

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN 'HERZIENING
HOOGWOUD, OPMEER EN SPANBROEK 2017'**

**Zienschwizennota Bestemmingsplan Herziening
Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017**

Code 1415101 / 03-10-2017

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	1
2. ONTVANGEN ZIENSWIJZEN	2
3. AMBTSHALVE OVERWEGINGEN	12
3. 1. Agrarische schuur achter Herenweg 70a Hoogwoud	12
3. 2. Clubgebouw Spanbroekerweg, Spanbroek	12
3. 3. Woning bij sportschool Spanbroekerweg 157 (en 159)	12
3. 4. Voorwaardelijke verplichting geluidscherm Heerenweide	12
3. 5. Vastleggen bestaand aantal woningen centrum Hoogwoud	13
3. 6. Schrappen wijzigingsbevoegdheid bestemming 'maatschappelijk 2'	13
4. WIJZIGINGEN IN HET PLAN	14
4. 1. Verbeelding	14
4. 2. Regels	15
4. 3. Toelichting	23

1. INZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft gedurende een periode van zes weken, te weten van 20 juli 2017 t/m 30 augustus 2017, het ontwerp van bestemmingsplan “Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017” voor een ieder ter inzage gelegen. Met daarbij de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode naar voren te brengen.

Hiertoe is op 19 juli 2017 een kennisgeving in het Westfries Weekblad, Gemeentebblad en de Staatscourant verschenen. Het ontwerp is gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar en downloadbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl, en www.opmeer.nl. Het plan heeft gelijktijdig ter inzage gelegen op de secretarie van het gemeentehuis in Opmeer

2. ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

Van 12 (groepen van) personen en instanties zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen. Niet alle zienswijzen zijn verzonden en ontvangen binnen de daartoe gestelde periode. Zienswijze 11 en 12 zijn pas op 31 augustus 2017 bij de balie van het gemeentehuis in persoon bezorgd en mogen daarom niet verder worden behandeld in deze zienswijzennota. De op tijd verzonden en ontvangen zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en vervolgens voorzien van commentaar en conclusie. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven/e-mails met bijlagen, zoals deze door de indieners van de zienswijzen (hierna: 'indieners') zijn ingediend, betrokken.

Hierna volgt een geanonimiseerde lijst van personen en instanties die een zienswijze hebben ingediend. Bij de personen is onderscheid gemaakt tussen degenen die ter plekke of in de buurt wonen en degenen die dat niet doen, maar wel anderszins betrokken zijn (als eigenaar).

1	Archeologie West-Friesland					
2	Liander					
3	Gasunie					
4	Bewoner		Koningspade	11	1718 ML	Hoogwoud
5	Bewoner		Herenweg	28a	1718 AE	Hoogwoud
6	Bewoner		Herenweg	32	1718AE	Hoogwoud
7	Bewoner		Herenweg	30	1718 AE	Hoogwoud
8	Bewoner		Herenweg	34	1718 AE	Hoogwoud
9	Betrokkene		Spanbroekerweg	161	1715 GM	Spanbroek
10	Bewoners		Van Roozendaalstraat	6	1715 EL	Spanbroek
11	Betrokkene		Koninginneweg	39	1716 DE	Opmeer
12	Bewoners Koninginneweg					Opmeer

1. Indiener 1

De indiener heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan. Ten eerste merkt de indiener op dat in de toelichting een oude beleidskaart is gekozen als afbeelding. De indiener heeft daarop een nieuwe beleidskaart meegestuurd met de zienswijze. De indiener geeft aan dat in de toelichting wordt verwezen naar gele en oranje kleuren, terwijl de oude beleidskaart uit 2010 is opgenomen, met blauwe kleuren.

Verder stelt indiener dat niet duidelijk wordt waarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', met een vrijstellingsgrens van 2.500 m² niet is opgenomen. De indiener stelt dat in het gebied grote ingrepen kunnen plaatsvinden (bijvoorbeeld aanleg van riool) die nu ten onrechte niet archeologisch getoetst hoeven te worden.

