

1360 - 38 + 38a

## **BESTEMMINGSPLAN DE DRAAI**

GEMEENTE HEERHUGOWAARD

7 januari 2004

110632/OP4/003/000225

# Inhoud

|          |                                |           |
|----------|--------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>               | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                     | 4         |
| 1.2      | Ligging plangebied             | 4         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan       | 5         |
| 1.4      | Doel van het plan              | 5         |
| <b>2</b> | <b>Randvoorwaarden</b>         | <b>6</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie               | 6         |
| 2.2      | Beleid                         | 6         |
| 2.2.1    | Nationaal beleid               | 6         |
| 2.2.2    | Provinciaal beleid             | 8         |
| 2.2.3    | Regionaal beleid               | 10        |
| 2.2.4    | Gemeentelijk beleid            | 10        |
| 2.3      | Belemmeringen                  | 15        |
| 2.4      | Uitgangspunten                 | 16        |
| <b>3</b> | <b>Milieu</b>                  | <b>18</b> |
| 3.1      | Landschap                      | 18        |
| 3.2      | Bodem                          | 20        |
| 3.3      | Water                          | 20        |
| 3.4      | Natuurwaarden                  | 21        |
| 3.5      | Cultuurhistorie en Archeologie | 23        |
| 3.5.1    | Cultuurhistorie                | 23        |
| 3.5.2    | Archeologie                    | 26        |
| 3.6      | Milieuzonering                 | 26        |
| 3.7      | Wegverkeerslawaaï              | 26        |
| <b>4</b> | <b>Planbeschrijving</b>        | <b>29</b> |
| 4.1      | Inleiding                      | 29        |
| 4.2      | Concept                        | 29        |
| 4.3      | Wonen (programma)              | 30        |
| 4.4      | Voorzieningen                  | 30        |
| 4.5      | Verkeer                        | 31        |
| 4.6      | Openbaar groen                 | 33        |
| 4.7      | Water                          | 34        |
| 4.8      | Duurzaamheid                   | 37        |
| 4.9      | Fasering                       | 37        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planopzet</b>    | <b>39</b> |
| 5.1      | Algemeen                       | 39        |
| 5.2      | Inleidende bepalingen          | 39        |

|          |                                         |           |
|----------|-----------------------------------------|-----------|
| 5.3      | Bestemmingsbepalingen                   | 40        |
| 5.4      | Algemene bepalingen                     | 41        |
| 5.5      | Plankaart                               | 42        |
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>43</b> |
| <b>7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>44</b> |
| 7.1      | Overleg ex artikel 10 Bro               | 44        |
| 7.2      | Inspraak                                | 44        |
| 7.3      | Zienswijzen                             | 44        |

## HOOFDSTUK

## 1

## Inleiding

**1.1****AANLEIDING**

De laatste jaren heeft er in Heerhugowaard grootschalige woningbouw plaatsgevonden, voor zowel de regionale als plaatselijke behoefte. De gemeenteraad van Heerhugowaard heeft nu echter besloten om de komende jaren (2005-2015) alleen nog te bouwen voor de eigen behoefte.

Uit onderzoek blijkt dat er de komende jaren voor de eigen woningbehoefte een gemiddelde bouwproductie nodig is van ten minste 310 woningen per jaar.

Rekening houdend met de capaciteit van binnenstedelijke locaties, dient de nieuwe woningbouwlocatie De Draai vanaf 2007 een aanvullende productiecapaciteit te bieden van ten minste 250 woningen per jaar. Deze nieuwe locatie, aan de oostkant van Heerhugowaard, is in het vigerende streekplan Noord-Holland Noord (1994) al aangewezen als zoekgebied voor een nieuwe woningbouwlocatie.

In 2002 heeft de gemeenteraad het 'Structuurplan De Draai Heerhugowaard' vastgesteld. Dit structuurplan voorziet in een flexibel stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woningbouwlocatie, dat ruimte biedt om in te spelen op belangrijke toekomstige ontwikkelingen.

**1.2****LIGGING PLANGEBIED**

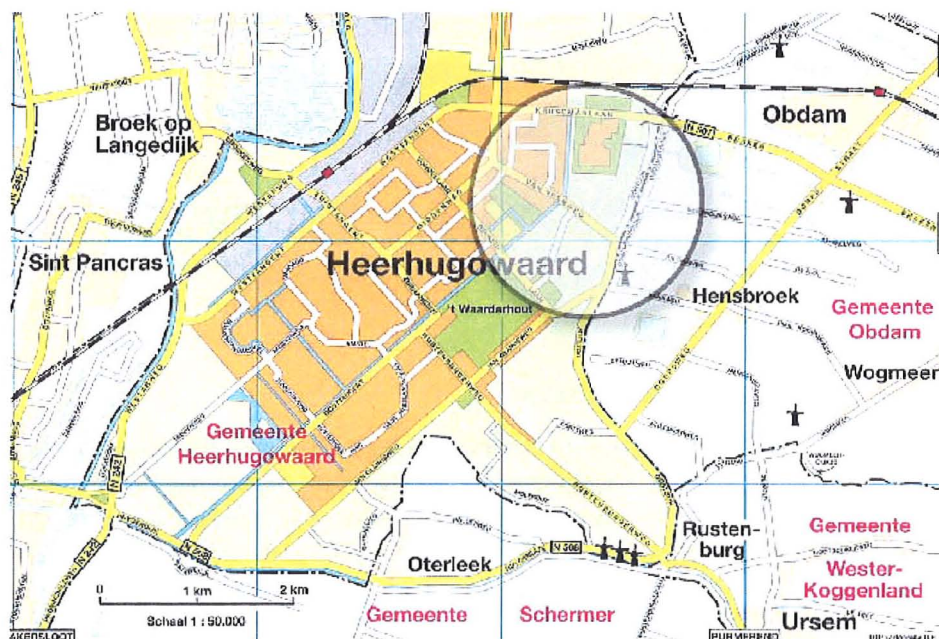
Het plangebied ligt aan de oostkant van Heerhugowaard. Op de volgende afbeelding is het plangebied door middel van een cirkel aangegeven.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Krusemanlaan/N507. Langs de oostzijde van het plangebied loopt de Oostdijk, die aan de zuidzijde van het plangebied aansluit op de Jan Glijnisweg. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Beukenlaan. Langs de westzijde van het plangebied loopt de Oostertocht. Ten westen van de Oostertocht liggen de bestaande Schilderswijk en Recreatiewijk.



Afbeelding 1.1

Ligging plangebied



### 1.3

#### VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

##### *Bestemmingsplan Landelijk Gebied*

Voordat het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, is de bestemming van het plangebied geregeld in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Een groot deel van het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden I'. Agrarische bebouwing is toegestaan binnen de bestemming "Bebouwing voor agrarische doeleinden" en de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen. Deze bebouwingstroken strekken zich uit langs de Oostdijk, Jan Glijnisweg, Beukenlaan, Oosterweg en de Van Veenweg.

De gemeentewerf in het zuidelijke gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Gemeentewerf'. Een bedrijf nabij de kruising Jan Glijnisweg – Oostdijk heeft de bestemming 'Handel en nijverheid'.

Het complex Reigersdaal heeft de bestemming 'Bijzondere doeleinden'.

### 1.4

#### DOEL VAN HET PLAN

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken van de nieuwe woningbouwlocatie De Draai. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het plangebied gefaseerd te ontwikkelen, waarbij kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. Het plan omvat hiertoe een zogenaamde uitwerkingsplicht. Omdat een aanzienlijk deel van de bestaande bebouwing in het plangebied gehandhaafd blijft, is hiervoor een meer gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen.

# HOOFDSTUK 2 Randvoorwaarden

## 2.1

### HUDIGE SITUATIE

Het plangebied De Draai wordt gekarakteriseerd door een open landschap, een hoge grondwaterstand en het ontbreken van opgaande beplanting. De hoge waterstand bepaalt van oudsher de mogelijkheden in het gebied en heeft ook nu nog duidelijk invloed. De hogere gronden komen vooral voor langs de Oostdijk en enkele plekken in het gebied van Reigersdaal. Van oudsher heeft op deze hogere delen de bebouwing zich geconcentreerd. Langs de Oostdijk bestaat deze bebouwing hoofdzakelijk uit boerderijen, waaronder een aantal karakteristieke stulpboerderijen, op grote kavels met opgaande erfbeplanting.

Het huidige gebruik is hoofdzakelijk agrarisch. Een uitzondering hierop vormt Reigersdaal: een voorziening voor mensen met een verstandelijke handicap. In het plangebied komt verspreid bebouwing voor langs de wegen. Daarnaast zijn er bebouwingslinten gelegen langs de Oostdijk, Van Veenweg, Jan Glijnisweg en de Beukenlaan.

Het gebied De Draai kan worden gekarakteriseerd als open gebied. Het gebied kent een voornamelijk extensieve vorm van recreatief medegebruik, vooral langs het stelsel van fiets-, wandel-, vaar- of ruiterroutes.

Door het gebied lopen gas- en hoogspanningsleidingentracés. In de paragraaf "Beperkingen", verderop in dit hoofdstuk, wordt nader ingegaan op de planologische beperkingen die deze tracés met zich mee brengen.

## 2.2

### BELEID

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal-, regionaal en lokaal niveau samengevat, voorzover deze relevant beleid en/of besluiten omvatten ten aanzien van De Draai.

### 2.2.1

#### NATIONAAL BELEID

##### *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening extra (VINEX)*

In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening stonden overzichtelijke stedelijke structuren en de situering van steden rondom het Groene Hart centraal. Er werden nieuwe woningen op het programma gezet om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar goede woonruimte. De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening extra (VINEX) voorzag in een aanvullend programma, waarbij onder meer aandacht werd besteed aan de uitvoeringsgerichtheid van het beleid (sleutelprojecten, Vinex-convenanten), leefbaarheid, mobiliteitsbeperking en milieu (koersenbeleid). Er is vooral aandacht voor het verminderen van de milieubelasting.

De belangrijkste relatie wordt gezocht in beperking van de mobiliteitsbehoefte. Ruimte voor bedrijven en nieuwe woningen moet eerst in bestaande steden worden gezocht, daarna aan de rand van de steden en pas dan op afstand van bestaande steden. Bij stadsuitbreiding moet van meet af aan worden gewerkt aan goed openbaar vervoer. De HAL-gemeenten zijn aangewezen als VINEX-locatie. Als gevolg hiervan moeten circa 6.000 woningen worden gebouwd in Heerhugowaard in de periode tot 2006.

### ***Nieuw nationaal ruimtelijk beleid***

In december 2000 heeft het Kabinet de nota "Ruimte maken, Ruimte delen" als voornemen uitgebracht; de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Door de val van twee achtereenvolgende kabinetten (Kok-II en Balkenende I) is deze nota echter nooit vastgesteld. Uit de zogenaamde Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid (november 2002) blijkt dat het kabinet de huidige Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte wil integreren in een nieuwe "Nota Ruimte".

De nieuwe regering zal waarschijnlijk de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijke beleid, zoals neergelegd in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, handhaven. Uitgangspunt van de Vijfde Nota is het in stand houden van ruimtelijke kwaliteit, het in stand houden van ruimtelijke verscheidenheid en het versterken van de vitaliteit van stedelijk en landelijk gebied. In de Nota wordt de aanhoudende groei van stedelijke functies onderkend, die een steeds groter beslag leggen op het landelijke gebied. Om de kwaliteitsdoelen voor met name het landelijk gebied te bereiken, borduurt de Vijfde Nota, wegens grote druk van stedelijke functies, voort op de VINEX: zuinig stedelijk ruimtegebruik, om het landelijk gebied zoveel mogelijk te beschermen. Het beleid blijft gericht op bundeling van verstedelijking, mede om zoveel mogelijk bestaande infrastructuur te benutten.

### ***Nota Mensen Wensen Wonen***

Een centraal thema in de Nota Mensen Wensen Wonen is zeggenschap van de burger bij het realiseren van zijn woonwensen. De grote vraag naar royaler wonen in steden en suburbaan wonen wil de Nota Wonen meer accommoderen. Zo wordt voor de jaren tot 2010 extra ruimte bepleit voor 10.000 woningen in het landelijk gebied om meer aan de grote vraag naar landelijk wonen te voldoen. Aanbod voor de kwaliteitsvraag wil de Nota Wonen mede bevorderen met het Kwaliteitshandvest VINEX-locatie en realisatie van het doel dat 30% van de nieuwbouw in 2005-2010 met particulier opdrachtgeverschap van woonconsumenten tot stand komt. De woonvoorkeur van deze doelgroep van woonconsumenten bestaat in hoge mate uit vrijstaande woningen in lage dichtheid in kleinschalige suburbane setting. In deze nota wordt het belang van natuur dichtbij de stad benadrukt. Deze natuur moet belevings-, gebruiks-, en ecologische waarde hebben. Voor het gebied de Draai zal vooral de toegankelijkheid van het aangrenzende natuurgebied Waarderhout en de ringvaart als verbindingsszone van belang zijn.

### ***Structuurschema Groene Ruimte 2***

Het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) moet het eerste SGR vervangen. SGR2 heeft de status van Ontwerp-Planologische Kernbeslissing en is dus niet officieel vastgesteld. SGR2 en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening worden samengevoegd tot de PKB 'Nota Ruimte'. Onderstaand zijn de belangrijkste elementen uit het concept-PKB SGR2 aangegeven.

Het SGR2 bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het kabinet voor het landelijk gebied en de samenhang met het water- en milieubeleid. De nota geeft een ruimtelijke vertaling van het beleid voor diverse aspecten, waaronder natuur en landschap. Daarnaast



wordt in de nota een concreter beleid voor specifieke gebieden gegeven. Ook geeft de nota inzicht op de wijze waarop het kabinet het beleid wil realiseren. Het SGR2 vormt (rijks)beleid waaraan voldaan moet worden, naast eventuele eisen die volgen uit de (inter)nationale wetgeving.

Van belang voor De Draai is het beleid ten aanzien van de (P)EHS. De Oostertocht en de Ringvaart Heerhugowaard langs de Oostdijk zijn namelijk aangewezen als ecologische verbindingszone. Het beleid van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zet in op verbetering van de ruimtelijke samenhang van de Ecologische Hoofdstructuur en de milieुरandvoorwaarden rond de EHS.

#### ***Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw***

Op 12 februari 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (Ministerie V&W, 2001) ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overleg Orgaan (IPO), de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De filosofie die in deze startovereenkomst centraal staat, houdt in dat problemen niet afgewenteld mogen worden. Ook de watertoets wordt in deze overeenkomst besproken. Daarnaast wordt in de startovereenkomst ingegaan op het principe 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Dit houdt in dat eerst moet worden geprobeerd om water vast te houden. Als vasthouden niet kan, moet bezien en gemotiveerd worden of waterberging mogelijk is, gelet ook op de waterkwaliteit binnen het betreffende studiegebied. Als bergen niet kan, moet aangegeven worden op welke wijze het afvoeren van water naar plaatsen buiten het betreffende studiegebied het beste kan plaatsvinden. Ook het principe 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' wordt genoemd, wat inhoudt dat oppervlaktewater en grondwater schoon moeten worden gehouden. Als dat niet lukt of als water toch onvoldoende schoon is, moeten schone en vuile waterstromen gescheiden worden. Wanneer ook dat onvoldoende is, moeten de vuile waterstromen worden gezuiverd.

## 2.2.2

### PROVINCIAAL BELEID

#### ***Streekplan Noord-Holland-Noord***

Het Streekplan Noord-Holland-Noord (september 1994) schetst de ontwikkelingsrichting voor de verstedelijking in het HAL-gebied. Het beleid is erop gericht om de kernen in het gebied om te vormen tot een functionele en ruimtelijke eenheid met meer stedelijke allure, maar zonder verlies van de identiteit. De verstedelijking is geconcentreerd langs de spoorlijn die door het gebied heen loopt. Rondom de stationslocaties worden hoogwaardige vestigingsmilieus gecreëerd. Ten aanzien van wonen worden woningbouwlocaties aangewezen voor de HAL-gemeenten, waaronder Heerhugowaard.

Ten behoeve van het Streekplan is een m.e.r.-procedure doorlopen voor woningbouw en mobiliteit. In dit MER zijn alle mogelijke woningbouwlocaties meegenomen, waaronder De Draai. In het MER heeft een vergelijking plaatsgevonden voor alle potentiële locaties in het HAL-gebied. Bij deze vergelijking op basis van verschillende aspecten is locatie De Draai, naast een aantal andere locaties in Heerhugowaard, als relatief geschikt beoordeeld (overigens heeft de gemeente in een later stadium expliciet gekozen voor de locatie De Draai, zoals wordt beschreven in de paragraaf 'Gemeentelijk beleid').

Op basis van het MER is in het Streekplan gekozen voor een Compact-HAL-model. In dit model worden de mogelijkheden binnen het HAL-gebied benut, waarbij gezorgd wordt dat de kernen niet aan elkaar vastgroeien.

Naast een rode structuur voor verstedelijking zijn groene en blauwe structuren ontwikkeld. Voor de gemeente Heerhugowaard betekent dit dat aan de westzijde het recreatiegebied Geestmerambacht en het recreatiegebied Heerhugowaard Zuid verder wordt ontwikkeld. Ook vormt het Waarderhout (oostzijde Heerhugowaard) onderdeel van de hoofdstructuur. Verbindingszones tussen water en groen worden aangelegd.

Het uitgangspunt in het Streekplan Noord-Holland-Noord is het streven naar handhaven en verdere ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van Noord-Kennemerland. Wanneer activiteiten, zoals woningbouw, leiden tot aantasting van natuur- en landschappelijke waarden, dan moeten zonodig compenserende maatregelen worden genomen. Een belangrijk onderdeel van het provinciaal natuurbeleid is de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In het Streekplan wordt vooral aandacht besteed aan de realisatie van de PEHS. Daarnaast is de wens opgenomen om de ecologische verbindingzones te handhaven en te versterken. In het streekplan worden drie belangrijke verbindingzones in het HAL-gebied genoemd: een gedeelte van het Kanaal Omval-Kolhorn, de Ringvaart tussen de Polder Heerhugowaard en De Schermer en de Ringvaart Heerhugowaard langs de Oostdijk. Deze laatste ligt in de directe nabijheid van het plangebied De Draai. Verder liggen in of nabij het plangebied geen gebieden van bijzondere betekenis voor natuur. Wel ligt aan de zuidkant van het plangebied 't Waarderhout. Dit bos is in het Streekplan aangegeven als een hoofdelement van de groenstructuur van het HAL-gebied.

