend gelieerde assortiment (inclusief de onder b. bedoelde coffeecorner) maximaal 1.500 m² van het toegestane brutovloeroppervlak mag beslaan;
- b. ondergeschikte horeca in de vorm van een coffeecorner, met dien verstande dat niet meer dan 15% van het totale verkoopvloeroppervlak van het toegestane tuincentrum voor detailhandel mag worden gebruikt ten behoeve van een coffeecorner;
- c. detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteiten opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend;
- d. parkeervoorzieningen ten behoeve van het tuincentrum, met dien verstande dat op gronden ter plaatse van de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" er ten minste 189 parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- e. de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mogen tevens worden gebruikt voor het het bedrijfswonen;
- f. groenvoorzieningen;

- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. water en oeverstroken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een tuincentrum en het bedrijfswonen binnen het bouwvlak gelden de regels in Artikel 5 Algemene bouwregels, alsmede de volgende regels:

- a. gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" bedragen;
- c. op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mag één vrijstaande bedrijfswoning worden gebouwd;

3.2.2 Bouwen buiten bouwvlak bij bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen bij een bedrijfswoning buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen mag niet meer dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand van de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd gebouw bevindt;
- b. bijbehorende bouwwerken, dienen ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 75 m² mag bedragen;
- e. de goothoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- i. in afwijking van het bepaalde onder b. mag een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van de bedrijfswoning worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
 - 2. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 2/3^e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 meter;
 - 3. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning bedragen tot een maximum van 3,5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen,

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum" is 2 meter toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen of de bestaande hoogte indien deze afmeting meer is;
 - d. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - e. alle overkappingen dienen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd gebouw te worden gebouwd;
 - f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met de bestemming van de gronden, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan bedoeld in lid 3.1;
 2. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ter plaatse van de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" voor minder dan 189 parkeerplaatsen met een minimale afmeting van 2,5 x 5 m per parkeerplaats;
 3. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ter plaatse van de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" als onverhard en niet openbaar toegankelijk terrein (met parkeerplaatsen);
 4. het gebruiken of laten gebruik van gebouwen voor bewoning, anders dan gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder a voor de verkoop van andere artikelen die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan het toegestane assortiment.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' op gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied" kan worden gewijzigd in de functies wonen, tuin, verkeersvoorzieningen, water en/of groenvoorzieningen met dien verstande dat:

- a. het gezamenlijk aantal woningen (inclusief de toegestane bedrijfswoning) niet meer mag bedragen dan 50 woningen;
- b. er vrijstaande, dubbele, rijenwoningen en woongebouwen mogen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte voor:
 1. vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m;
 2. dubbele en rijenwoningen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 m en 10,5 m;
- d. de bouwhoogte voor woongebouwen niet meer mag bedragen dan 11 m;
- e. de parkeervoorzieningen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- f. het aantal te realiseren en in stand te houden parkeervoorzieningen in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 8, lid 8.1;
- g. voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan door de initiatiefnemer van het plan is aangetoond op welke wijze invulling is gegeven aan de betrokkenheid van de omgeving bij het planvoornemen en hiervan een door de omgeving goedgekeurd verslag is opgenomen als onderdeel van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan;
- h. voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan een beeldkwaliteitsplan is opgesteld dat:
 1. in elk geval inzicht geeft in de verhouding tussen de functies wonen, tuin, verkeersvoorzieningen, water en/of groenvoorzieningen, zodat sprake is van een evenredige invulling van het gebied met

- de genoemde functies in afstemming en aansluiting op de bestaande ruimtelijke invulling van het omliggende gebied;
2. is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
- i. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - j. de gemeentelijke plansystematiek, zoals toegepast in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPSP2012-va01, leidend is voor het op te stellen wijzigingsplan;
 - k. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti dubbelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Dakkapellen op het achterdakvlak van een (vrijstaande bedrijfs- en /of dienst)woning

Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

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

5.2 Dakkapellen op het zijdakvlak van een (vrijstaande bedrijfs- en /of dienst)woning

Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

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

5.3 Dakkapellen op het voordakvlak van een (vrijstaande bedrijfs- en /of dienst)woning

Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

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

5.4 Dakopbouwen

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

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. het bepaalde in het plan ten aanzien van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan en een grotere gezamenlijke oppervlakte hebben dan is toegestaan in de regels, met dien verstande dat:
 1. de afwijkingsmogelijkheid uitsluitend betrekking heeft op bestaande legale bijbehorende bouwwerken met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming;

2. bij vervanging van de bestaande legale bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen, met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming, mag de toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in de bouwregels van de betreffende bestemming worden teruggebouwd, vermeerderd met ten hoogste 50 % van het verschil tussen de te slopen gezamenlijke oppervlakte aan bestaande legale bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen, en de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dat op grond van de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan;
3. bij gedeeltelijke vervanging van de bestaande legale bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen, met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming wordt de regel onder bovenstaande voorwaarde naar evenredigheid toegepast (evenredige verlaging van het bepaalde onder bovenstaande voorwaarde);
4. in afwijking van het bepaalde onder de tweede bullit mag bij de vervanging van een karakteristieke bijbehorende bouwwerken de toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in de bouwregels van de betreffende bestemming worden teruggebouwd, vermeerderd met 100 % van het verschil tussen de te slopen gezamenlijke oppervlakte aan bestaande legale bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen, en de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dat op grond van de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan;
5. bij toepassing van het bovenstaande mogen geen kassen worden teruggebouwd;
6. het bepaalde onder het bovenstaande is tevens van toepassing op bijbehorende bouwwerken waarvan redelijkerwijs kan worden gesteld dat ze bij een eerstvolgende planherziening onder het overgangsrecht worden geplaatst.

7.2 Profielen van wegen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

7.3 Bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen

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

7.4 Bouwhoogte antennes en openbare lichtmasten

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

7.5 Openbare gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:

- de inhoud per gebouwtje niet meer dan 30 m² bedraagt;
- de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.

7.6 Toepassingsregels afwijken bij een omgevingsvergunning

De in lid 7.1 t/m lid 7.5 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;

- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bouwen, gebruik, afwijking en wijziging

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

wordt voorzien,

met dien verstande dat bij toepassing van deze afwijking tevens rekening dient te worden gehouden met de bereikbaarheid van de hulpdiensten.

- f. De afwijking als bedoeld in sub e kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat:
1. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
 2. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
 3. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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;
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.
3. Het bepaalde in het eerste lid 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