De indiener wil dat voor de nieuw toegevoegde delen, ten opzichte van het 2015 plan, ook een archeologische dubbelbestemming conform de beleidskaart wordt opgenomen.

Daarnaast stelt de indiener dat cultuurhistorie meer behelst dan alleen gebouwen.

AWF vraagt zich af waarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' niet integraal is overgenomen van de provinciale kaart en de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig wel. Overigens stelt AWF dat op sommige locaties, door recente ontwikkelingen, de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig' verwijderd kan worden.

Tevens vraagt de indiener zich af waar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' met vrijstellingsgrens van 1.000 m² vandaan komt, gezien het feit dat deze op zowel de oude als de nieuwe archeologische beleidskaart niet is opgenomen.

Voorts mist indiener de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4' bij het bedrijventerrein aan de Westerboekweg. In de legenda staat deze bestemming wel opgenomen. Onduidelijk is waar de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 aanwezig is op de verbeelding.

De indiener geeft de voorkeur om in het bestemmingsplan aansluiting te zoeken met de bestaande dubbelbestemmingen.

Met betrekking tot de verbeelding stelt de indiener dat geen aansluiting is gezocht met het aangrenzende bestemmingsplan landelijk gebied. Indiener heeft de voorkeur dat dit wel gedaan wordt, net als bij de regeling.

De indiener adviseert tot slot om de in 2015 aangedragen adviezen en de hierbo-

ven opgesomde aantekeningen op te nemen/ te wijzigen in het bestemmingsplan.
Gemeentelijke beantwoording
<p>Inderdaad is in de toelichting nog een oude beleidskaart opgenomen. Deze wordt vervangen door de toegestuurde nieuwe beleidskaart. Hierbij worden ook de kleuren afgestemd. Dit is evenwel geen wijziging van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), maar enkel van de toelichting.</p> <p>De betreffende dubbelbestemming met een vrijstellingsgrens van 2500 m² was niet opgenomen omdat ingrepen van 2500 m² in het bebouwde gebied naar ons aanvankelijk oordeel in de praktijk niet voor konden komen. Indien er echter gewezen op een aantal voorbeelden van gevallen waarin dit toch nog wel zou kunnen gebeuren.</p> <p>De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' met vrijstellingsgrens van 1.000 m² is gelegd op enkele onbebouwde percelen, waar een ingreep van 1.000 m² mogelijk zou kunnen zijn. Inderdaad is deze niet aangegeven op het bedrijventerrein aan de Westerboekeweg. Deze 1000 m² grens wordt evenwel niet gehanteerd op de archeologische beleidskaart. Na 500 m² (archeologie 3) is de volgende stap 2.500 m².</p> <p>In overleg met diener is nu besloten om de vrijstellingsgrens van de dubbelbestemming 'Waarde -archeologie 4' op te trekken naar 2.500 m² en de betreffende dubbelbestemming overal in het plangebied neer te leggen, waar deze op de beleidskaart staat. Hiermee wordt nu ook aangesloten bij de bestaande dubbelbestemmingen en de regeling in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Voor de meeste ontwikkelingen in dit gebied betekent dit geen belemmering, omdat deze meestal niet over de vrijstellingsgrens heen zullen komen. Archeologie 5 (vrijstellingsgrens 10.000 m²) komt niet voor op de beleidskaart en ook niet in het plangebied.</p> <p>Cultuurhistorie omvat inderdaad alleen meer dan gebouwen, het plan besteedt op diverse plekken ook aandacht aan deze andere cultuurhistorische elementen, archeologie is daarvan een voorbeeld.</p>
Conclusie
<p>Aan de inhoud van de zienswijze wordt tegemoetgekomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt in het plangebied gelegd overeenkomstig de nieuwe beleidskaart archeologie en afgestemd op de vrijstellingsgrens van 2.500 m². De toelichting wordt hier ook op aangepast.</p>

2. Indiener 2

Indiener is onder andere eigenaar van het transformatorstation Hoogwoud, nabij Westerboekelweg 20 te Hoogwoud. Indiener heeft plannen dit station in 2022 om te bouwen van 50/10 kV, naar 20/10 kV station. De hoogte van de wanden wordt maximaal 8 meter. Tevens worden er bliksemspitsen geplaatst van maximaal 12 meter hoog. In de huidige regeling is een maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen van 5,00 m.