#### ***Ontwerp Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord***

Op dit moment is de Provincie Noord-Holland gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw Streekplan voor Noord-Holland-Noord voor de periode 2005-2020. Hiertoe heeft GS in november 2003 het ontwerp Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld. Het Ontwikkelingsbeeld geeft de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Noord-Holland Noord tot 2030. Het HAL-gebied staat voor de volgende opgave: de verschillende kernen in dit gebied moeten samengaan in een functionele en ruimtelijk eenheid van meer stedelijke allure. Behoud van de eigen identiteit van de afzonderlijke kernen is hierbij essentieel. De verstedelijking moet afgestemd zijn op de bestaande weg- en railinfrastructuur. Daarnaast moet minimaal de autonome woningbehoefte (15.000 stuks) worden gefaciliteerd in de periode 2004-2014. Gelet op de capaciteit in de bestaande plannen (10.000 woningen) komt dit neer op het zorgdragen van voldoende nieuwe woningbouwlocaties voor circa 5.000 woningen. Hierbij hoort een visie voor de HAL in 2030. Nieuwe grote woningbouwlocaties in Heerhugowaard zijn De Draai en 't Kruis. Op de kaartbeelden bij het Ontwikkelingsbeeld is De Draai aangegeven met de aanduiding 'Buiten de stad': ontwikkelen van suburbane woonmilieus, goed bereikbaar per openbaar vervoer, inclusief recreatief groen en waterberging.

#### ***Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006***

De hoofddoelstelling van het Provinciaal Milieubeleidsplan (2002) is het behouden en bevorderen van de natuurlijke en landschappelijke verscheidenheid en samenhang in Noord-Holland. In het Milieubeleidsplan wordt aan de PEHS belangrijke betekenis toegekend. Het doel is de realisatie van zowel de PEHS als de verbindingzones uiterlijk in 2018. Dit houdt in dat de vereiste milieucondities gerealiseerd zijn en het duurzame beheer van de gebieden en soorten zijn gewaarborgd. Daarnaast wordt er conform het Rijksbeleid ingezet op het realiseren van robuuste verbindingen.

## 2.2.3

## REGIONAAL BELEID

***Toekomstvisie Noord-Kennemerland 2020***

Vooruitlopend op het nieuwe streekplan voor Noord-Holland-Noord heeft de regio Noord-Kennemerland in een toekomstvisie aangegeven hoe zij in de streekplanperiode 2005-2020 haar kernkwaliteiten verder wil versterken en uitbouwen. De Toekomstvisie Noord-Kennemerland 2020 (2001) schetst op hoofdlijnen de gewenste toekomstige ontwikkeling voor ruimte en economie. Voor het HAL-gebied en daarmee Heerhugowaard geeft de Toekomstvisie aan dat ingezet wordt op versterking van de centrumfunctie van dit gebied.

De Toekomstvisie gaat er vanuit, dat in de periode 2005-2020 minimaal 10.000 woningen en maximaal 16.000 woningen moeten worden gerealiseerd om de groei van de woningbehoefte in de regio te kunnen opvangen. Hoewel men de ruimtebehoefte zo veel mogelijk wil opvangen in de bebouwde kom van bestaande kernen, zijn nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk. Als mogelijke locatie in Heerhugowaard wordt het gebied ten noordoosten van Heerhugowaard (ten zuiden van de spoorlijn naar Hoorn) aangewezen: De Draai.

***Milieukwaliteitsplan HAL***

Voor de drie HAL-gemeenten is een Milieukwaliteitsplan HAL (november 1996) opgesteld om invulling te geven aan de plandoelen van milieu en ecologie uit de Intergemeentelijk Structuurvisie HAL. De drie gemeenten hebben ervoor gekozen om voor de woningbouwlocaties een hoger ambitieniveau te realiseren dan gebruikelijk is. Volgens de DCBA-methode is invulling gegeven aan vier ambitieniveau. Per thema/aspect zijn diverse maatregelen geformuleerd behorende bij het desbetreffende ambitieniveau.

## 2.2.4

## GEMEENTELIJK BELEID

***Plan Wonen 1999-2003***

In het Plan Wonen is het woonbeleid van de gemeente Heerhugowaard geformuleerd voor de jaren 1999 tot en met 2003. Het is een nadere invulling van de regionale kaders die zijn opgesteld in het regionale volkshuisvestingsplan. Relevante kernpunten uit het geformuleerde beleid zijn:

- Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente wordt in een breder perspectief gezien. Het richt zich op de totale woningvoorraad en nog nieuw te bouwen woningen. Eveneens houdt het beleid rekening met de woonomgeving en de leefbaarheid.
- Het beleid besteedt extra zorg aan voldoende goedkope huur- en koopwoningen.
- De levensloopbestendigheid van zowel bestaande als toekomstige woningen moet vergroot worden.
- Naast de bouwkundige en milieutechnische kwaliteit van de woningen is ook van belang dat de sociale duurzaamheid gestimuleerd wordt.
- De gemeente Heerhugowaard gaat de nadruk leggen op de samenwerking met verschillende partijen die werkzaam zijn binnen de volkshuisvesting.

***Woningbehoefte onderzoek 2005-2015***

De eigen woningbehoefte is de komende jaren nog omvangrijk. Deze woningvraag wordt vooral veroorzaakt door starters (daling gemiddelde woningbezetting) en senioren die een beter passende woning zoeken. Verder ontstaat een toenemende behoefte door de in gang gezette deconcentratie vanuit de zorginstellingen en de wens de wachtlijsten in de



bijzondere zorg terug te dringen. In het collegeprogramma is de basisbehoefte geraamd op tenminste 250 woningen per jaar exclusief de aanvullende woningvraag door de zorgsector (deconcentratie en terugdringen wachtlijsten).

RIGO Research en Advies BV heeft onderzoek verricht naar de woningbehoefte in Heerhugowaard (mei 2003). Dit onderzoek laat zien dat er tot 2030 minimaal 1.850 woningen gebouwd dienen te worden om de eigen woningbehoefte op te kunnen vangen. Uitgangspunten hierbij zijn een migratiesaldo in de regio van 0 en de bouw van voldoende woningen in de regio. De maximale woningbehoefte tot 2030 bedraagt 5.150 woningen. Mede op basis van de resultaten van het uitgevoerde woningbehoefte-onderzoek kan worden geconcludeerd dat de komende jaren (vanaf 2007) een gemiddelde bouwproductie noodzakelijk is voor de eigen woningbehoefte van tenminste 310 woningen per jaar inclusief een 60-tal woningen ten behoeve van de deconcentratie.

Het Woningbehoefteonderzoek geeft een duidelijk signaal dat het verstandig is –gelet op de enorme demografische verschuiving– na de voltooiing van de VINEX-taak al voor te sorteren op de vergrijzingsgolf van na 2015 alsmede de grote toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens:

- Tot 2007 wordt er in Heerhugowaard nog een aanzienlijk aantal woningen gebouwd. Hierdoor is de komende jaren een instroom van huishoudens van overwegend 25 tot 45 jaar verzekerd. Dit is de belangrijkste doelgroep voor nieuwbouwwoningen op VINEX-locaties.
- Vanaf 2007 zal met de nieuwbouw ingespeeld moeten worden op de demografische ontwikkelingen in Heerhugowaard en de bijbehorende woningbehoefte. In de periode 2007 tot 2015 neemt vooral de leeftijdsgroep van 45 jaar en ouder nog in omvang toe. Dit houdt in dat de komende jaren een aanzienlijke kwaliteitsvraag kan worden verwacht van doorstromers. De vraag naar starterswoningen zal daarentegen nauwelijks toenemen, omdat het aantal starters na 2006 ongeveer gelijk blijft.
- Na 2015 neemt de vergrijzing, die al voor die tijd op gang is gekomen, aanzienlijk toe. De toename in het aantal huishoudens doet zich bijna alleen voor onder huishoudens van 65 jaar en ouder en dan ook nog voor een belangrijk deel onder de 75-plussers. In deze groep neemt de behoefte aan zorg en daarop aangepaste woningen toe. Ook is voor deze groep de bereikbaarheid van voorzieningen belangrijk.

Anticiperend op het bovenstaande is het verstandig te gaan bouwen voor de groep van 45 tot 65 jarigen, oftewel de ouderen van de toekomst. Deze groep neemt in deze periode nog in omvang toe en is meer geneigd tot verhuizen dan ouderen. Door tegemoet te komen aan hun vraag naar luxe eengezinswoningen en ervoor te zorgen dat deze woningen levensloopbestendig zijn, wordt een deel van de toekomstige vraag naar ouderenwoningen na 2006 al afgevangen. De woningen moeten de mogelijkheid bieden om op de begane grond een slaapkamer en badkamer te realiseren.

Gelet op het voorgestane sociaal-duurzame-wijken-beleid van de gemeente Heerhugowaard zal er sprake moeten zijn van een gevarieerd woningaanbod (diversiteit in woningtypologieën en bijbehorende “prijskaartjes”) zodat eveneens een gevarieerde wijkpopulatie ontstaat.

De gemeente streeft er naar in de periode vanaf 2007 maximaal in te zetten op capaciteitsuitbreiding binnen het bestaande stedelijke gebied. Echter, gelet op de mogelijke capaciteit van bestaande locaties, is een nieuwe woningbouwlocatie noodzakelijk. De Draai dient vanaf 2007 een aanvullende productiecapaciteit te bieden van tenminste 250 woningen per jaar.

#### ***Milieubeleidsplan 1999-2002***

Door middel van het Milieubeleidsplan (juli 1999) wil de gemeente Heerhugowaard bijdragen aan een duurzame en leefbare omgeving. Daarbij staan duurzame ontwikkeling ("een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen ook in hun behoefte te voorzien") en leefbaarheid (een goede woon- en leefomgeving waar mensen graag wonen, werken en leven) centraal. De gemeente wil deze twee speerpunten in het wijkgericht werken integreren.

Als doelstellingen ten aanzien van milieukwaliteit heeft de gemeente vastgesteld:

- Ambitieniveau C (corrigeren van normaal verbruik) als basis voor alle ontwikkelings- en bouwplannen op zowel stedenbouwkundig als bouwkundig niveau.
- De milieubelasting in de woonfase zo beperkt mogelijk houden, voornamelijk door het milieubesef en verantwoordelijkheidsbesef van de inwoners van Heerhugowaard te versterken.
- Overmatige geluidsbelasting voorkomen door de geluidsproductie af te stemmen op de omgeving.
- Het gebruik van duurzame vervoerswijzen (zoals fietsen, lopen en openbaar vervoer) te stimuleren.
- Zo verstandig mogelijk met afval omgaan. De gemeente wil de kennis over preventie vergroten en wijzen op de eigen verantwoordelijkheid van inwoners.
- Het realiseren van een duurzaam, veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem in de gemeente, in samenwerking met het Hoogheemraadschap.
- Het voldoen aan de rijksdoelstelling voor teruggang van CO<sub>2</sub> uitstoot en het opwekken van duurzame energie.

Op dit moment is de gemeente bezig met het opstellen van een geactualiseerd milieubeleidsplan, waarin de doelstellingen van de gemeente op het gebied van milieu van 2004 tot 2007 worden vastlegt. Dit plan zal vermoedelijk eind 2003 gereed zijn.



### ***Hoofdwegenstructuur Heerhugowaard Herzien***

De visie die ten grondslag ligt aan het ontwerp van de hoofdwegenstructuur van Heerhugowaard bestaat uit vier componenten:

- Streven naar een rationeel verkeerssysteem;
- Heldere keuze waar wel autoverkeer en waar niet;
- Duurzaam veilig;
- Langzaam rijden gaat sneller.

Het is aantrekkelijk om het verkeer te bundelen op een beperkt aantal verkeersaders. Het doortrekken van de Oosttangent is nodig om sluipverkeer door verblijfsgebieden tegen te gaan, de Middenweg autoluw te kunnen maken en tenslotte om de stad 'af' te maken.

Dit leidt tot het volgende casco van hoofdwegen:

- Gebiedsontsluitingsweg cat. I (Oosttangent en Westtangent);
- Gebiedsontsluitingsweg cat. II (Vondellaan/Beukenlaan, Zuidtangent en Smaragd)
- Erftoegangsweg cat. I (Middenweg)
- Erftoegangsweg cat. II (verblijfsgebieden)
- Voetgangersgebied/langzaam verkeersgebied (stadshart).

Voor het structuurbeeld betekent dit het afmaken van de stad; verkeer niet volgend, maar sturend benaderen; rood voor zwart, verstedelijking van een aantal verkeersaders; het combineren van het stadse en het dorps; het bieden van een menselijke woonomgeving en een aantal consequenties voor het openbaar vervoer.

### ***Groenstructuurplan Heerhugowaard***

In het groenstructuurplan (1999) is de visie vastgelegd van de gemeente Heerhugowaard op groenstructuur binnen de bebouwde kom. Het vormt tevens een actualisering van het landschapsbeleidsplan. Het plan heeft tot doel om de ecologische waarden van het groen te versterken. Hierdoor wordt de milieukwaliteit verbeterd en de natuurwaarde en biodiversiteit verhoogd.

Er worden twee algemene richtlijnen voor de ontwikkeling van Heerhugowaard genoemd:

- Het inpassen van de historische kenmerken van de polder in de toekomstige ontwikkelingen, op een zodanige manier dat de verschillende polderelementen als eenheid herkenbaar blijven;
- Het optimaliseren van de recreatieve en ecologische mogelijkheden van het polderlandschap.

In Heerhugowaard is op dit moment nog geen bewust gecreëerde ecologische structuur aanwezig. Het groenstructuurplan geeft wel enkele "lijnen" die kunnen worden ontwikkeld tot ecologische verbindingszone:

- Het oostelijke gedeelte van de Ringvaart rondom Heerhugowaard ligt in het plangebied De Draai. Bij uitbreiding van het stedelijk gebied moet rekening gehouden worden met het oorspronkelijke, landelijke karakter. De karakteristieke natuur en lintbebouwing moeten behouden blijven.
- De Oostertocht kan worden ontwikkeld als centrale as voor de interne ecologische structuur. Deze watergang ligt in het westen van het plangebied en heeft goede potenties voor het ontwikkelen van een ecologisch lint gekoppeld aan een langzaamverkeersroute. Hier is voor de voortzetting en optimalisering van de zogenaamde orthogonale structuur

(structuurlijnen polder) het doortrekken van de gebiedsontsluitingsweg van belang. In het geschetste gewenste profiel bestaat dit uit een weg geflankeerd door geluidswallen met bomenrijen, het fietsverkeer kan dan door de groene zone tussen de bebouwingsrand en de Oostertocht worden geleid, zoals nu ook het geval is.

- De spoorlijn vormt reeds een verbindingszone met ecologische waarden. En lopen er twee dwarsverbindingen door het kerngebied van Heerhugowaard naar het landelijk gebied aan de oost- en westzijde. De meest noordelijke dwarsverbinding ligt op de zuidgrens van het plangebied, tussen het plangebied en 't Waarderhout.
- Het Waarderhout aan de zuidkant van het plangebied heeft beperkte recreatieve of natuurlijke waarde, maar heeft wel potentie.

#### ***Waterplan Heerhugowaard***

De gemeente Heerhugowaard heeft samen met het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen en het Waterschap Groot-Geestmerambacht een waterplan voor Heerhugowaard opgesteld (april 1999). In het Waterplan zijn voor drie deelgebieden, te weten stedelijk gebied, landelijk gebied en industriegebied Zandhorst, streefbeelden geschetst. Deze geven weer hoe het watersysteem er in 2010 uit komt te zien. Aan de streefbeelden zijn maatregelen gekoppeld.

Belangrijk in het streefbeeld voor het stedelijk gebied is de beleving van water. Niet alleen water als zichtbaar element, maar ook de beleving van water door erop of eraan te recreëren. Hiertoe worden mogelijkheden gecreëerd door het opheffen van barrières. De waterkwaliteit in dit streefbeeld voldoet aan de eisen voor een gezond watersysteem en zodoende aan de eisen die recreatie op en aan het water mogelijk maakt. Hiertoe worden overstorten gesaneerd.

In het landelijk gebied is in 2010 de belevings- en recreatieve waarde van het water verbeterd door het creëren van doorgaande vaar- en schaatsroutes, het aanleggen van steigers, het op peil brengen van de visstand en het aanleggen van wandelpaden langs de watergangen. Ook is de diversiteit van oever- en waterplanten toegenomen. Onder meer langs de Oostertocht. De ecologische verbindingzone die via het Waarderhout loopt is doorgetrokken langs de Oostertocht in zuidelijke richting. De Oostertocht vormt de blauw-groene ader van de polder Heerhugowaard. De waterkwaliteit van het watersysteem voldoet aan de eisen van een gezond watersysteem. Maatregelen die bij dit streefbeeld horen zijn onder meer: de aanleg van plas-draszones langs de Oostertocht.

#### ***Structuurplan De Draai***

In 2002 heeft de gemeenteraad het 'Structuurplan De Draai Heerhugowaard' vastgesteld. Dit structuurplan voorziet in een flexibel stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woningbouwlocatie, dat ruimte biedt om in te spelen op belangrijke toekomstige ontwikkelingen. Voor het stedenbouwkundige plan vormde het bestaande landschap het belangrijkste structurerende principe. Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundige plan, zoals dat is vastgelegd in het structuurplan.

#### ***Stedenbouwkundige verkenning bestaande bebouwing***

Nadat het structuurplan was vastgesteld, heeft er een concretisering plaatsgevonden van de wijze waarop de bestaande bebouwing in het plangebied De Draai zou moeten worden ingepast in de toekomstige omgeving. De resultaten van deze nadere studie zijn neergelegd in de notitie 'Stedenbouwkundige verkenning bestaande bebouwing' (november 2003).