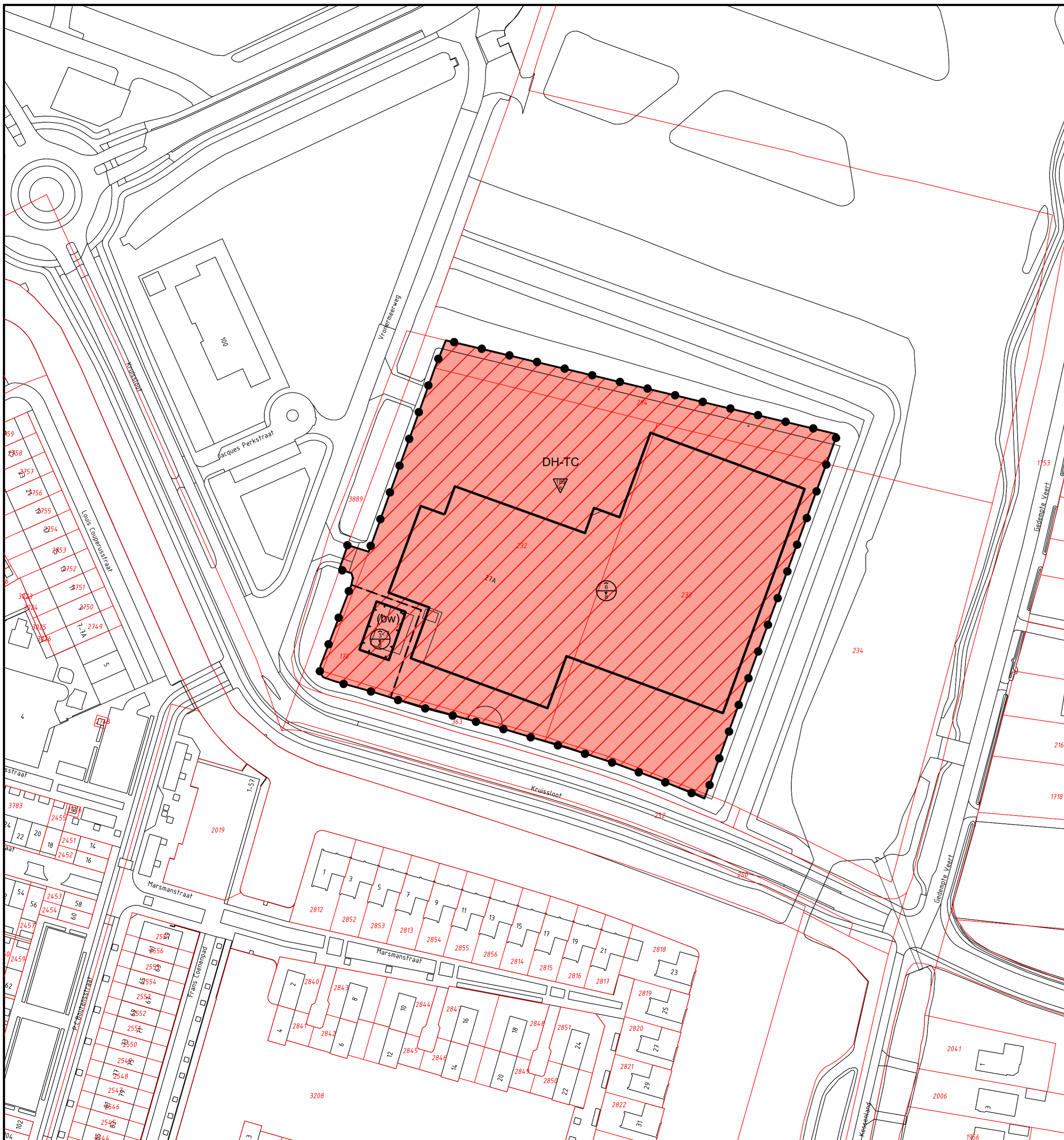
'Regels van het bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras'

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
75	84	-											
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



Legenda



Plangebied

Bestemming



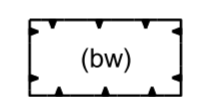
DH-TC Detailhandel - Tuincentrum

Gebiedsaanduidingen



wetgevingzone - wijzigingsgebied

Functieaanduiding



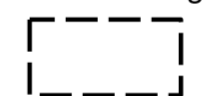
(bw) bedrijfswoning

Bouwvlak

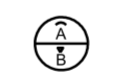


bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak

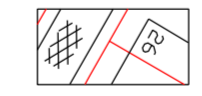


maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



minimum aantal parkeerplaatsen

Verklaring



BGT + BRK 2018-01-17

	Gemeente LANGEDIJK	
	Bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras	
	Verbeelding	
<p>datum: 05-02-2019 schaal: 1 : 1000 (A2) status: ontwerp projectnr.: 122.00.22.00.00 gezien: MdJ NL.IMRO.0416.BPSP2012part005-on01</p>	<p>BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving</p>	
<p><small>BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP Balhasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden t 058 215 25 15 e info@bugelhajema.nl w www.bugelhajema.nl</small></p>		