Om het toekomstige station te kunnen realiseren verzoekt indiener om de maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde te verhogen naar 8 meter. Daarnaast verzoekt Liander om een maximale bouwhoogte van 12 meter voor overige bouwwerken, zijnde bliksemspitsen, op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

Momenteel is het transformatorstation bestemd als 'Bedrijventerrein'. De regels zijn ook hierop afgestemd. Gelet op het verzoek van indiener wordt besloten om op het transformatorstation een specifieke bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening te leggen. Het bouwvlak blijft verder gelijk. De regels van deze bestemming worden afgestemd op het verzoek van indiener. Hierbij wordt een hoogte van 5 meter toegestaan voor de gebouwen en 12 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, deze mogen maximaal 3,50 bedragen. Hiermee wordt de bestaande en toekomstige situatie goed geregeld.

Conclusie

Aan de inhoud van de zienswijze wordt tegemoetgekomen. Op het transformatorstation aan de Westerboekelweg wordt een specifieke bestemming Bedrijfnutsvoorziening gelegd, afgestemd op de bestaande en toekomstige situatie.

3. Indiener 3

Ten aanzien van de aardgastransportleiding en een gasontvangstation die bij het bedrijf in beheer zijn, geeft de Gasunie een aantal opmerkingen. De zienswijze is opgedeeld in reacties op de verbeelding, regels en toelichting. Hier wordt per onderwerp een reactie gegeven.

Verbeelding – leiding-gas

Gasunie constateert dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' niet geheel juist over de hartlijn van de leiding is geprojecteerd en verzoekt de dubbelbestemming zodanig te projecteren dat deze exact 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding reikt.

Planregels – bedrijfs-nutsvoorziening

Gasunie verzoekt om in artikel 6.2.2 onder a, in verband met de veiligheid voor het station, de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan te passen naar 3,5 meter. Daarnaast merkt Gasunie op dat niet kan worden afgeweken van het Activiteitenbesluit in tegenstelling tot het gestelde in artikel 6.3.

Planregels – leiding-gas

Gasunie wil artikel 27 lid 4 aanpassen door het woord 'onevenredig' te schrappen met het toetsingskader:

- dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;
- dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

De planregels zouden hier naar het voorontwerp al op worden aangepast, maar Gasunie geeft aan dat dit niet gebeurt is.

Tevens verzoekt Gasunie nog de werkzaamheden als genoemd in lid 6 aan te vullen met de volgende activiteiten:

- het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Planregels – veiligheidszone bevi

Gasunie verzoekt om de bepaling onder artikel 40.3.4 onder b, te schrappen. Gasunie is van mening dat de veiligheidszone uit het Activiteitenbesluit een vaste afstand is die niet verkleind kan worden..

Gemeentelijke beantwoording*Verbeelding – leiding-gas*

Op basis van de door de Gasunie geleverde gegevens over de hartlijn wordt de dubbelbestemming nu exact 4 meter aan weerszijden daarvan geprojecteerd. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Planregels – bedrijfs-nutsvoorziening

De maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen wordt alsnog vergroot naar 3,5 meter. Dit was al toegezegd naar aanleiding van het overleg over het voorontwerpbestemmingsplan, doch per abuis nog niet doorgevoerd.

Bij het overleg over het voorontwerp is ook aangegeven dat de veronderstelde afwijkingsbevoegdheid niet bestaat, dit betreft de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.

Planregels – leiding-gas

De planregels zullen nu worden aangepast op de wijze als al naar aanleiding van het overleg over het voorontwerp aangegeven. Tevens wordt het omgevingsvergunningstelsel aangevuld met de genoemde activiteiten

Planregels – veiligheidszone bevi

Het gaat niet alleen om een wijzigingsbevoegdheid voor verkleining van de zone, maar ook om deze te vergroten. De capaciteit van het station zou kunnen veranderen, evenals de afstanden volgens het Activiteitenbesluit. Het is echter niet waarschijnlijk dat dit op korte termijn gebeurt. Daarom kan de wijzigingsbevoegdheid wel worden geschrapt.