De notitie voorziet in een aantal ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot bestaande bebouwing in het plangebied. Er wordt ingegaan op de volgende scenario's:

- vervanging van een woning;
- vervangen van een bedrijfsgebouw door woningbouw;
- aanbouw van een woning;
- splitsing van een huiskavel.

Een aantal van de gestelde randvoorwaarden zijn vertaald in de juridische regeling in dit bestemmingsplan.

#### ***MER woningbouwlocatie De Draai***

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woonlocatie met een totale capaciteit van circa 2500 tot 3000 woningen. Op grond van de Wet milieubeheer is het daarom verplicht om een milieueffectrapportage (m.e.r.)-procedure te doorlopen. Deze m.e.r.-procedure is formeel gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure.

Het doel van de m.e.r.-procedure is, om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het milieueffectrapport 'MER woningbouwlocatie De Draai' brengt de meest geschikte inrichtingswijze van het plangebied in beeld, alsmede de hiermee gepaard gaande gevolgen voor het milieu en het ruimtegebruik. Dit geldt voor zowel het effect ter plaatse als in de directe omgeving van de locatie.

## 2.3

### **BELEMMERINGEN**

In en rondom het plangebied zijn diverse functies aanwezig, die hinder en/of gebruiksbeperkingen met zich meebrengen voor de ontwikkelingen in het plangebied. Zo zijn er bedrijven c.q. voorzieningen gevestigd die geluid, stof en/of stank met zich meebrengen. In het hoofdstuk 'Milieu' wordt in de paragraaf 'Milieuzonering' nader ingegaan op de hindercontouren rondom deze bedrijven.

Verder staat er ten zuidoosten van het plangebied een windmolen langs de Oostdijk. Om de windvang van deze molen te waarborgen, geldt er in een straal van 300 rondom de molen (de beschermingszone) een beperking van de toegestane bouwhoogte. Op basis van de zogenaamde biotoopformule van de vereniging De Hollandsche Molen heeft de gemeente de maximale bouwhoogte berekend van objecten in de beschermingszone rondom de molen. Volgens deze formule mag de bouwhoogte binnen de beschermingszone niet meer bedragen dan 6 meter. Omdat de molen echter 2 meter hoger staat dan het niveau van de gronden in de beschermingszone, bedraagt de maximale bouwhoogte hier 8 meter.

Door het gebied lopen gas- en hoogspanningsleidingentracés. Ook deze leidingen brengen gebruiksbeperkingen met zich mee. Binnen het gasleidingentracé is ruimte gereserveerd voor uitbreiding van het aantal gasleidingen van vier naar zes. Voor dit tracé geldt een toetsingsafstand van 130 meter vanaf de buitenkant van de buitenste buis. Omdat de ontwikkeling van De Draai binnen deze toetsingsafstand is gelegen, heeft overleg plaatsgevonden met de Gasunie. Tijdens het overleg is afgesproken dat er binnen een zone van 50 meter aan weerszijde van de gasleidingen geen woningen mogen worden gebouwd. Uit veiligheidsoogpunt wordt een zone van 15 meter aan weerszijden van de leidingen niet uitgegeven, maar voor groenvoorzieningen bestemd. De overige 35 meter is wel uitgeefbaar (met inachtneming van de eerder genoemde gebruiksbeperking) en is opgenomen binenn de

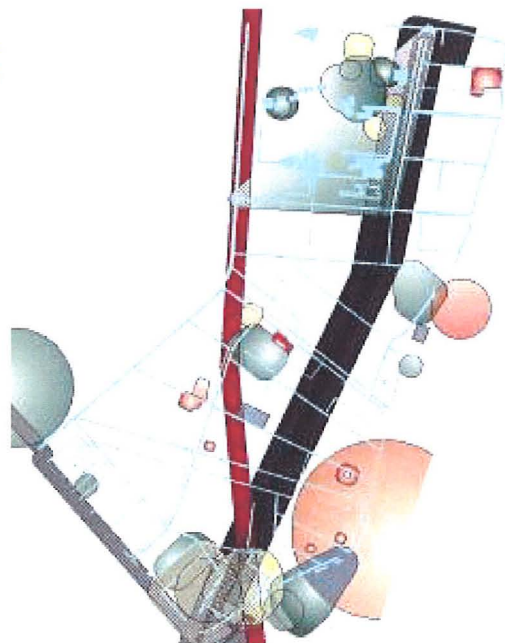
bestemming Woondoeleinden (uit te werken). Binnen deze zone kunnen bijvoorbeeld tuinen worden gerealiseerd of waterberging. Verder dient er bij toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid rekening mee te worden gehouden, dat er binnen een zone van 50 meter aan weerszijden van de leidingen geen functies of voorzieningen worden gepland waar naar verwachting meer dan 50 personen tegelijkertijd op dezelfde plaats aanwezig zullen zijn.

Rondom de hoogspanningsleiding bevindt zich een zone met een breedte van 60 meter waarbinnen niet gebouwd mag worden, geen grond uitgegeven mag worden en geen hoog opgaand groen mag worden gerealiseerd.

Op de volgende afbeelding zijn de diverse hinderzones en belemmeringen weergegeven.

**Afbeelding 2.2**

belemmeringen en hinderzones



## 2.4

### UITGANGSPUNTEN

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een aantal uitgangspunten voor de inrichting van De Draai. Deze uitgangspunten zijn gericht op het ontwikkelen van een duurzame wijk, zowel vanuit sociaal oogpunt als milieuoogpunt.

De uitgangspunten kunnen als volgt worden omschreven:

- Het bestaande landschap (zichtbaar en onzichtbaar) dient als basis voor de inrichting van De Draai. Dit geldt ook voor de bestaande bodemgesteldheid (drooglegging). Dit betekent dat ervoor gekozen is om het landschap in haar huidige vorm te behouden en daar waar mogelijk/nodig te versterken.
- De ontwikkeling van De Draai moet leiden tot een sociaal duurzame wijk. Dit betekent onder meer de mogelijkheid voor een wooncarrière in de wijk, waardoor het opgebouwde sociale netwerk in stand blijft.
- Leefbaarheid draagt bij aan de sociale kwaliteit van een wijk: aandacht voor voorzieningen, openbare ruimte en het beheer hiervan, jeugd is gewenst.
- Bij de inrichting van de wijk wordt gestreefd naar een beperking van onnodige automobiliteit: dit komt tot uiting in het aanbrengen van 'logische routes', het opnemen

van langzaam verkeersroutes in de hoofdinfrastructuur, functiemenging en het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorg.

- Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. Dit houdt in dat de grond die wordt afgegraven ten behoeve van het watersysteem en bouwrijp maken voor woningen elders in het plangebied wordt gebruikt voor ophoging. Hiermee wordt voorkomen dat grond uit het plangebied moet worden afgevoerd en een ander gebied met grond uit De Draai wordt belast.
- Er wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling in De Draai door onder meer:
  - het handhaven en verbeteren van milieukwaliteit;
  - het voorkomen van behoefte aan (meer) mobiliteit en stimuleren van duurzame vormen van vervoer;
  - het stimuleren van gebruik van de fiets;
  - het handhaven en versterken van de leefbaarheid door te zorgen voor goede voorzieningen en goed beheer van deze voorzieningen.
- Voor alle woningbouwlocaties in het HAL-gebied geldt een ambitieniveau voor duurzaamheid en milieu dat minimaal voldoet aan niveau C, d.w.z. een niveau beter dan de huidige woningbouwpraktijk (= niveau D). In het Milieukwaliteitsplan HAL zijn deze niveaus nader uitgewerkt.



## HOOFDSTUK 3 Milieu

### 3.1

#### LANDSCHAP

##### *Geomorfologie*

Het plangebied De Draai ligt in de oostelijke oksel van polder Heerhugowaard. De polder Heerhugowaard ligt op de grens van het mozaïek van drooggemaakte meren en het oorspronkelijke getijdengebied van West-Friesland, waar het reliëf van kreken en platen nog aanwezig is. In het Holocene stond het gebied in open contact met de zee, het was een soort waddengebied waar de zee zand en klei afzette en het landschap bestond uit kwelders slikken, platen, geulen en kreken. Door de zeespiegelstijging steeg ook de grondwaterspiegel. Hierdoor ontstonden uitgestrekte veenmoerassen in de laagste delen van het gebied, die zich in de loop van de tijd over grote delen van Noord-Holland uitstrekten. Deze veenlaag is later door eeuwenlang agrarisch gebruik verdwenen. Er zijn geen specifieke geomorfologische waarden in het gebied bekend.

##### *Belevingswaarde*

Het plangebied De Draai heeft een relatief open karakter in vergelijking met het omliggende verstedelijkte deel van de polder Heerhugowaard. Deze openheid is karakteristiek voor de polder. De polder wordt doorsneden door polderwegen (Van Veenweg, Oosterweg) met lijnvormige beplanting. Deze beplanting structureert de ruimte, maar belemmert het zicht niet. Door de polder loopt ook een hoogspanningsleiding die deels fungeert als zichtlijn (zie afbeelding).

#### Afbeelding 3.3

Zichtlijn langs  
hoogspanningsleiding en  
Oostervaart.



Het plangebied wordt aan de noord-, west- en zuidzijde omgeven door gesloten groene randen (bosachtig). Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het Waarderhout (productiebos uit 1987). De westzijde van het gebied grenst aan de groene Recreatiewijk en

de Schilderswijk Heerhugowaard. De structuurlijn Oostertocht vormt hier de grens. Aan de noordzijde wordt het gebied visueel afgesloten door de laanbeplanting van de Krusemanlaan en de erfbeplanting van Reigersdaal (ontwerp Mien Ruys).

De Oostdijk, het enige reliëf in de polder, met daaraan erven met karakteristieke beplanting geeft de oostrand een halfopen karakter. In deze richting is het zicht op de molen en de kerktoeren van Hensbroek kenmerkend, dit zijn oriëntatiepunten in het gebied.

**Afbeelding 3.4**

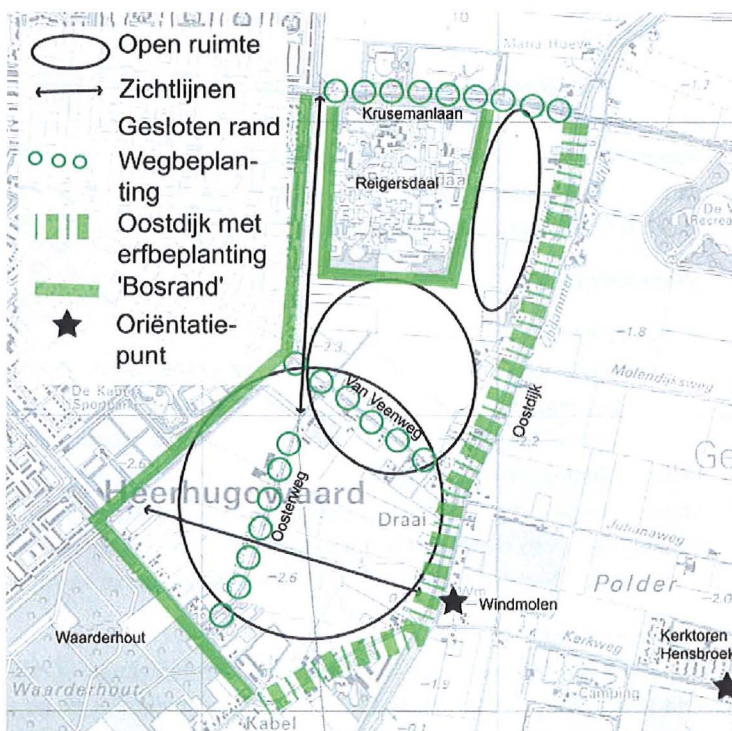
Zicht op de windmolen en de kerktoeren van Hensbroek beplanting langs de Oosterweg



Belangrijke waarden zijn de openheid, zichtlijnen en de oriëntatiepunten. Daarnaast is het halfopen karakter van de Oostdijk met erf beplanting en de beplante polderwegen waardevol. In de onderstaande afbeelding is de visueel-ruimtelijke structuur van het plangebied weergegeven.

**Afbeelding 3.5**

Visueel-ruimtelijke structuur plangebied





### 3.2

#### BODEM

De polder Heerhugowaard ligt op de grens van drooggemaakte meren en het van oorsprong getijdengebied van West-Friesland. In De Draai liggen enkele druiplanden in de buurt van de Van Veenweg en de Oostdijk. Deze druiplanden vormen de grens tussen de oude droogmakerijen en het zogenaamde oude land. Ze zijn herkenbaar in het landschap door de verkavelingsstructuur en hebben een cultuurhistorische waarde.

Het maaiveld bevindt zich op het terrein van Reigersdaal en ten westen daarvan op gemiddeld NAP – 2,40 m en in de rest van het gebied gemiddeld NAP – 2,60 m. Dit zijn slechts gemiddelden, plaatselijk treden verschillen van een halve tot een hele meter op.

De top van het bodemprofiel bestaat uit een kleilaag van ongeveer één meter dikte. Deze kleilaag is slecht doorlatend en is zandhoudend. Hieronder zit tot ongeveer NAP – 8,0 m zwak ziltig fijn zand. Bij Reigersdaal ontbreekt de kleilaag en wordt vanaf het maaiveld zand gevonden. Dit is waarschijnlijk ophoogzand. Tot globaal –20 tot –22 meter komen holocene afzettingen voor, die bestaan uit zand, klei en silt. Daaronder bevinden zich pleistocene zandafzettingen. Door het grote zandgehalte is de bodem weinig zettinggevoelig.

In het gebied is duidelijk het verschil te zien tussen de hogere en drogere delen zoals de Oostdijk en Reigersdaal en de meer nattere delen van de rest van het gebied. Maar ook in de nattere delen zit nog veel verschil: een grondwaterstand van meer dan één meter onder maaiveld tot plekken waarbij het grondwater zich dertig centimeter onder het maaiveld bevindt.

### 3.3

#### WATER

De gemeente Heerhugowaard heeft naar aanleiding van het structuurplan voor De Draai een waterstudie laten uitvoeren voor de woningbouwlocatie. Naast het gewenste watersysteem is in deze studie ook het bestaande watersysteem beschreven. De onderstaande beschrijving is dan ook afgeleid van deze studie [Watersysteem De Draai, Nelen & Schuurmans Consultants, juni 2003].

##### *Waterkwantiteit*

##### *Watersysteem*

Het watersysteem van De Draai bestaat uit een stelsel van schouwsloten en bijzondere waterlopen, waaronder een molentocht. Een deel van dit watersysteem staat in open verbinding met het polderwatersysteem van Heerhugowaard. De hoofdwaterloop Oostertocht begrenst het plangebied aan de westzijde. Via deze tocht wordt overtollig water afgevoerd naar het poldergemaal. De Oostertocht maakt geen onderdeel uit van het watersysteem van De Draai. Het boezemkanaal Rustenburg-Opmeer begrenst De Draai aan de oostzijde. Op drie plaatsen kan water vanuit deze boezem worden ingelaten in De Draai.

##### *Aan- en afvoer*

De afvoercapaciteit van deelgebieden in de polder Heerhugowaard is in beginsel niet groter dan 10 m<sup>3</sup>/min per 100 hectare. De Draai voert het overtollig water af naar de Oostertocht. Voor de aanvoer van water ten behoeve van doorspoeling en aanvulling van het watertekort wordt op de drie punten water ingelaten vanuit het kanaal Rustenburg-Opmeer. De meest

noordelijke inlaat is het belangrijkste. Van de hoeveelheden en de kwaliteit van het inlaatwater zijn geen (nauwkeurige) meetgegevens.

#### ***Kwel en wegzijging***

De kwel in De Draai varieert van 0 tot 0,26 mm/dag. In de winter kan dit op sommige plaatsen omslaan in wegzijging. Kwel en wegzijging kunnen worden beïnvloed door het uitgraven van watergangen wanneer waterondoorlatende lagen worden doorbroken.

#### ***Waterkwaliteit***

De waterkwaliteit van de Oostertocht en het kanaal Rustenburg-Opmeer is vergelijkbaar. Het totaal-stikstofgehalte is circa 3 mg N/l en is iets hoger dan de waarde voor het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) volgens de Vierde Nota Waterhuishouding (2,2 mg N/l). Het totaal-fosforgehalte is circa 0,4 mg P/l en is daarmee 2x hoger dan de MTR (0,15 mg p/l). Over de waterkwaliteit in en ten noorden van De Draai zijn geen gegevens beschikbaar. De verwachting is dat de kwaliteit van het polderwater vergelijkbaar is met die in de Oostertocht, omdat dit de belangrijkste afvoerroute is naar het poldergemaal.

### **3.4 NATUURWAARDEN**

Het plangebied De Draai bestaat veelal uit grootschalige agrarische percelen die voor het merendeel gebruikt worden ten behoeve van tuinbouw. De natuurwaarden zijn hierdoor veelal laag. Reigersdaal is een terrein met voorzieningen voor verstandelijk gehandicapten in een parkachtig landschap. Hier komen waardevolle vegetaties voor.

De beschrijving van de bestaande natuurwaarden richt zich op drie onderdelen:

- de aanwezigheid van beleidsmatig beschermde gebieden, zoals vogel- en habitatrichtlijngebieden en EHS-gebieden;
- flora;
- fauna.

Voor planten- en diersoorten geldt dat een deel van de soorten wettelijk is beschermd en daarom ontzien dient te worden in de zin dat zij niet verstoort, verontrust dan wel gedood mogen worden (zoals neergelegd in de Flora- en faunawet). Een ander deel komt voor op zogenaamde Rode Lijsten waarmee wordt aangegeven of een soort met uitsterven bedreigd wordt, kwetsbaar is dan wel sterk achteruit gaat. De beschrijving van de aanwezige flora en fauna in het gebied richt zich op deze beschermde en Rode Lijst soorten.

De beschrijving van de aanwezige flora en fauna is gemaakt aan de hand van de inventarisatie die is uitgevoerd door het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot, in opdracht van de gemeente Heerhugowaard.

#### ***Beleidsmatig beschermde gebieden: Vogel- en Habitatrichtlijn en EHS***

Er liggen geen Speciale beschermingszones volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn in of nabij het plangebied.

Het boezemwater rondom de polder Heerhugowaard heeft als nevenfunctie natuur en is aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast is de Oostertocht aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze verbindingszone is echter nog niet gerealiseerd. In het plangebied zijn verder nog enkele bosvegetaties aanwezig, namelijk ten zuiden van het plangebied en op Reigersdaal. Negatieve effecten op deze gebieden moeten gecompenseerd worden.

### **Flora**

In het plangebied De Draai is een aantal plantensoorten aangetroffen die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet. Het gaat hierbij om de Rietorchis, de Brede wespenorchis, Zwanebloem, Daslook, Gewone dotterbloem en de Grote Kaardenbol (zie afbeeldingen). Er zijn geen Rode Lijst soorten waargenomen.

### **Fauna**

De inventarisatie van De Draai geeft een beeld van het voorkomen van beschermde en/of bedreigde diersoorten in het plangebied die behoren tot één van de volgende groepen:

- zoogdieren (bijna alle inheemse soorten zijn wettelijk beschermd);
- vogels (bijna alle inheemse soorten zijn wettelijk beschermd);
- amfibieën (alle inheemse soorten zijn wettelijk beschermd);
- vissen (enkele soorten zijn wettelijk beschermd);
- libellen en dagvlinders (enkele soorten zijn wettelijk beschermd).

Hierbij is specifiek aandacht besteed aan soorten die beschermd zijn op grond van bijlage IV van de Habitatrichtlijn, aan soorten die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet en soorten die vermeld zijn op een Rode lijst.

### **Zoogdieren**

#### Vleermuizen

In het plangebied zijn zeven verschillende soorten vleermuizen aangetroffen. Namelijk de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Watervleermuis, Rosse vleermuis en de Gewone grootoorvleermuis. Behalve door de Flora- en faunawet zijn deze soorten vleermuizen ook allemaal beschermd door de Habitatrichtlijn. Dit houdt in dat deze zeven soorten streng beschermd zijn. In het plangebied zijn geen Rode Lijst soorten waargenomen.

De Gewone dwergvleermuis, de Laatvlieger en de Meervleermuis verblijven in gebouwen. De Ruige vleermuis, de Meervleermuis en de Rosse vleermuis zitten daarentegen in bomen. De Gewone grootoorvleermuis is zowel in bomen als in gebouwen te vinden. De precieze verblijfsplaatsen van vleermuizen in het plangebied De Draai zijn onbekend.

#### Overige zoogdieren

Naast vleermuizen zijn in het gebied de Egel, Wezel, Bunzing, Hermelijn, Vos, Haas, Mol, Konijn, Bruine rat en verschillende soorten muizen gesignaleerd. In het plangebied zijn geen Rode Lijst soorten aangetroffen.

### **Vogels**

In het plangebied komen veel algemene broedvogels voor. In totaal zijn er 49 verschillende soorten broedvogels geteld. Reigersdaal kent verschillende soorten biotopen, waardoor hier meer verschillende soorten broedvogels aanwezig zijn dan in het agrarisch gebied. Bijzondere soorten die zijn aangetroffen in De Draai zijn de Sperwer, de Ransuil, de Groene specht en de Steenuil. De Sperwer en de Ransuil zijn op Reigersdaal waargenomen. De Ransuil is daarnaast ook gezien in de tuin van Beukenlaan 21. In deze tuin, in het zuiden van het plangebied, zijn ook de Groene specht en de Steenuil waargenomen. Deze twee soorten staan op de Rode Lijst.

### **Amfibieën**

In het plangebied zijn vier soorten amfibieën waargenomen. Namelijk de Groene kikker, de Bruine kikker, de Gewone pad en de Kleine watersalamander. Dit zijn alle vier algemene soorten. Er zijn geen Rode Lijst soorten in het plangebied aangetroffen.



Met uitzondering van de Groene kikker, die de gehele levenscyclus in het water kan blijven, maken deze soorten gebruik van de omgeving van het voortplantingswater als zomerleefgebied (vooral vochtige graslanden en bossen) en overwinteringgebied (plaatsen met vorstvrije schuilgelegenheid, bijvoorbeeld in holten). Leef- en overwinteringsgebieden van de Gewone pad kunnen tot op grote afstand (meerdere kilometers) van de voortplantingswateren liggen.

#### *Vissen*

In het plangebied zijn 12 soorten vissen waargenomen: Baars, Bittervoorn, Blankvoorn, Driedoornige stekelbaars, Kleine modderkruiper, Kolblei/ Brasem, Rietvoorn, Riviergrondel, Snoek, Tiendoornige stekelbaars, Vetje en Zeelt. Van deze 12 soorten zijn de Bittervoorn en de Kleine modderkruiper beschermd. Deze soorten zijn zowel beschermd volgens de Flora- en faunawet als de Habitatrichtlijn. De Bittervoorn staat bovendien op de Rode Lijst. Daarnaast staat ook het Vetje op de Rode Lijst. Deze soort gaat sterk achteruit in Nederland.

De Bittervoorn, de Kleine modderkruiper en het Vetje zijn voornamelijk aan de westkant van het plangebied waargenomen. Met name in de Oostertocht. Enkele Bittervoornjes zijn daarnaast waargenomen op Reigersdaal. De Kleine modderkruiper is verder ook aangetroffen aan de oostkant van het plangebied, ten noordoosten van de Van Veenweg.

#### *Libellen en dagvlinders*

In het plangebied zijn verschillende soorten libellen en vlinders aangetroffen. De inventarisatie leverde geen beschermde soorten op. Wel werd op Reigersdaal een soort van de Rode Lijst waargenomen, namelijk de Oranje luzernevlinder.

## 3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

### 3.5.1 CULTUURHISTORIE

Vanaf de 10<sup>e</sup> eeuw begon de mens het veen te ontginnen en later te vervenen. Hierdoor daalde het oppervlak van het land en ontstonden meren en zeegaten. In de 13<sup>e</sup> en 14<sup>e</sup> eeuw is de West-Friese Omringdijk aangelegd om het land tegen de dreiging van de zee te beschermen. Deze dijk diende ook als weg; het was onder andere de verbindingroute tussen Alkmaar en Hoorn.

#### Afbeelding 3.6

Deze kaart geeft de kop van Noord-Holland van omstreeks 1300 weer. West-Friesland is bedijkt, maar de meren zijn nog niet drooggemalen. Het plangebied de Draai ligt binnen de rode cirkel. (Bron: Bosatlas)



De door vervening ontstane plassen breiden zich bij storm steeds verder uit. Vanwege het gevaar voor de omgeving zijn ze voor het grootste deel drooggemalen (droogmakerij). Het water vormde ook een bedreiging voor de stad Alkmaar, daarom is de polder Heerhugowaard in 1631 drooggemalen. Het is ingericht als agrarisch productieland. De polder wordt gekenmerkt door de ringsloot, het rationele patroon van wegen met boerderijen aan de voorzijde en waterlopen (tochten) aan de achterzijde.

Bijzonder is de aanwezigheid van zogenaamde druiplanden. Dit zijn overblijfselen van de bosrijke eilanden die in het meer lagen. Ze kenmerken zich door een afwijkend verkavelingspatroon en hebben cultuurhistorische waarde. 'Druipland de Draai' is grotendeels nog herkenbaar in het landschap. Aan de westzijde wordt het druipland begrensd door een kavelsloot. In het verleden bevond zich op dit druipland een molengang. Druipland 't Groote Bos ligt ten oosten van de Jan Glijnisweg, tussen de Beukenlaan en de Oostdijk, gedeeltelijk ten westen van de Oosterweg. Dit druipland is grotendeels niet meer zichtbaar. Ook de noordelijke grens tussen de Oosterweg en de Oostdijk is niet meer herkenbaar.

De polder Heerhugowaard bleek vanwege de kleiige ondergrond minder geschikt voor akkerbouw. Het was vooral in gebruik als weidegrond. Pas met de komst van de kunstmest beleefde de polder een economische opbloei. In de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw is Heerhugowaard erg gegroeid, waardoor de agrarische functie en daarmee de openheid van de polder Heerhugowaard voor een deel verloren is gegaan (zie onderstaande afbeelding 4.7). Het plangebied De Draai heeft de openheid deels nog in zich.

#### Afbeelding 3.7

De uitbreiding van Heerhugowaard is goed zichtbaar bij vergelijking van de topografische kaart van omstreeks 1900 en 1995. Het plangebied 'De Draai' is hierin uitgelicht.



#### Monumenten

In het plangebied komen twee gemeentelijke monumenten voor (zie ook afbeelding 4.8):

- een voormalige bakkerij uit 1923: Oostdijk no. 23;
- het woonhuis met achterliggende molenmakersplaats: Oostdijk no. 25.

Verder vormt een aardappelhut uit de jaren vijftig (Oostdijk no. 5.) een karakteristiek object.

Dit bestemmingsplan voorziet in een specifieke bouwregeling met betrekking tot de genoemde gemeentelijke monumenten, gericht op het behoud van de bebouwingskarakteristiek van deze gebouwen.



**Afbeelding 3.8**

Gemeentelijke monumenten  
aan de Oostdijk

*Stolpboerderijen*

In het plangebied zijn tien karakteristieke stolpboerderijen aanwezig. Deze nemen in de historie van Heerhugowaard een belangrijke plaats in. Vooral de Noord-Hollandse stolp kwam veel voor.

*Landschappelijke structuur*

Vanuit historisch geografisch oogpunt zijn er een aantal waardevolle lijnen. De Jan Glijnisweg met bijbehorende lintbebouwing en de Van Veenweg zijn zeer waardevol (zie afbeelding 3.9). De Oostertocht en de Oostdijk/ringvaart zijn als waardevol aangemerkt. Deze lijnen vormen de structuurlijnen van de droogmakerij.

**Afbeelding 3.9**

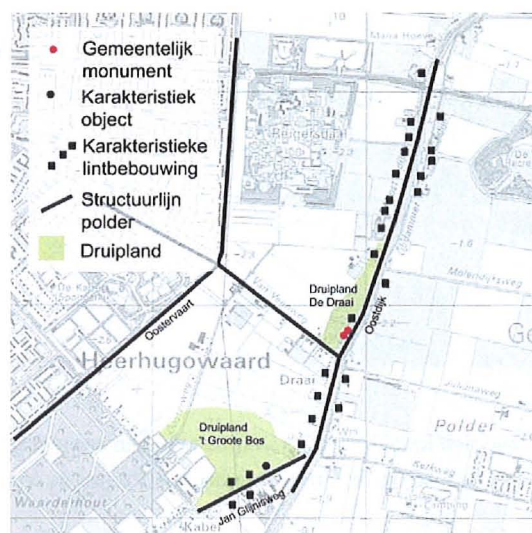
De Jan Glijnisweg en de Van Veenweg vormen zeer  
waardevolle structuurlijnen van  
de polder.

*Cultuurhistorische waarden*

De gemeentelijke monumenten, karakteristieke objecten en lintbebouwing, structuurlijnen van de polder Heerhugowaard en de druiplanden vormen samen de cultuurhistorische waarden. In onderstaande afbeelding zijn deze waarden op kaart gezet.

**Afbeelding 3.10**

Cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied



### 3.5.2

#### ARCHEOLOGIE

Het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde en er zijn geen gebieden met een archeologische waarde bekend (Bron: archeologische verwachtingenkaart van het ROB en cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Holland).

### 3.6

#### MILIEUZONERING

In het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd, waarvan de bedrijfsactiviteiten zouden kunnen leiden tot milieuhinder voor de te ontwikkelen woningen in het plangebied. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om de bedrijfsactiviteiten van een aantal van deze bedrijven weg te bestemmen en (in een aantal gevallen) de bestaande bedrijfswoning voor woondoeleinden te bestemmen. Alleen het tuincentrum (Beukenlaan 23) en de gemeentewerf (Beukenlaan 25) worden positief bestemd door middel van de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Beide bedrijfsactiviteiten kennen een hindercirkel van 50 meter (milieucategorie 3).

### 3.7

#### WEGVERKEERSLAWAAL

De realisatie van een nieuwe woonwijk leidt tot extra verkeersbewegingen op de bestaande wegen. Hiernaast worden er in de wijk zelf ook wegen aangelegd. Om de mate van beïnvloeding van de geluidssituatie te bepalen wordt naar drie indicatoren gekeken:

- De ligging van de 50 dB(A)-contouren;
- De verandering in geluidssituatie van bestaande woningen (aanpalende wijken);
- De geluidssituatie van nieuwe woningen.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is voor de belangrijkste wegen in en om het plangebied de ligging van de 50 dB(A)-contouren bepaald. De verkeersintensiteiten die zijn gebruikt voor de berekening van de geluidbelasting zijn opgenomen in het "MER woningbouwlocatie De Draai".



**Ligging 50 dB(A)-contour**

In het kader van het MER is voor verschillende varianten de ligging van de 50 dB(A) contour berekend. In de volgende tabel is de ligging van de 50 dB(A)-contour weergegeven in de huidige situatie en na realisatie van de woningbouwlocatie De Draai.

**Tabel 5.1**

Ligging 50 dB(A)-contour in huidige situatie (2001) en na realisatie van de woningbouwlocatie De Draai

|                                                                                                               | 2001        | Na realisatie De Draai |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| Krusemanlaan deel 80 km                                                                                       | 200 m       | 320 m                  |
| Krusemanlaan deel 50 km                                                                                       | 210 m       | 230 m                  |
| Van Veenweg                                                                                                   | 40 m        | 40 m                   |
| Beukenlaan                                                                                                    | 90 m        | 110 m                  |
| Jan Glijnisweg                                                                                                | 50 m        | 80 m                   |
| Oostdijk                                                                                                      | 60 m        | 80 m                   |
| Oosttangent tussen Zuidtangent en Beukenlaan                                                                  | n.v.t.      | 120 m                  |
| Nieuwe wijkontsluitingsweg tussen Beukenlaan en zuidelijke ontsluitingsweg De Draai                           | n.v.t.      | 130 m                  |
| Nieuwe wijkontsluitingsweg tussen zuidelijke ontsluitingsweg De Draai en noordelijke ontsluitingsweg De Draai | n.v.t.      | 150 m                  |
| Nieuwe wijkontsluitingsweg tussen noordelijke ontsluitingsweg De Draai en Krusemanlaan                        | n.v.t.      | 110 m                  |
| Ontsluitingswegen De Draai vanaf Oosttangent (2x)                                                             | n.v.t.      | 160 m                  |
| Sparrenlaan                                                                                                   | niet bekend | 45 m                   |

N.B. In bovenstaande contouren is nog geen rekening gehouden met aftrek van artikel 103 Wgh.

Het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie De Draai is gebaseerd op het gegeven dat de Oosttangent zal worden doorgetrokken en gaat fungeren als wijkontsluitingsweg. De nieuwe woonwijk zal middels twee aantakkingen op deze nieuwe wijkontsluitingsweg worden ontsloten. Dit leidt tot een toename van de geluidbelasting aan weerszijden van de nieuwe wijkontsluitingsweg, waarbij de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) plaatselijk zal worden overschreden. Daarom zijn geluidbeperkende maatregelen nodig en/of moeten er in het kader van de Wet geluidhinder ontheffingsprocedures worden gevolgd.

Ook aan weerszijden van de ontsluitingswegen vanaf de nieuwe wijkontsluitingsweg is sprake van een aanzienlijke geluidsbelasting. Bij het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheid dient daarom rekening te worden gehouden met de locatie van geluidgevoelige bestemmingen. Het is mogelijk om daarbij geluidbeperkende maatregelen te treffen en/of ontheffingsprocedures te volgen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

**Bestaande bebouwing**

Door de aanleg van De Draai nemen de verkeersintensiteiten op verschillende wegen in Heerhugowaard toe. Het verkeer zal hierbij voornamelijk over de nieuwe wijkontsluitingsweg worden afgewikkeld. De 50 dB(A)-contour langs de nieuwe wijkontsluitingsweg, tussen Beukenlaan en Krusemanlaan, komt op zo'n 150 meter van de weg te liggen. Daarnaast treedt ook bij de woningen langs het deel van de nieuwe wijkontsluitingsweg tussen de Zuidtangent en de Beukenlaan een verhoging van de geluidsbelasting op. De 50 dB(A)-contour komt hier op circa 120 meter van de weg te liggen. Ook hier neemt het aantal geluidsgehinderden toe. Tenslotte zal langs de (bestaande) Oosttangent (dus vanaf de kruising met de Zuidtangent in zuidelijke richting) de

geluidbelasting toenemen. Dit komt doordat de aanleg van De Draai extra verkeersbewegingen met zich meebrengt.

Door de aanleg van de nieuwe wijkontsluitingsweg en de realisatie van De Draai wordt op een aantal plaatsen de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Ook zal langs delen van de Oosttangent een dusdanige toename van de geluidsbelasting optreden dat er sprake kan zijn van een Wet geluidhinder reconstructiesituatie. Het is dan ook noodzakelijk om geluidbeperkende maatregelen te treffen en/of ontheffingsprocedures te volgen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Een dergelijke ontheffingsprocedure, gericht op het vaststellen van hogere grenswaarden, dient in ieder geval voor de vaststelling van dit bestemmingsplan te zijn afgerond.

### ***Nieuwe bebouwing***

De nieuwe wijkontsluitingsweg en de aantakkingen hierop vanuit De Draai zijn de belangrijkste bronnen van geluidsbelasting voor de nieuwe woonwijk. Omdat op verschillende plaatsen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moet bij het toepassen van de uitwerkingsplicht rekening worden gehouden met de geluidsbelasting door deze wegen. Het is dan ook noodzakelijk om geluidbeperkende maatregelen te treffen en/of ontheffingsprocedures te volgen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Aan met een ontheffing gebouwde woningen worden eisen gesteld ten aanzien van de gevelisolatie en eventueel ook ten aanzien van de woningindeling.

## HOOFDSTUK

## 4 Planbeschrijving

## 4.1

**INLEIDING**

Omdat de gemeente Heerhugowaard wil kunnen voorzien in de eigen behoefte aan woningen, moeten er in de periode 2005 tot 2015 tenminste 310 woningen per jaar worden gebouwd. Rekening houdend met de capaciteit van binnenstedelijke locaties, dient de nieuwe woningbouwlocatie De Draai vanaf 2007 een aanvullende productiecapaciteit te bieden van ten minste 250 woningen per jaar.