Conclusie
Aan de inhoud van de zienswijze wordt tegemoetgekomen. De gasleidingstrook wordt alsnog op de juiste manier aangegeven. De maximale hoogte binnen Bedrijf – gasontvangstation voor erf- en terreinafscheidingen wordt 3,5 meter. De planregels van de dubbelbestemming Leiding – Gas worden aangepast. De wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de veiligheidszone wordt geschrapt.

4. Indiener 4
Indiener stelt dat de eerder ingediende inspraakreactie met betrekking tot Koningspade 11 slecht is gelezen en daarop foutief is beantwoord. Indiener wil daarop dat de inspraakreactie nogmaals bekeken en beoordeeld wordt.
Indiener stelt onder meer dat weidevogelleefgebied en archeologisch onderzoek niet relevant is voor deze locatie en dat geen sprake is van stallen maar van loodsen of schuren. Hiervoor, stelt indiener, is ook geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
Gemeentelijke beantwoording
Naar ons idee is de inspraakreactie adequaat beantwoord. Een vergroting van het bouwvlak voor een veehouderij kan in een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan als het onderhavige geen sprake zijn, mede gelet op de regelgeving aangaande de milieueffectrapportage. Verder zijn de uitbreidingswensen onvoldoende concreet en niet voldoende onderbouwd.
Conclusie
Aan de inhoud van de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen. In het kader van dit plan wordt niet meegewerkt aan een vergroting van het bouwvlak voor dit agrarisch bedrijf.

5. Indiener 5
Indiener stelt ten eerste dat de verbeelding ter plaatse van Herenweg 28a niet klopt, omdat de reeds bestaande bebouwing deels buiten het bestemmingsvlak valt.
Daarnaast geeft indiener aan concrete plannen te hebben om het bedrijf aan de oostzijde met 3.000 m ² uit te breiden. Het bedrijf gaat zelf verpakken en exporteren waarvoor meer ruimte nodig is. De indiener vindt de motivering op zijn eerder ingediende inspraakreactie ontoereikend. Dat het bestemmingsplan conserverend van aard is neemt volgens indiener niet weg dat ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Bovendien, zo stelt de indiener, staat in de toelichting dat er weinig functionerende agrarische bedrijven in de kernrandzones zijn, waardoor het niet moeilijk moet zijn om na te denken over gewenste toekomstige ontwikkelingen van die paar bedrijven. Tevens stelt indiener dat nergens wordt gemotiveerd waarom de ontwikkelingsruimte voor zijn bedrijf nihil zou moeten zijn.
Indiener verzoekt om de gewenste uitbreiding alsnog planologisch te faciliteren.

Gemeentelijke beantwoording
<p>Inderdaad klopt de verbeelding ter plaatse van Herenweg 28a niet. De ruimtelijke onderbouwing voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan is per abuis niet verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Dit gebeurt alsnog.</p> <p>Een forse uitbreiding van het bestaande bouwvlak wordt gewenst. Ook de aard van de bedrijfsactiviteiten zal veranderen. De uitbreidingswensen zijn echter niet concreet genoeg aangegeven en ook onvoldoende onderbouwd en kunnen daarom nu niet meer in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan worden meegenomen. Het staat de indiener vrij om alsnog een concreet en onderbouwd plan in te dienen. Dan kan dit zo nodig in een aparte procedure worden beoordeeld.</p>
Conclusie
<p>Aan de inhoud van de zienswijze wordt deels tegemoetgekomen. De eerder met een afwijking toegestane uitbreiding van het agrarisch bedrijf wordt alsnog in het bestemmingsplan verwerkt.</p> <p>In het kader van dit plan wordt niet meegewerkt aan een verdere vergroting van het bouwvlak voor dit agrarisch bedrijf.</p>