In 2002 heeft de gemeenteraad het 'Structuurplan De Draai Heerhugowaard' vastgesteld. Het structuurplan voorziet in een flexibel stedenbouwkundig plan, dat ruimte biedt om in te spelen op belangrijke toekomstige ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundige plan, zoals dat is vastgelegd in het structuurplan. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste elementen van het stedenbouwkundig plan toegelicht.

## 4.2

**CONCEPT**

Het bestaande landschap vormt het belangrijkste structurerende principe voor het stedenbouwkundige plan voor De Draai. Zo wordt de grootschaligheid en de leegte van de polder in de stedenbouwkundige structuur geïntroduceerd in de vorm van lange, open zichtlijnen. De bebouwingsvrije zones rondom de hoogspanningslijn en de gasleidingen lenen zich hier uitstekend voor.

Verder is er in het plangebied sprake van grote verschillen in de grondwaterstand en de hoogte van het maaiveld. Door niet, zoals gebruikelijk, uit te gaan van een gelijkmatige ophoging van het gebied, maar door de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen, wordt een grote diversiteit aan woonmilieus gecreëerd. Hierbij krijgen hogere en drogere gronden een ander woonmilieu dan de lagere en nattere delen:

- Op de laagste plekken wordt water aangelegd en komen er woningen in of aan het water, omgeven door rietlanden;
- Op de hogere delen komen woningen met (grote) tuinen en opgaande beplanting;
- De overige delen worden gedeeltelijk opgehoogd voor woningen en wegen.

Naast deze belangrijkste structurerende principes, worden de verschillende woonmilieus nader ingekleurd door de gekozen ontsluitingsstructuur, de bestaande landschappelijke elementen en de te handhaven bebouwing en hoofdinfrastructuur.

## 4.3

**WONEN (PROGRAMMA)**

Er zijn in het plan circa 2500 tot 3000 woningen voorzien. Deze worden in de verschillende woonmilieus in verschillende dichtheden gerealiseerd. De dichtheden en de diverse woningtypen komen verspreid over het plangebied voor. Binnen het plangebied De Draai zullen de woningen op de volgende wijze over de verschillende prijssegmenten worden verdeeld:

| Prijscategorie | Percentage |
|----------------|------------|
| Goedkoop       | 30%        |
| Middelduur     | 40%        |
| Duur           | 30%        |

In het plangebied zijn diverse woonmilieus te onderscheiden:

- De nieuwe bebouwing langs de Oostdijk moet aansluiten bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing. In dit gebied liggen de wat grotere kavels.
- Op de hoger gelegen delen in het plangebied zijn tuinen het meest beeldbepalend. Verder bestaat hier de mogelijkheid om opgaand groen te ontwikkelen. Deze delen kunnen daarom aangemerkt als "tuindorp". De woningen kennen een lage tot gemiddelde dichtheid met een groot percentage vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.
- Bepaalde delen van het plangebied zullen gedeeltelijk worden opgehoogd. Omdat de wegen, woningen en een deel van de tuinen daarom hoger liggen dan het omliggende gebied, wordt dit plandeel het "terpendorp" genoemd. In het plandeel is sprake van een lage tot gemiddelde woningdichtheid.
- Het laatste woonmilieu dat voorkomt is het "waterrijk". Dit woonmilieu kent een hoge woningdichtheid met bijzondere woonvormen in een waterrijke omgeving. De woningen kennen geen tuinen, maar terrassen, vlonders etc. In dit woonmilieu wordt ook het water uitgegeven.

In elk woonmilieu zullen de woningen volgens de verdeling 30-40-30% over de verschillende prijssegmenten worden verdeeld, zoals eerder aangegeven. Wel verschilt per woonmilieu de verschijningsvorm van de woningen in de verschillende segmenten. Gestapelde bouw wordt niet uitgesloten.

Bij de verdere planuitwerking zal specifiek aandacht worden besteed aan bijzondere woonvormen zoals clusterwonen, beschut wonen, woon-zorg-combinaties en aangepaste woningen.

## 4.4

**VOORZIENINGEN**

In het plan zijn twee voorzieningenclusters opgenomen. Deze zijn globaal gepositioneerd in het noordelijke en het zuidelijke deel van het plangebied (op de kruising van de dorpsstraat en de gebiedsontsluitingsweg).

In de voorzieningenclusters worden diverse voorzieningen geïntegreerd: zorg, maatschappelijke dienstverlening, horeca, educatie, sport, recreatie en wonen. Waar mogelijk zullen er ook commerciële voorzieningen in de clusters worden ondergebracht, zoals detailhandel en dienstverlening.



De functie wonen is bewust toegevoegd aan de clusters om zo een leefbare en veilige situatie te bewerkstelligen in de avond en het weekend. In de voorzieningencluster is ook gestapelde bouw voorzien.

De locatie van de voorzieningenclusters sluit aan bij de hoofdinfrastructuur, zodat deze goed bereikbaar en ontsloten zijn.

**Afbeelding 4.11**

Voorzieningenstructuur



Naast de genoemde voorzieningen die met name in de voorzieningenclusters worden geïntegreerd, zullen er op verschillende plaatsen in het plangebied speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken worden gerealiseerd. Voor dergelijke voorzieningen is een ruimtereservering in het plan opgenomen, te weten 12% van het grondoppervlak voor wijkgroen en 2% voor speeldoeleinden. Deze reservering vormt een minimum vanuit het oogpunt van kwaliteit van deze voorzieningen. Bij de verdere ontwikkeling van de wijk is het beheersaspect een belangrijk aandachtspunt. De organisatie van het beheer moet zodanig zijn, dat sociale hulpbronnen en processen hierdoor versterkt worden. Uitgangspunt is dat de bewoners in de gelegenheid worden gesteld om te participeren in het beheer van de wijk.

## 4.5

### VERKEER

#### Verkeersstructuur

De verkeerskundige structuur van het plangebied is gebaseerd op het gegeven dat er een nieuwe wijkontsluitingsweg wordt aangelegd vanaf de Coniferenlaan tot aan de Krusemanlaan.

Het plangebied wordt ontsloten door middel van twee aantakkingen op deze nieuwe wijkontsluitingsweg. De wijkontsluitingsweg wordt ingericht als een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg categorie I.

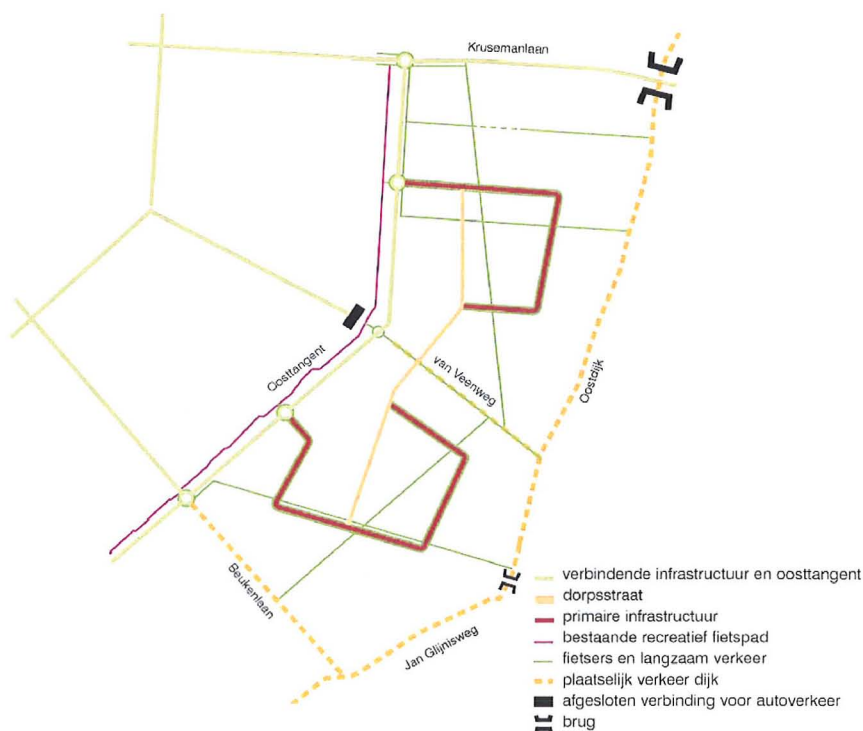
De hoofdinfrastructuur in het plangebied wordt gevormd door twee gebiedsontsluitingswegen, die als 50 km weg zullen worden ingericht: één in het noordelijke deel van het plangebied en één in het zuidelijke deel. Deze twee hoofdontsluitingswegen worden met elkaar verbonden door een zogenaamde "dorpsstraat", die echter als 30-km zone wordt ingericht.

De verschillende buurten zullen worden ontsloten via erftoegangswegen, die eveneens als 30-km zone worden ingericht. Bij de uiteindelijke stedenbouwkundige en verkeerskundige vormgeving van de verschillende plandelen zal worden getracht om tussen de aansluitingen van de erfontsluitingswegen op gebiedsontsluitingsweg een afstand van minimaal 70 meter aan te houden.

Tussen de belangrijkste voorzieningen in en buiten de wijk zullen langzaamverkeersroutes worden aangelegd. Deze kunnen tevens worden gebruikt door hulpdiensten. Verder zullen er langs gebiedsontsluitende wegen vrijliggende fietspaden worden aangelegd. De langzaamverkeersroutes sluiten aan op bestaande fietspad langs de Schilderswijk en Recreatiewijk. Dit fietspad zal in de toekomst worden opgewaardeerd en heringericht. Voor het openbaar vervoer zijn er twee haltes voorzien langs de nieuwe wijkontsluitingsweg.

Afbeelding 4.12

Verkeersstructuur



## Mobiliteit

### Autoverkeer

Door de realisatie van De Draai zullen de verkeersintensiteiten op de belangrijkste wegen in Heerhugowaard toenemen. Het betreft vooral de Krusemanlaan, de Westtangent en de Oosttangent. Omdat deze wegen zijn ingericht om veel verkeer te verwerken, zijn geen grootschalige aanpassingen nodig in de verkeersstructuur. De intensiteiten op de Middenweg, de Van Veenweg, maar ook op andere wegen in Heerhugowaard blijven redelijk gelijk.

### Fietsverkeer

Het stedenbouwkundig plan voorziet in langzaamverkeerroutes die snelle verbindingen vormen tussen belangrijke voorzieningen in de wijk en daarbuiten. De langzaamverkeerverbindingen hebben, waar mogelijk, voorrang op het gemotoriseerde verkeer. Door de voorgenomen fietsvoorzieningen zal het fietsverkeer vermoedelijk flink toenemen.

## 4.6

### OPENBAAR GROEN

Uit de volgende afbeelding, waarop de hoofdgroenstructuur is afgebeeld, blijkt dat de gebieden rondom de hoogspanningsleiding en het gasleidingstracé de belangrijkste elementen vormen binnen de groenstructuur. Verder zijn tussen deze elementen nog enkele verbindingen voorzien.

Afbeelding 4.13

Groenstructuur



Langs de Oostertocht wordt een ecologische verbindingszone ontwikkeld. Hier worden plas-dras oevers aangelegd. Ook het watersysteem in de wijk biedt mogelijkheden voor de realisatie van ecologische verbindingen.

De mate waarin groen gerealiseerd kan worden is mede afhankelijk van de grondwaterstanden in het gebied. Langs de Oostdijk en op de opgehoogde gronden en wegen is duurzamere beplanting mogelijk dan op de lagere en nattere delen van het plangebied. In de lager gelegen delen zullen voornamelijk tuinen en erfbeplantingen het groenbeeld bepalen, in de hoger gelegen delen houtwallen en struwelen en in de waterrijke gebieden rietoevers en bermen.

Rondom De Draai liggen enkele grootschalige groenvoorzieningen zoals het Waarderhout en de parken in de Recreatiewijk en de Schilderswijk. Voor een leefbare wijk is openbaar groen essentieel. Er is daarom voor De Draai gekozen voor een vertakt netwerk van groene verbindingen en niet voor een concentratie van openbaar groen. Dit netwerk biedt mogelijkheden voor een wandeling, speelplekken, sportvelden et cetera. Dit is met name mogelijk in de open groengebieden nabij het hoogspannings- en gasleidingstracé. De groene verbindingen vormen verbindingen tussen het Waarderhout en het open gebied ten noorden van Heerhugowaard. Tevens ontstaat door dit netwerk een groene verbinding tussen De Draai en de oevergebieden van de Oostelijke Ringvaart.

## 4.7

### WATER

#### *Watersysteem*

Uitgangspunt voor het watersysteem in De Draai is het streven naar een gesloten watersysteem en het voldoen aan de notitie "Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw". De principes die van toepassing zijn, zijn:

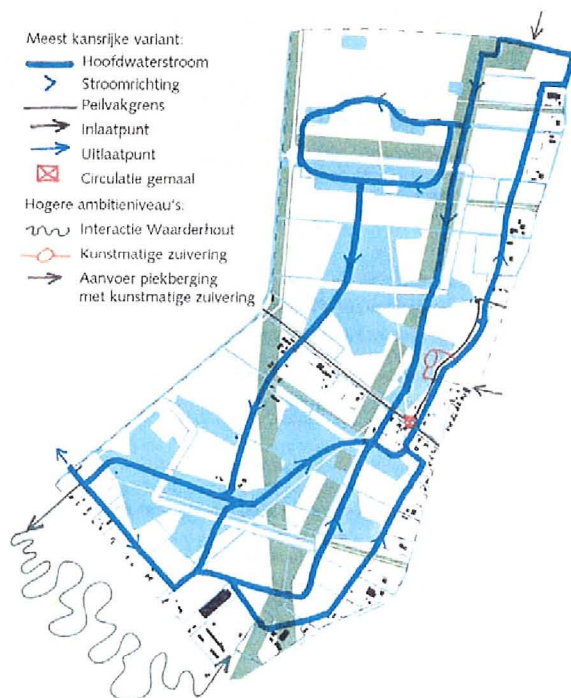
- Het vasthouden van gebiedseigen water;
- Zo veel mogelijk voorkomen van het inlaten van gebiedsvreemd water (gesloten systeem);
- Minimaal 60% van het te realiseren verhard oppervlakte niet aansluiten op de riolering, maar direct afvoeren via het oppervlaktewater.

Bovenstaande uitgangspunten en nader onderzoek (zie 'Watersysteem De Draai', Nelen & Schuurmans, juni 2003) hebben geleid tot het watersysteem, dat is weergegeven in de volgende afbeelding.



Afbeelding 4.14

Watersysteem



In de Draai wordt een relatief groot wateroppervlak gerealiseerd: circa 24% van de totale oppervlakte van het plangebied (circa 145 hectare). Naast het openbare water is er binnen het plangebied ook sprake van 'te bewonen water'. Omdat dit wateroppervlak uiteindelijk een woonbestemming krijgt, is dit water opgenomen in de bestemming "uit te werken woondoeleinden". Dit water wordt uitgegeven als waterkavel, waar op, in en aan het water kan worden gewoond. Met dit percentage oppervlaktewater wordt niet alleen bergingscapaciteit geboden voor De Draai, maar wordt ook capaciteit geboden voor de opvang van overtollig water uit de naastgelegen Schilderswijk. Het watersysteem van De Draai krijgt hiermee een functie in het watersysteem van Heerhugowaard.

De inlaat van boezemwater wordt beperkt door het peil 30 cm te laten uitzakken. Hiermee kan ook het moment van inlaten worden uitgesteld en worden aangepast op de waterkwaliteit in de boezem. Met deze peilvariatie worden kansen geboden aan ecologische ontwikkeling. Bij het minimum peil valt een deel van de oevers droog, maar een grote oppervlakte open water blijft het uitgangspunt.

De diepte van de watergangen verschilt; er geldt een minimale diepte voor watergangen van 1,2 meter om de waterkwaliteitsproblemen ten gevolge van snelle opwarming te voorkomen. Grote waterpartijen zullen dieper zijn met lokaal diepere putten om slib in op te kunnen vangen. Dit heeft een gunstige werking op de waterkwaliteit.

Het water wordt binnen De Draai gecirculeerd voor een zoveel mogelijk gesloten watersysteem. Doorspoelen wordt wel als vangnet voor waterkwaliteit ingebouwd. Zo kan er aan het begin van het voorjaar worden doorgespoeld, om een deel van de fosfaatbelasting van de winter af te voeren. Tevens is het mogelijk om doorgangen af te sluiten om bij waterkwaliteitsproblemen gericht een bepaald deel van het watersysteem te kunnen doorspoelen. Dit kan door op strategische plaatsen schuiven aan te brengen.

Er worden zes peilvakken onderscheiden binnen het watersysteem De Draai:

Langs de bestaande bebouwing en de gemeentewerf wordt het huidige peilregime gehandhaafd door hoogpeilsloten aan te leggen. Dit leidt tot de volgende vier peilvakken:

- Hoogpeilsloot Zuid (langs de Beukenlaan);
- peilvak gemeentewerf (zuidoosthoek plangebied);
- Hoogpeilsloot Molentocht;
- Hoogpeilsloot Noord.

Het overige deel van het watersysteem wordt in een noordelijk en zuidelijk peilvak gesplitst waarbij de huidige begrenzing en streefpeilen worden aangehouden. In deze twee peilvakken is het mogelijk om het peil 30 cm te laten zakken. Er wordt boezemwater ingelaten in de peilvakken hoogpeilsloot Molentocht en Gemeentewerf. Vanuit het peilvak Hoogpeilsloot Molentocht wordt het ingelaten water verspreid door het overige watersysteem.

Om de Oostertocht te ontlasten wordt de afvoer van De Draai afgestemd op de afvoer in de Oostertocht op dat moment. Dit kan betekenen dat wanneer de Oostertocht al een grote afvoer heeft, het overtollige water binnen De Draai wordt vastgehouden. Als ambitie voor de toekomst kan deze berging verder worden benut voor het ontlasten van de Oostertocht.

#### *Kunstwerken*

De volgende kunstwerken worden aangelegd om het watersysteem te realiseren:

- Een circulatiegemaal;
- Een circulatiepomp, voor de hoogpeilsloot Zuid;
- Een inlaatkunstwerk, voor de inlaat van boezemwater bij de Molentocht;
- Een inlaatkunstwerk, voor de inlaat van boezemwater in het peilvak Gemeentewerf;
- Een kunstwerk voor de afvoer van overtollig water naar de Oostertocht;
- Kunstwerken op peilscheidingen (bijvoorbeeld stuwen).

#### *Oeverinrichting*

Het watersysteem bestaat uit sloten, vaarten en vijvers die onderling met elkaar in verbinding staan. De inrichting van de oevers is afhankelijk van de functie van het desbetreffende water en de locatie van het water ten opzichte van de bebouwing. Er worden vier oevertypen onderscheiden:

- Ecologische oever, gekenmerkt door flauwe taluds en een plasberm.
- Woonwijk oever, gekenmerkt door een flauw talud met een lage begroeiing, zodat er goed zicht is op het water;
- Stedelijke oever, gekenmerkt door rechte kanten, het betreft harde oevers langs te bewonen water;
- Transportoever, waarbij de oevers van watergangen gericht zijn om water te transporteren, en waar watervegetatie ongewenst is.

#### *Zuivering*

Het watersysteem van De Draai zal rijk zijn aan voedingsstoffen. Dit komt door het huidige gebruik van het plangebied voor de teelt van witlof en ijsbergsla, hetgeen gebruik van veel meststoffen met zich meebrengt. Deze voedselrijke uitgangssituatie vormt een risico voor algenbloei in het watersysteem. Het is wenselijk dat deze situatie op termijn verandert in een voedselarmer systeem. Dit kan worden bereikt door natuurlijke en kunstmatige zuivering. Een deel van de watergangen wordt ecologisch ingericht. De oever- en waterbeplanting zal bijdragen aan de verwijdering van voedingsstoffen uit het water. De vegetatie verhoogt de sedimentatie door remming van de stroomsnelheid. Daarnaast nemen

waterplanten ook voedingsstoffen op. Ook de woonwijk oevers hebben een water- en oeverplantzone waar natuurlijke zuivering kan optreden. Dit is echter niet voldoende om het watersysteem op langere termijn merkbaar te laten verschrallen.

## 4.8

### DUURZAAMHEID

De duurzaamheid van een wijk komt tot uiting in de diverse kwaliteiten van een wijk: milieukwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en economische kwaliteit. In het plan voor de woningbouwlocatie De Draai is een deel van deze kwaliteit is direct zichtbaar, andere zijn meer verborgen in de geplande ruimtelijke hoofdstructuur.

De milieukwaliteit van De Draai vindt zijn basis in de uitgangspunten van het structuurplan en het ambitieniveau van het plan. Voorbeelden van maatregelen die in De Draai worden genomen zijn duurzaam waterbeheer, de aanleg van natuurvriendelijke oevers en de beheersing van mobiliteit. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld op bruikbaarheid: de mogelijkheid om (zonder beperkingen) te verblijven in de water- en groenstructuren. In De Draai is water en groen nadrukkelijk verweven met wonen. Er zijn geen beperkingen aan het gebruik van groen en water gesteld vanuit het oogpunt van natuurontwikkeling. Uitgangspunt voor De Draai is de ontwikkeling van een sociaal duurzame wijk. Hiermee wordt ook vormgegeven aan de sociale kwaliteit van de wijk: de mogelijkheid tot sociale cohesie. Sociale cohesie wordt bevorderd door heterogeniteit in de wijk: diverse woonmilieus, woningen in diverse prijklassen, soorten en maten. Dit maakt De Draai voor vele doelgroepen geschikt.

Eén van de dragers voor het duurzaam functioneren van een wijk is ook het economisch verkeer. Hier draagt de aanwezigheid van voorzieningen en van voldoende werkgelegenheid aan bij. Voor De Draai geldt dat er twee voorzieningencusters aanwezig zijn. Aan deze voorzieningencuster is beperkte bedrijvigheid gekoppeld (commerciële voorzieningen). Ook wordt elders in het plangebied de mogelijkheid gecreëerd voor bedrijvigheid (ook aan huis).

## 4.9

### FASERING

De aanleg van De Draai vindt gefaseerd plaats. Bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid wordt het plangebied opgedeeld in deelgebieden, waarvoor een stedenbouwkundige uitwerking wordt gemaakt. Deze deelgebieden worden vervolgens gefaseerd gerealiseerd. Uitgangspunt bij de aanleg is de bouw van circa 310 woningen per jaar, conform de woningbehoefte. Dit betekent dat de realisatie van De Draai circa 10 jaar in beslag neemt.

Een deelgebiedindeling is op dit moment nog niet bekend. Wel is nagedacht over de plaats waar gestart zou kunnen worden met de verdere uitwerking en de realisatie. Hiervoor zijn twee mogelijkheden: starten ter hoogte van de Beukenlaan (aan de zuidkant van het plangebied) of starten aan de zijde van Reigersdaal (aan de noordkant van het plangebied). Gekozen is om te starten aan de zijde van de Beukenlaan. Wanneer aan de zijde van Reigersdaal wordt begonnen, zijn in verband met de voorkomende natuurwaarden ter plaatse veel mitigerende maatregelen nodig. Door aan de zijde van de Beukenlaan te starten is mitigatie later nodig en zijn er eventueel vervangende (nieuwe) biotopen aanwezig. Daarnaast is het ook vanuit het oogpunt van veiligheid van de bewoners van Reigersdaal beter om aan de zijde van de Beukenlaan te starten. Op het moment dat realisatie van

woningbouw ter plaatse van Reigersdaal aan de orde is, is vervangende woningbouw in De Draai zelf aanwezig. Daarmee wordt vervroegd uitplaatsen van de bewoners voorkomen. Verder draagt een gefaseerde ontwikkeling ertoe bij, dat zoveel mogelijk wordt voorkomen dat het bestaande agrarische gebruik in het plangebied versnipperd raakt tijdens de realisatie van het plan. Een bijkomend voordeel bij de start aan de Beukenlaan is tenslotte dat direct op het hoofdriool kan worden aangesloten (ligt aan de Beukenlaan).

Ten behoeve van de aanleg van een volwaardig watersysteem kan het noodzakelijk zijn om dit systeem gefaseerd, per peilvak aan te leggen.



## HOOFDSTUK

## 5

## Juridische planopzet

## 5.1

**ALGEMEEN**

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en de bijbehorende voorschriften. De toelichting geeft een algemene beschrijving van de ontwikkelingen die de gemeente voorstaat.

De voorschriften zijn ingedeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende voorschriften;
- bestemmingsvoorschriften;
- algemene bepalingen.

Voor de nieuwbouw van de woningen is gekozen voor een globaal bestemmingsplan, dat overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet worden uitgewerkt. De uitwerking van het plan is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 WRO door de gemeenteraad aan burgemeester en wethouders gedelegeerd. Bij de uitvoering van deze taak moeten burgemeester en wethouders zich houden aan bepaalde regels, welke door de raad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. Het uitwerkingsplan geeft nadere invulling met gedetailleerde bestemmingen voor de verschillende gebiedsgedeelten. Deze uitwerking vormt dan ook geen nieuw bestemmingsplan, omdat het beleidskader in kaart en voorschriften reeds is vastgelegd.

De bestaande woningen langs de randen van het plangebied en een aantal van de woningen langs de Van Veenweg worden ingepast en hebben een gedetailleerde bestemming gekregen. Een nadere uitwerking door burgemeester en wethouders is hier niet nodig. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale bouwmaten van de gebouwen en het gebruik.

## 5.2

**INLEIDENDE BEPALINGEN**

De inleidende bepalingen bevatten in artikel 1 definities van veel voorkomende begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen wordt vastgesteld. Artikel 2 geeft de bepalingen omtrent de wijze waarop enkele in de voorschriften voorkomende maatvoeringseisen begrepen dienen te worden. In artikel 3 is de zogenaamde dubbeltelregeling opgenomen. Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens de voorschriften bepaalde bebouwing niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mag beslaan, het overgebleven terrein niet nog een meetelt bij het toestaan van andere bebouwing, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

In artikel 4 is een algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, geldend voor het gehele plangebied. Deze beschrijving in hoofdlijnen heeft als functie het beschrijven van de wijze

waarop de doeleinden van het bestemmingsplan worden nagestreefd, alsmede het waar nodig geven van kwalitatieve en kwantitatieve normeringen voor de realisering van de bestemmingen.

### 5.3

#### **BESTEMMINGSBEPALINGEN**

Voor de nieuwbouw van de woningen is gekozen voor een globaal bestemmingsplan, dat overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet worden uitgewerkt. De bestaande woningen langs de randen van het plangebied en een aantal van de woningen langs de Van Veenweg worden ingepast en hebben een gedetailleerde bestemming gekregen.

Deze opzet van het bestemmingsplan sluit aan bij de fasering in de uitvoering van het bestemmingsplan. De onbebouwd blijvende delen bepalen voor een groot deel de globale inrichting van het plangebied en zijn dan ook vervat in een uitgewerkte bestemming.

Artikel 5 geeft de uit te werken woondoeleindenbestemming aan. Dit betreft het grootste gedeelte van het plangebied. Deze gedeelten moeten door burgemeester en wethouders nader worden uitgewerkt, zoals bedoeld in artikel 11 van de WRO.

Bij de uitwerking moet rekening worden gehouden met de algemene beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4 en de in het voorschrift geformuleerde uitwerkingsregels. Binnen deze uit te werken woondoeleindenbestemming zullen niet alleen de verschillende woonmilieus worden gerealiseerd, maar ook voorzieningen waaronder maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven. Daarnaast zullen ook verkeers- en parkeervoorzieningen, sportvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen worden geregeld.

In de planvoorschriften is een zogenaamd voorlopig bouwverbod opgenomen. Hiermee worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan voordat het plan is uitgewerkt. Op grond van het voorlopig bouwverbod kunnen in beginsel geen bouwvergunningen voor nieuwe woningen of andere voorzieningen worden verleend totdat het plan is uitgewerkt.

In het plangebied bevindt zich een aantal bestaande woningen en bedrijven. Ook is er aan de Oostdijk een horecabedrijf aanwezig. Deze woningen en bedrijven hebben een gedetailleerde bestemming gekregen in artikel 6 respectievelijk artikel 7. Het horecabedrijf heeft een gedetailleerde bestemming gekregen in artikel 8.

Op de plankaart en in de voorschriften is ten aanzien van deze woningen, bedrijven en horecabedrijf een onderscheid gemaakt in bouwvlakken, te bebouwen erven en niet te bebouwen erven (tuin). Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gerealiseerd, in de te bebouwen erven bevindt zich het erf en mogen bijgebouwen worden gebouwd volgens de in de voorschriften opgenomen regeling. De niet te bebouwen erven heeft voornamelijk een tuinfunctie en dient onbebouwd te blijven.

De voornaamste wegen zijn als verkeersdoeleinden gedetailleerd bestemd in artikel 9.

Onder deze bestemming vallen ook de bijbehorende verblijfsgebieden, openbare ruimte, fietspaden, water en waterlopen, straatmeubilair, groenvoorzieningen alsmede nutsvoorzieningen en geluidsbeperkende voorzieningen zoals geluidsschermen. De wegen hebben voornamelijk een functie ten dienste van doorgaand verkeer.

De Oosttangent zal voornamelijk worden gebruikt als gebiedsontsluitingsweg.

In het plangebied (binnen de bestemming uit te werken woondoeleinden) is nog niet volledig duidelijk waar de wijkontsluitingswegen zullen worden gerealiseerd. Deze zijn

alleen indicatief op de plankaart aangegeven en vallen dus niet onder de verkeersdoeleindenbestemming.

Artikel 10 regelt de wegen die niet bedoeld zijn als doorgaand verkeer. Onder deze bestemming vallen ook de bijbehorende verblijfsgebieden, openbare ruimte, fietspaden, water en waterlopen, straatmeubilair, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Deze wegen zullen allen ontsloten worden via het doorgaande wegenstelsel. De Oostdijk en de Van Veenweg hebben deze bestemming gekregen. In het plangebied (binnen de bestemming uit te werken woondoeleinden) is nog niet volledig duidelijk waar de woonstraten zullen worden gerealiseerd.

Artikel 11 geeft de voorschriften omtrent de groenvoorzieningen in het plangebied. Ook deze zijn gedeeltelijk gedetailleerd weergegeven. Binnen deze bestemming mag slechts minimaal worden gebouwd. Het overige groen zal binnen de uit te werken woondoeleindenbestemming worden gerealiseerd.

De in het plangebied aanwezige en geprojecteerde hoofdwatgangen zijn gedetailleerd bestemd als water in artikel 12. Zij hebben tenslotte een functie ten behoeve van een goede waterhuishouding. In de uit te werken woondoeleindenbestemming zal ook nog water worden gerealiseerd.

Door het plangebied lopen een aantal aardgasleidingen en een hoogspanningsleiding. De leidingen zelf en de direct aangrenzende grond zijn in de artikelen 13 en 14 primair als zodanig bestemd. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zones van deze leidingen, van welke zones de maten in deze artikelen zijn opgenomen, zijn beperkingen van de bouw mogelijkheden opgenomen. Bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn slechts marginaal of middels vrijstelling mogelijk. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, ten aanzien van werken en werkzaamheden in en aan de grond.

De Oostdijk doet dienst als waterkering. Daarom zijn er in artikel 15 stringente bepalingen opgenomen ten aanzien van het gebruik en de bebouwing op deze gronden. Ondergeschikt hieraan zijn de ter plaatse op de plankaart aangegeven bestemmingen 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'groenvoorzieningen'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Schuin tegenover de woning Oostdijk 1 ligt een molen. In artikel 16 is een beschermingszone voor de molen opgenomen. In deze zone gelden bepaalde beperkingen ten aanzien van het bouwen. Deze beperkingen moeten verhinderen dat de molen hinder ondervindt door de bebouwing en dat geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element.

## 5.4

### ALGEMENE BEPALINGEN

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene bepalingen welke op de bestemmingsbepalingen van toepassing zijn.

Artikel 17 bevat een algemeen verbod om de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming, tenzij het vasthouden aan dit verbod onredelijk is.

Artikel 18 geeft een vrijstellingsmogelijkheid aan burgemeester en wethouders om voor geringe overschrijdingen van bepaalde bouwvoorschriften vrijstelling te verlenen van de bouwvoorschriften. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan. Deze vrijstellingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 15 lid 1 onder a WRO.

In artikel 19 is aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen, indien daartoe behoefte bestaat. Overeenkomstig de constante jurisprudentie, is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11, lid 1 WRO.

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 15 lid 1 onder b WRO, nadere eisen stellen. In artikel 20 lid 1 van de voorschriften is aangegeven onder welke voorwaarden de nadere eisen mogen worden gesteld.

Artikel 21 geeft aan dat, indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan en in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of uitwerkings-/wijzigingsbevoegdheid de procedure dient te worden gevolgd als omschreven in dit artikel.

De overgangsbepalingen, opgenomen in artikel 22, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke, op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. In lid 2 van hetzelfde artikel geeft een soortgelijke regeling voor het gebruik van de gronden voor het bouwen.

Overtredingen van het verboden gebruik alsmede het uitvoeren van werken en of werkzaamheden zonder een aanlegvergunning is in artikel 23 strafbaar gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO. De strafmaat is eveneens in artikel 59 WRO geregeld.

Tenslotte geeft artikel 24 de aan te halen naam van het bestemmingsplan.

## 5.5

### **PLANKAART**

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart, schaal 1:2000, zijn via een combinatie van letteraanduidingen en arceringen de diverse bestemmingen, dubbelbestemmingen, nadere bestemmingsaanduidingen en aanduidingen aangegeven.



## HOOFDSTUK

# 6 Economische uitvoerbaarheid

Ten tijde van de vaststelling van het structuurplan is, op basis van de toen bekende gegevens over het plan en ervaringen uit eerder gerealiseerde plannen, de conclusie getrokken dat het plan in economisch opzicht levensvatbaar is.

In november 2003 is opnieuw de financiële haalbaarheid van het plan onderzocht. Gebleken is, dat wanneer er tussen de 2500 en de 3000 woningen worden gerealiseerd, bij een gemiddelde woningdichtheid van 25 tot 35 woningen per hectare, de geplande ontwikkeling een sluitende exploitatie laat zien. De exploitatiebegroting zelf is vanwege de vertrouwelijkheid van de gegevens slechts in te zien ten behoeve van besluitvorming door de gemeenteraad en goedkeuring door de provincie.

## HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

Gelet op artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er over dit bestemmingsplan vooroverleg plaatsvinden met betrokken overheden en instanties. De vooroverlegreacties worden na afloop als separate bijlage bij dit rapport gevoegd.

PM

### 7.2 INSpraak

Gelet op artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zal er over dit bestemmingsplan inspraak worden verleend. Het plan zal hiertoe gedurende vier weken ter visie te liggen, waarbij een ieder reacties naar voren kan brengen. De eventuele inspraakreacties worden na afloop van de inspraakperiode als separate bijlage bij dit rapport gevoegd.

PM

### 7.3 ZIENSWIJZEN

Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is de openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, zoals geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het plan zal daarom gedurende vier weken ter inzage liggen. Tijdens deze termijn kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar maken.

PM

## **BESTEMMINGSPLAN DE DRAAI VOORSCHRIFTEN**

GEMEENTE HEERHUGOWAARD

7 januari 2004

110632/OF4/002/000225

# Inhoud

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleidende voorschriften</b>                             | <b>3</b>  |
| 1.1 Artikel 1. Begripsomschrijvingen                          | 3         |
| 1.2 Artikel 2. Wijze van meten                                | 7         |
| 1.3 Artikel 3. Dubbeltelbepaling                              | 9         |
| 1.4 Artikel 4. Algemene beschrijving in hoofdlijnen           | 10        |
| <b>2 Bestemmingsvoorschriften</b>                             | <b>13</b> |
| 2.1 Artikel 5. Woondoeleinden (uit te werken) (WU)            | 13        |
| 2.2 Artikel 6. Woondoeleinden (W)                             | 16        |
| 2.3 Artikel 7. Bedrijfsdoeleinden (B)                         | 18        |
| 2.4 Artikel 8. Horecadoeleinden (H)                           | 20        |
| 2.5 Artikel 9. Verkeersdoeleinden (V)                         | 21        |
| 2.6 Artikel 10. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)         | 22        |
| 2.7 Artikel 11. Groenvoorzieningen (G)                        | 23        |
| 2.8 Artikel 12. Water (WA)                                    | 24        |
| 2.9 Artikel 13. Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)       | 25        |
| 2.10 Artikel 14. Aardgastransportleidingen (dubbelbestemming) | 26        |
| 2.11 Artikel 15. Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)     | 28        |
| 2.12 Artikel 16. Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)     | 29        |
| <b>3 Aanvullende bepalingen</b>                               | <b>31</b> |
| 3.1 Artikel 17. Algemene gebruiksbepaling                     | 31        |
| 3.2 Artikel 18. Algemene vrijstellingsbevoegdheid             | 33        |
| 3.3 Artikel 19. Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO       | 34        |
| 3.4 Artikel 20. Nadere eisen                                  | 35        |
| 3.5 Artikel 21. Procedurevoorschriften                        | 36        |
| 3.6 Artikel 22. Overgangsbepalingen                           | 38        |
| 3.7 Artikel 23. Strafbepaling                                 | 40        |
| 3.8 Artikel 24. Titel                                         | 41        |



## HOOFDSTUK

## 1

## Inleidende voorschriften

## 1.1

**ARTIKEL 1. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Het plan:  
Het Bestemmingsplan De Draai van de gemeente Heerhugowaard.
2. De kaart:  
De plankaart van het Bestemmingsplan De Draai bestaande uit de kaart met nummer 110632.000225, tekening 1
3. Aanbouw:  
De toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een woonhuis.
4. Aan huis gebonden beroep:  
De uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en prostitutie, en met dien verstande dat:
  - a. niet meer dan 1/3 van het bruto vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf worden gebruikt;
  - b. geen vergunning- of meldingsplicht op grond van de wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan de gemeentelijke lozingsverordening niet tot de milieuwetgeving wordt gerekend;
  - c. bij gebruik van bijgebouwen het minimale oppervlak voor bergruimte dat door het bouwbesluit vereist wordt, gehandhaafd wordt;
  - d. bij gebruik van een garage voor parkeergelegenheid op eigen erf wordt gezorgd;
  - e. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten of diensten die op het betreffende perceel worden vervaardigd.
5. Bebouwing:  
Één of meerdere gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. Bebouwingspercentage:  
Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
8. Bedrijfswoning:  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

9. Bestaand:
  - a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
  - b. bij gebruikt: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
10. Bestemmingsgrens:  
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
11. Bestemmingsvlak:  
Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
12. Bijgebouw:  
Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw.
13. Bouwgrens:  
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
14. Bouwlaag:  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van gedeelten van een gebouw die voor meer dan de helft van de hoogte daarvan onder peil zijn gelegen.
15. Bouwperceel:  
Een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
16. Bouwperceelgrens:  
Een grens van een bouwperceel.
17. Bouwvlak:  
Een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
18. Bouwwerk:  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
19. Brutoplangebied:  
De oppervlakte van het geheel van gronden gelegen binnen de bestemmingsplangrens.
20. Detailhandelsbedrijf:  
Bedrijf gericht op 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.
21. Dienstverlenend bedrijf:  
Bedrijf gericht op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.
22. Gebouw:  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

23. Geluidbelasting vanwege het wegverkeer:  
De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte en of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
24. Geluidsgevoelige functies:  
Bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rondom industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.
25. Geluidsgevoelige gebouwen:  
Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rondom industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.
26. Hogere grenswaarde:  
Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rondom industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.
27. Hoofdgebouw:  
Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
28. Horecabedrijf:  
Horecabedrijf categorie 1  
Een bedrijf die gelet op de aard en de omvang van zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waar het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks (cafeteria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enz.).  
Horecabedrijf categorie 2  
Een bedrijf die gelet op de aard en de omvang van zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waar het accent ligt op het verstrekken van maaltijden (restaurant).  
Horecabedrijf categorie 3  
Een bedrijf die gelet op de aard en de omvang van zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waar het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van dranken (café, bar).
29. Hoveniersbedrijf:  
Een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen.

30. **Kantoor:**  
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard en daarmee gelijk te stellen instellingen.
31. **Kas:**  
Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of een ander licht-doorlatend materiaal, dienende tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.
32. **Kunstobject:**  
Een bouwwerk zonder een specifiek gebruiksdoel ter vervraaiing en verrijking van de directe omgeving, waarbij de artistieke waarde van het bouwwerk voorop staat.
33. **Maatschappelijke voorzieningen:**  
Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.
34. **Peil:**  
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;  
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.
35. **Prostitutie:**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
36. **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/pornografisch 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.
37. **Tuincentrum:**  
een bedrijf waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verkoop van tuinartikelen (zowel levend als dood materiaal, als aanvullend assortiment) aan particulieren, met dien verstande dat het aanvullend assortiment maximaal 15% van het totale voor verkoop in gebruik zijnde deel van het oppervlak van het tuincentrum mag beslaan.  
*levend materiaal* omvat: bollen/knollen/zaden, bomen/heesters/coniferen, vaste planten, seizoengroen, kamerplanten en snijbloemen;  
*dood materiaal* omvat: gewasbescherming, meststoffen, grondproducten, vijvermateriaal, bestratingsmateriaal, tuinhout, blokhutten/kasjes/serres, tuingereedschappen en tuinmeubelen;  
het *aanvullend assortiment* omvat: barbecueartikelen, tuinverlichting, dierenbenodigdheden, potterie, cadeauartikelen en woningdecoratie.
38. **Uitbouw:**  
De toevoeging aan een woonhuis voor de vergroting van een bestaande ruimte.

39. Voorkeursgrenswaarde:  
De maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rondom industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.
40. Wet geluidhinder:  
Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.
41. Woning:  
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

## 1.2

### ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

- 2.1 Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
- a. de **dakhelling**:  
langs de dakhelling ten opzichte van het horizontale vlak;
  - b. de **goothoogte** van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
  - c. 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;
  - d. 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 kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  - e. de **oppervlakte** van een bouwwerk;  
de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
  - f. de **bebouwde oppervlakte** van een bouwvlak:  
de cumulatieve grondoppervlakte van alle op het betrokken terrein gelegen gebouwen, bouwwerken en overkappingen;
  - g. de **breedte** van een bouwwerk:  
van en tot de buitenkant van de zijgevel, dan wel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
  - h. de **afstand** van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:  
vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van een gebouw, bovengrondse bouwdelen vanaf 1,00 meter boven peil meegerekend en haaks op de perceelgrens.



- 2.2 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 meter.

**ARTIKEL 3. DUBBELTELBEPALING**

Grond welke, ter bepaling van het bebouwingspercentage, eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing.

## 1.4

## ARTIKEL 4. ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdpijnen omschreven.

4.1. Hoofdstructuur

- a. De stedenbouwkundige hoofdstructuur is gebaseerd op bestaande verschillen in de grondwaterstand en het reliëf in het plangebied;
- b. De bestaande verschillen in de grondwaterstand en het reliëf in het plangebied worden zoveel mogelijk gehandhaafd;
- c. Op basis van de verschillen in grondwaterstand en reliëf worden er verschillende woonmilieus ingericht;
- d. De bestaande bebouwingslinten in het plangebied langs de Oostdijk, Jan Glijnisweg, Van Veenweg en Beukenlaan blijven gehandhaafd en worden zoveel mogelijk versterkt.

4.2. Woningen

- a. De woningen worden in de verschillende woonmilieus in verschillende dichtheden gerealiseerd;
- b. de woonmilieus die in het plangebied worden gerealiseerd, kunnen als volgt worden omschreven:

*Oostdijk*

Nieuw te realiseren bebouwing langs de Oostdijk moet aansluiten bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing. Dit woonmilieu wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid en ruime kavels. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt niet plaats via de Oostdijk.

*Tuindorp*

Op de hoger gelegen delen in het plangebied zijn tuinen het meest beeldbepalend. Het woonmilieu wordt gekenmerkt door een lage tot gemiddelde dichtheid en een groot percentage vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. De erfgronden worden door middel van beplanting afgebakend.

*Terpendorp*

Bepaalde delen van het plangebied zullen gedeeltelijk worden opgehoogd. De wegen, woningen en een deel van de tuinen liggen daarom hoger dan het omliggende gebied. Het woonmilieu wordt gekenmerkt door een lage tot gemiddelde woningdichtheid. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. De erfgronden worden door middel van beplanting afgebakend. Het parkeren geschiedt op eigen terrein.

*Waterrijk*

Een gedeelte van het water in het plangebied wordt medebestemd voor de woonfunctie. In dit woonmilieu worden woningen op of aan het water gerealiseerd. Het woonmilieu wordt gekenmerkt door een hoge woningdichtheid. De woningen hebben geen tuin, maar beschikken over een bijzondere vorm van privé-buitenruimte, bijvoorbeeld in de vorm van (dak)terrassen, vlonders, loggia's etc. Het parkeren geschiedt geclusterd in het openbaar gebied of binnen het bouwvolume zelf. De oevers die tot een woning behoren, worden als kademuur vormgegeven.

- c. de landschappelijke inrichting van het terrein rondom het instituut Reigersdaal wordt in hoofdlijnen zoveel mogelijk gehandhaafd. Deze bestaande inrichting dient als basis voor het uitwerkingsplan en verkavelingsplan dat voor het terrein zal worden opgesteld;
- d. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen wordt expliciet mogelijk gemaakt.

#### 4.3. Voorzieningen

- a. In het plangebied worden twee voorzieningenclusters gerealiseerd: één in de noordelijke helft en één in de zuidelijke helft van het plangebied;
- b. deze voorzieningenclusters worden gerealiseerd binnen de zoekgebieden, zoals indicatief op de plankaart zijn aangegeven;
- c. in deze voorzieningenclusters worden maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, detailhandelsbedrijven en horecabedrijven ondergebracht;
- d. in beide voorzieningenclusters worden ook woningen gerealiseerd;
- e. de voorzieningenclusters worden langs de gebiedsontsluitingsweg gerealiseerd;
- e. in de noordelijke helft van het plangebied worden sportvoorzieningen aangelegd;
- f. op verscheidene plaatsen in het plangebied worden speelvoorzieningen aangelegd, waarbij zoveel mogelijk zal worden aangesloten bij de groenvoorzieningen in het plangebied.

#### 4.4. Verkeersstructuur

- a. Het plangebied wordt ontsloten door een wijkontsluitingsweg tussen de Beukenlaan en de Krusemanlaan;
- b. het plangebied wordt ontsloten door middel van twee aantakkingen op deze wijkontsluitingsweg, zoals indicatief op de plankaart is aangegeven;
- c. de hoofdinfrastructuur in het plangebied wordt gevormd door twee gebiedsontsluitingswegen, die als 50 km weg zullen worden ingericht: één in het noordelijke deel van het plangebied en één in het zuidelijke deel;
- d. de noordelijke gebiedsontsluitingsweg wordt binnen 300 en 550 meter ten zuiden van de Krusemanlaan aangelegd; de zuidelijke gebiedsontsluitingsweg wordt binnen 300 en 550 meter ten noorden van de Beukenlaan aangelegd;
- e. de twee hoofdontsluitingswegen worden met elkaar verbonden door een erfontsluitingsweg, die als 30-km zone wordt ingericht, zoals indicatief op de plankaart is aangegeven;
- f. de verschillende buurten worden ontsloten via overige erfontsluitingswegen, die als 30-km zone worden ingericht;
- g. er wordt naar gestreefd, om tussen de aansluitingen van de erfontsluitingswegen op de gebiedsontsluitingsweg een afstand van minimaal 70 meter aan te houden;
- h. tussen de belangrijkste voorzieningen in en buiten de wijk worden langzaamverkeersroutes aangelegd, die dusdanig zullen worden vormgegeven dat deze tevens toegankelijk zijn voor hulpdiensten;
- i. langs gebiedsontsluitende wegen worden vrijliggende fietspaden aangelegd;

- j. voor het openbaar vervoer worden er twee haltes gerealiseerd langs de wijkontsluitingsweg.

#### 4.5 Parkeren

- a. Bij het realiseren van woningen en voorzieningen dient ruimte te worden gereserveerd voor de noodzakelijke parkeervoorzieningen;
- b. per woning dienen ten minste 1.5 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

#### 4.6 Groenstructuur

- a. De groenstructuur in het plangebied bestaat uit een vertakt netwerk van groene verbindingen, waarbij de belangrijkste delen zich rondom de hoogspanningsleiding en het aardgasleidingstracé bevinden;
- b. de groenstructuur is erop gericht om verbindingen te creëren tussen het bosgebied Waarderhout, het open gebied ten noorden van Heerhugowaard en de oevergebieden van de Oostelijke Ringvaart. Hiertoe wordt er tussen de groenzones rondom de hoogspanningsleiding en het gasleidingstracé verbindingen gerealiseerd en wordt er langs de oostzijde van de wijkontsluitingsweg een ecologische verbindingszone gerealiseerd;
- c. ook het watersysteem in de wijk wordt zoveel mogelijk gebruikt om ecologische verbindingen te realiseren;
- d. de beplanting binnen de groenstructuur wordt aangepast aan de hoogte van het maaiveld; in de lager gelegen delen van het plangebied bestaat de beplanting uit tuinen en erfbeplantingen, in de hoger gelegen delen uit houtwallen en struwelen en in de waterrijke gebieden uit rietoevers en bermen.
- e. binnen de groenstructuur kan recreatief medegebruik plaatsvinden.

#### 4.7. Waterstructuur

- a. De waterstructuur wordt zoveel mogelijk aangepast aan de bestaande grondwaterstand in het plangebied. Water wordt vooral gerealiseerd in de lager gelegen, natte delen van het gebied;
- b. de waterstructuur is gericht op het creëren van een gesloten watersysteem, waarbij het gebiedseigen water zoveel mogelijk wordt vastgehouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- c. de verschillende onderdelen van het watersysteem staan onderling met elkaar in verbinding;
- d. een gedeelte van het te realiseren water wordt medebestemd voor de woonfunctie;
- e. minimaal 60% van het te realiseren verharde oppervlakte wordt niet aangesloten op de riolering, maar zal direct afwateren via het oppervlaktewater;
- f. het watersysteem in de wijk wordt zoveel mogelijk gebruikt om ecologische verbindingen te realiseren.



## HOOFDSTUK

## 2

## Bestemmingsvoorschriften

**2.1 ARTIKEL 5. WOONDOELEINDEN (UIT TE WERKEN) (WU)****5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden (uit te werken)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven;
- c. verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder geluidbeperkende voorzieningen;
- d. groen-, sport- en speelvoorzieningen;
- e. water;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:

1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. tuinen en erven;
4. verhardingen;
5. groenvoorzieningen en water;
6. kunstwerken;
7. kunstobjecten.

**5.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Woondoeleinden (uit te werken)' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Hoogspanningsleiding', 'Aardgastransportleidingen' en/of 'Molenbeschermingszone', zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 13, 15 en 16 van deze voorschriften van toepassing.

### 5.3 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit, met inachtneming van de volgende regels:

#### 5.3.1 Ten aanzien van wonen

- a. Het aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan 3000;
- b. de gemiddelde woningdichtheid varieert van 25 tot 35 woningen per hectare. In de op de plankaart aangegeven "Uit te werken woondoeleinden (oostdijkzone)" varieert de gemiddelde woningdichtheid van 5 tot 15 woningen per hectare;
- c. het maximum aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan 4. In de op de plankaart aangegeven "Uit te werken woondoeleinden (oostdijkzone)" bedraagt het maximum aantal bouwlagen niet meer dan 3;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van antennes en kunstobjecten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter.

#### 5.3.2 Ten aanzien van voorzieningen

- a. Ten behoeve van voorzieningen mogen gronden met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 22.000 m<sup>2</sup> worden aangewezen;
- b. de hoogte van bouwwerken voor de voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 bouwlagen;
- c. de gebouwen mogen in combinatie met andere functies worden gebouwd, waarbij de totale bouwhoogte niet meer bedraagt dan de grootste toegelaten bouwhoogte van één van de te combineren functies.

#### 5.3.3 Ten aanzien van verkeers- en parkeervoorzieningen (waaronder geluidbeperkende voorzieningen)

- a. Ten behoeve van verkeers- en openbare parkeervoorzieningen mogen gebouwen worden gebouwd met een inhoud van niet meer dan 25 m<sup>3</sup>, waaronder mede begrepen telefooncellen en wachthuisjes;
- b. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, bruggen en kunstobjecten mag ten hoogste 12 meter bedragen.

#### 5.3.4 Ten aanzien van groen-, sport- en speelvoorzieningen

- a. In de noordelijke helft van het plangebied worden sportvoorzieningen gerealiseerd;
- b. de inhoud van bouwwerken, waaronder gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, mag ten hoogste 100 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, speeltoestellen, kunstobjecten en bruggen, mag niet meer dragen dan 12 meter.

#### 5.3.5 Ten aanzien van water

- a. Minimaal 12% van de oppervlakte van het brutoplangebied moet worden bestemd voor water;
- b. de inhoud van bouwwerken, waaronder gebouwen ten behoeve van het beheer, mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>3</sup>;

- c. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten en kunstobjecten mag ten hoogte 12 meter bedragen.

5.3.6 Ten aanzien van openbare nutsvoorzieningen

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>3</sup>;
- b. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals masten en kunstobjecten mag ten hoogte 12 meter bedragen.

5.3.7 Ten aanzien van wegverkeerslawaaï

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde norm van 50 dB(A), dan wel aan de door Gedeputeerde Staten verleende hogere grenswaarde.

**5.4 Voorlopig bouwverbod en binnenplanse anticipatie**

- 5.4.1 Het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming als bedoeld in lid 5.1 dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen;
- 5.4.2 In afwijking van het bepaalde in lid 5.4.1 mogen, zolang en voorzover de in lid 5.3 bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd, bouwwerken binnen de bestemming als bedoeld in lid 5.1 slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in de in voorbereiding zijnde, dan wel vastgestelde uitwerkingsvoorschriften van burgemeester en wethouders en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk verklaard hebben, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

## 2.2

**ARTIKEL 6. WOONDOELEINDEN (W)****6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

Met de daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven.

**6.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Woondoeleinden' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Hoogspanningsleiding', 'Aardgastransportleidingen' en/of 'Molenbeschermingszone', zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 12, 13 en 15 van deze voorschriften van toepassing.

**6.2 Bouwvoorschriften**

**6.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, waarbij de afstand tot enige perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'maximaal twee aaneen' mogen in afwijking van het voorgaande lid maximaal twee woningen aaneelkaar worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- f. van bestaande bouwwerken die op de plankaart zijn aangeduid als 'karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de bouwhoogte, goothoogte en kapvorm niet worden gewijzigd;

**6.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel binnen de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als 'te bebouwen erven';
- b. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per woning niet meer bedragen dan een derde deel van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als 'te bebouwen erven', dit tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> met per woning. Indien de hiervoor bedoelde erven een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>, mag 10% van de meeroppervlakte worden bebouwd tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>;
  - d. de bouwhoogte van bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
  - e. indien het hoofdgebouw op de plankaart is aangeduid als 'karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen de volgende aanvullende bepalingen:
    - de hoofdvorm van het hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
    - de aanbouw of het bijgebouw dient achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
  - f. buiten de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als 'bouwvlak' en 'te bebouwen erven' mag niet worden gebouwd, behoudens ten behoeve van een erker en/of entree, met dien verstande dat:
    - een erker een diepte heeft van niet meer dan 1,50 meter, een lengte van niet meer dan 2/3 van de gevellengte en een hoogte van niet meer dan 3,50 meter;
    - een entree een diepte heeft van niet meer dan 1,50 meter, een lengte van niet meer dan 1/3 van de gevellengte en een hoogte van niet meer dan 3,50 meter;
    - de afstand van een erker en entree tot aan het enige perceelsgrens ten minste 1,50 bedraagt.
- 6.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. De bouwhoogte van antennes en kunstobjecten mag niet meer 12 meter bedragen;
  - b. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan:
    - 1 meter, op de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens;
    - 2 meter, op de overige gronden .
- 6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**
- 6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 sub f. en toestaan dat bouwhoogte, goothoogte en/of kapvorm wordt gewijzigd, met dien verstande dat:
- a. er sprake is van herstel van de cultuurhistorische waarde van het gebouw; en/of
  - b. de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
  - c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de gemeentelijke welstandsadviescommissie en de werkgroep Monumenten Heerhugowaard.



## 2.3

**ARTIKEL 7. BEDRIJFSDOELEINDEN (B)****7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'tuincentrum';
  3. een hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'hoveniersbedrijf';
  4. een gemeentewerf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'gemeentewerf';
  5. bedrijfswoningen, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

Met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**7.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Aardgastransportleidingen' en/of 'Molenbeschermingszone', zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 en 16 van deze voorschriften van toepassing.

**7.3 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven; dit percentage wordt berekend over de gronden van het bouwvlak behorend bij het bedrijf;
- d. de afstand van de bedrijfsbebouwing tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- e. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- h. de inhoud van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 25 m<sup>3</sup> bedragen met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

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

- a. de bouwhoogte van antennes en kunstobjecten mag niet meer 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan:
  - De hoogte van erfafscheidingen, tuinmuren en schuttingen bedraagt maximaal 2 meter;
  - De hoogte van licht-, cameramasten en kunstobjecten bedraagt maximaal 12 meter.

**ARTIKEL 8. HORECADOELEINDEN (H)****8.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Horecadoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf categorie 2 en 3, die gelet op zijn aard en omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in min of meer ernstige mate storend werkt op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waar het accent ligt op het maaltijden en het verstrekken van dranken (restaurant, café, bar);
- b. bedrijfswoningen, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

Met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**8.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- d. de afstand van de bedrijfsbebouwing tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- e. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.
- g. de inhoud van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 25 m<sup>3</sup> bedragen met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;

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

- a. de bouwhoogte van antennes en kunstobjecten mag niet meer 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan:
  - De hoogte van erfafscheidingen, tuinmuren en schuttingen bedraagt maximaal 2 meter;
  - De hoogte van licht-, cameramasten en kunstobjecten bedraagt maximaal 12 meter.

**ARTIKEL 9. VERKEERSDOELEINDEN (V)****9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Verkeersdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden, met voornamelijk een functie ten dienste van het doorgaande verkeer;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. geluidbeperkende voorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. kunstobjecten;
- f. Parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;

Met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**9.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Verkeersdoeleinden' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Hoogspanningsleiding', Aardgastransportleidingen' en/of 'Molenbeschermingszone', zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 13, 14 en 16 van deze voorschriften van toepassing.

**9.3 Bouwvoorschriften**

9.3.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd dan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale inhoud van 25 m<sup>3</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter;

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting en kunstobjecten mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen.

## 2.6

## ARTIKEL 10. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)

**10.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

Met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**10.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Hoogspanningsleiding', 'Aardgastransportleidingen' en/of 'Molenbeschermingszone', zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 13, 14 en 16 van deze voorschriften van toepassing.

**10.3 Bouwvoorschriften**

10.3.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd dan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale inhoud van 25 m<sup>3</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter;

10.3.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting en kunstobjecten mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen.

**ARTIKEL 11. GROENVOORZIENINGEN (G)****11.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**11.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Groenvoorzieningen' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Hoogspanningsleiding', 'Aardgastransportleidingen' en/of 'Molenbeschermingszone' zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 13, 14 en 16 van deze voorschriften van toepassing

**11.3 Dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Groenvoorzieningen' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden', zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 15 van deze voorschriften van toepassing.

**11.4 Bouwvoorschriften**

11.4.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

11.4.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, bewegwijzering, lichtmasten en verkeerstechnische uitrusting mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen.



**ARTIKEL 12. WATER (WA)****12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishoudingen;
- c. waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

**12.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Water' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Hoogspanningsleiding', 'Aardgastransportleidingen' en/of 'Molenbeschermingszone' zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 13, 14 en 16 van deze voorschriften van toepassing.

**12.3 Bouwvoorschriften**

12.3.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

12.3.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

## 2.9 ARTIKEL 13. HOOGSPANNINGSLEIDING (DUBBELBESTEMMING)

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

Voor zover op de plankaart een hoogspanningsleiding is aangegeven, zijn de gronden voor 30 meter ter weerszijden van de as van deze leiding, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor een hoogspanningsleiding, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Dubbelbestemming

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Hoogspanningsleiding' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Aardgastransportleidingen', zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften van toepassing.

### 13.3 Bouwvoorschriften

- 13.3.1 In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- 13.3.2 de bouwhoogte van de hoogspanningsleiding bedraagt ten hoogste 65 meter;
- 13.3.3 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

### 13.4 Aanlegvergunning

- 13.4.1 Het is verboden op of in de gronden bedoeld in lid 13.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
  - b. het aanbrengen van bovengrondse constructies en apparatuur;
  - c. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.
- 13.4.2 Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:
  - a. werken en werkzaamheden die binnen het kader van het normale onderhoud vallen;
  - b. werken en werkzaamheden van zeer ondergeschikte betekenis;
  - c. werken en werkzaamheden die reeds ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan in uitvoering zijn.
- 13.4.3 De in lid 13.4.1 bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend indien door die werken of werkzaamheden geen schade aan de hoogspanningsleiding wordt toegebracht.
- 13.4.4 Burgemeester en wethouders winnen, alvorens zij beslissen op een aanvraag om een aanlegvergunning, advies in bij de leidingbeheerder.

## 2.10

**ARTIKEL 14. AARDGASTRANSPORTLEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)****14.1 Bestemmingsomschrijving**

Voor zover op de plankaart een aardgasleiding is aangegeven, zijn de gronden voor 5 meter ter weerszijden van de as van deze leiding, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor aardgasleidingen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**14.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Aardgastransportleidingen' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Hoogspanningsleiding', zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

**14.3 Bouwvoorschriften**

- 14.3.1 In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- 14.3.2 onverminderd het bepaalde in lid 14.3.1 is er op de gronden die liggen binnen de op de plankaart aangeduide 'beschermingszone aardgastransportleidingen' geen woonbebouwing toegestaan.

**14.4 Aanlegvergunning**

- 14.4.1 Het is verboden op of in de gronden bedoeld in lid 14.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder ook begrepen rietbeplanting;
  - b. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  - c. het indrijven van voorwerpen in de grond;
  - d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee in verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - g. Het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  - h. Het permanent opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen.
- 14.4.2 Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:
- a. werken en werkzaamheden die binnen het kader van het normale onderhoud vallen;
  - b. werken en werkzaamheden van zeer ondergeschikte betekenis;
  - c. werken en werkzaamheden die reeds ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan in uitvoering zijn.

- 14.4.3 De in lid 14.4.1 bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend indien door die werken of werkzaamheden geen schade aan de aardgastransportleidingen wordt toegebracht.
- 14.4.4 Burgemeester en wethouders winnen, alvorens zij beslissen op een aanvraag om een aanlegvergunning, advies in bij de leidingbeheerder.

**ARTIKEL 15. WATERSTAATSDOELEINDEN (DUBBELBESTEMMING)****15.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Waterstaatsdoeleinden' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), primair bestemd voor:

- a. waterkering en waterbeheersing;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**15.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Waterstaatsdoeleinden' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Molenbeschermingszone' zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 16 van deze voorschriften van toepassing.

**15.3 Bouwvoorschriften**

15.3.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

15.3.2 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten, bewegwijzering, lichtmasten en verkeerstechnische uitrusting mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen.

**ARTIKEL 16. MOLENBESCHERMINGSZONE (DUBBELBESTEMMING)****16.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Molenbeschermingszone' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), primair bestemd voor het instandhouden van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

**16.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Molenbeschermingszone' volgens de aanduidingen op de plankaart liggen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 15 van deze voorschriften van toepassing.

**16.3 Bouwvoorschriften**

16.3.1 Voor zover de gronden gelegen zijn binnen de op de plankaart aangegeven 'molenbeschermingszone' mogen bouwwerken, in afwijking van het bepaalde in de betrokken bestemmingsplanvoorschriften, niet hoger zijn dan:

- a. de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek binnen een afstand van 100 meter vanaf de molen;
- b. op een afstand tussen 100 en 300 meter vanaf de molen mag de bouwhoogte niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. het bouwwerk mag geen afbreuk doen aan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element.

16.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 16.3.1, mits door het verlenen van vrijstelling de vrije windvang voor en het zicht op de molen niet onevenredig worden aangetast.

**16.4 Aanlegvergunning**

16.4.1 Het is verboden op of in de gronden bedoeld in lid 16.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting.

16.4.2 Het onder lid 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden die binnen het kader van het normale onderhoud vallen;
- b. werken en werkzaamheden van zeer ondergeschikte betekenis;
- c. werken en werkzaamheden die reeds ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan in uitvoering zijn.

16.4.3 De in lid 16.4.1 bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend indien door die werken of werkzaamheden de vrije windvang en het zicht op de molen niet onevenredig worden aangetast.





## HOOFDSTUK

## 3

## Aanvullende bepalingen

## 3.1

**ARTIKEL 17. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING**

- 17.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- 17.2 Onder strijdig gebruik in verband met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de onbebouwde gronden als:
- a. het opslaan, opgeslagen houden, lozen of storten van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen;
  - b. de opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
  - c. de opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  - e. het gebruik ten behoeve van prostitutie en/of als seksinrichting.
- 17.3 Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 17.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
  - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.
- 17.4 Het bepaalde in lid 17.1 en 17.2 is niet van toepassing op:
- De uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en prostitutie, en met dien verstande dat:
- a. niet meer dan 1/3 van het bruto vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf worden gebruikt;
  - b. geen vergunning- of meldingsplicht op grond van de wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan de gemeentelijke lozingsverordening niet tot de milieuwetgeving wordt gerekend;
  - c. bij gebruik van bijgebouwen het minimale oppervlak voor bergruimte dat door het bouwbesluit vereist wordt, gehandhaafd wordt;

- d. bij gebruik van een garage voor parkeergelegenheid op eigen erf wordt gezorgd;
- e. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten of diensten die op het betreffende perceel worden vervaardigd.

## 3.2

**ARTIKEL 18. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID**

- 18.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor:
- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
  - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes,abri's 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 worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m<sup>3</sup> zal bedragen;
  - e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
  - f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;
  - g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaand dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
    - » De maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
    - » De bouwhoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- 18.2 Burgemeester en wethouders oefenen de in lid 18.1 bedoelde bevoegdheden uit in overleg met belanghebbenden. Vrijstelling wordt slechts verleend, indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- 18.3 Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 18.1, wordt de procedure gevolgd zoals die is vervat in artikel 21 van deze voorschriften.

## 3.3

**ARTIKEL 19. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 11 WRO**

- 19.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, om het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
- a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingen, dan wel de bebouwingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn, ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van de betreffende bestemming dan wel het betreffende bebouwingsvlak, met niet meer dan 10% wordt gewijzigd;
  - b. het wijzigen van de in het plan gegeven maatvoeringen met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
  - c. het wijzigen van de in het plan opgenomen normen ten aanzien van aantallen woningen, terreinoppervlakken, bebouwingspercentages en bedrijfsvloeroppervlakken met ten hoogste 10%, indien bij de uitvoering van het plan zulks gewenst en/of noodzakelijk is.
  - d. het wijzigen van de op de plankaart opgenomen bestemmingsgrens van de bestemming 'Water (W)' en 'Uit te werken woondoeleinden (WU)' door deze te verschuiven met ten hoogste 250 meter.
- 19.2 Burgemeester en wethouders oefenen de in lid 19.1 bedoelde bevoegdheden uit in overleg met belanghebbenden. Vrijstelling wordt slechts verleend, indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- 19.3 Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 19.1 wordt de procedure gevolgd zoals die is vervat in artikel 21 van deze voorschriften.

**ARTIKEL 20. NADERE EISEN**

- 20.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de volgende onderwerpen:
- a. de situering van andere bouwwerken, zoals antennemasten, schoorstenen, bouwwerken ten behoeve van het communicatieverkeer, reclamezuilen e.d., teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
  - b. de situering van parkeer- en verkeersvoorzieningen, alsmede het aantal parkeerplaatsen.
- 20.2 De in lid 20.1 genoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologische en stedenbouwkundige belangen en verkeersbelangen, het stellen van genoemde eisen redelijk en gewenst is, mede ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 3.5

## ARTIKEL 21. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

21.1 Met betrekking tot toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de artikelen 6, 18 en 22, ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage ;
- b. burgemeester en wethouders geven van tevoren van de terinzagelegging kennis, in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen mede aan hen, die conform het bepaalde onder c. tijdig zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing daaromtrent, met redenen omkleed.

21.2 Met betrekking tot toepassing van de uitwerkings- en/of wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de artikelen 5 en 19, ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van tevoren van de terinzagelegging kennis, in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen mede aan hen, die conform het bepaalde onder c. tijdig bedenkingen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing daaromtrent, met redenen omkleed;
- e. bij het tergoedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de kenbaar gemaakte bedenkingen overlegd;
- f. burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bedenkingen hebben kenbaar gemaakt;
- g. het bepaalde onder d., e. en f. vindt geen toepassing, indien en voor zover gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat het uitwerkings- en/of wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft, terwijl van bedenkingen tegen de wijziging niet is gebleken.

21.3 Met betrekking tot het bouwen vooruitlopend op een goedgekeurde wijziging

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 5.4.2, ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;



- b. burgemeester en wethouders geven van tevoren van de terinzagelegging kennis, in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen mede aan hen, die conform het bepaalde onder c. tijdig bedenkingen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing daaromtrent, met redenen omkleed;
- e. bij de aanvraag van de verklaring van geen bezwaar bij gedeputeerde staten worden gelijktijdig de kenbaar gemaakte bedenkingen overlegd;
- f. burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bedenkingen hebben kenbaar gemaakt.

## 3.6

**ARTIKEL 22. OVERGANGSBEPALINGEN****22.1 Gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen**

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat op grond van vorige bestemmingsregelingen legaal was en dat afwijkt van dit plan op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht krijgt, mag worden voortgezet;
- b. indien het onder a. bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdspanne van drie jaar gestaakt is geweest, is het verboden om dit gebruik te hervatten;
- c. het onder a. bedoelde gebruik mag worden gewijzigd in een minder van het plan afwijkend gebruik;
- d. het is verboden om het onder a. bedoelde gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot;
- e. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid d. ten behoeve van een ander gebruik, dat uit hoofde van het bepaalde in de vorige leden is toegestaan, indien strikte toepassing van deze bepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**22.2 Gebruik van gronden voor het bouwen**

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het terinzageleggen van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan, behoudens in dit artikellid, bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. voor zover er sprake is van een overmaat aan bijgebouwen bij een woning; 70% van de oppervlakte van die bijgebouwen, desnoods op een andere plaats op het perceel, worden herbouwd, waarbij de oppervlakte van meerdere bouwwerken mag worden samengevoegd, bouwwerken met een bouwhoogte lager dan 1,75 meter en kassen niet inbegrepen. De bouwvoorschriften in dit bestemmingsplan voor bijgebouwen, uitgezonderd die voorschriften die betrekking hebben op de oppervlakte, zijn van overeenkomstige toepassing;
- c. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan, behoudens in dit artikellid, zijn bepaald, tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

- d. Tot niet meer dan 10 % van de inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan, behoudens in dit artikellid, zijn bepaald, en met dien verstande dat het in dit sublid bepaalde niet van toepassing is op bijgebouwen of voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen na stopzetting van de bedrijfsvoering.

## 3.7

**ARTIKEL 23. STRAFBEPALING**

- 23.1 Overtreding van het bepaalde in de artikelen 13, 14, , 16 en 17 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

**3.8 ARTIKEL 24. TITEL**

- 24.1 Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:  
‘Voorschriften bestemmingsplan De Draai’