6. indiener 6 t/m 8

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Herenweg 32a te Hoogwoud. Indiëners stellen dat de milieucategorie ter plaatse niet veranderd dient te worden naar milieucategorie 2, om de volgende redenen:

- de locatie ligt uit het zicht van omwonenden zodat er geen sociale controle is;
- Hoogwoud heeft al enkele industrieterreinen waar alle voorzieningen voor een bedrijf aanwezig zijn;
- de bereikbaarheid van de locatie is niet optimaal, de Herenweg is al zeer druk en door vestiging van het bedrijf zullen verkeersopstoppingen aan de orde van de dag zijn;
- het toegangspad van 3 meter breed zorgt eveneens voor problemen in bereikbaarheid. Vrachtwagens zullen moeten keren op de weg, hetgeen tot schade aan de voortuin van de indiener zal leiden;
- er wordt verwacht geluidsoverlast te gaan ervaren als een bedrijf uit categorie 2 zich hier vestigt.

Gemeentelijke beantwoording

Naar het oordeel van de gemeente zijn de ingebrachte punten steekhoudend. Aan de andere kant moet aan het perceel en de daarop aanwezige voormalige veestal/veldschuur wel een zinvolle bestemming gegeven worden. De eigenaar heeft aangegeven hier een voertuigstalling te (gaan) exploiteren. Gelet hierop wordt ervoor gekozen om op het perceel een specifieke bestemming 'Bedrijfvoertuigenstalling' te leggen, afgestemd op de voorgenomen situatie (maatwerkbestemming). De regels binnen deze bestemming worden qua maatvoering zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie. Ook wordt de stalling beperkt tot inpandige stalling.

Conclusie
An de inhoud van de zienswijze wordt tegemoetgekomen. Op het perceel Herenweg 32a wordt een specifieke bestemming 'Bedrijf-voertuigenstalling' gelegd, waardoor andersoortige bedrijvigheid alsnog wordt uitgesloten.

7. Indiener 9

Deze zienswijze heeft betrekking op de percelen Spanbroekerweg 157, 159, 161 en 163. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze percelen niet voorzien van een gemengde bestemming waarbinnen wonen en werken is toegestaan. Indiener stelt dat dit in strijd is met de structuurvisie Opmeer, gemeentelijke welstandsnota en rechtszekerheidsbeginsel.

- Volgens de structuurvisie maakt Spanbroek deel uit van de hoofdkern waar de meeste ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Indiener stelt dat verruiming van de bestemming om woon-werkfuncties te vestigen op de percelen daarmee past binnen de kader van de structuurvisie.
- In de welstandsnota is dorpslint Spanbroekerweg als bijzonder welstandsniveau aangewezen. Indiener stelt dat met het toestaan van de woon-werkfunctie de oorspronkelijke uitstraling behouden blijft en zo een eenheid kunnen blijven vormen met het karakteristieke lint Spanbroekerweg.
- De gemeente Opmeer heeft voor locatie Spanbroekerweg 140 de bestemming gewijzigd van Maatschappelijk-1 naar Gemengd. Dit omdat geen economische grondslag voor de bestemming Maatschappelijk is gevonden, zodat handhaving leidt tot verpaupering en leegstand. Indiener stelt dat de percelen Spanbroekerweg 157, 159, 161 en 163 in overeenstemming met Spanbroekerweg 140 zijn.
- Indiener stelt dat gemeente Opmeer de gemengde bestemming voor woon-werkfunctie voor locatie Spanbroekerweg 157 reeds toepassing heeft gegeven, maar dit ontkent in reactie op de inspraakbrief, hetgeen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Indiener verzoekt om op basis van het bovenstaande, het plangebied van de percelen Spanbroekerweg 157, 159 161 en 163 van bestemming te wijzigen, van Maatschappelijk-1 naar Gemengd.

Gemeentelijke beantwoording

Indiener is geen eigenaar van de percelen Spanbroekerweg 157 en 159. Hier is in het ontwerp nu ook een bestemming aan gegeven die recht doet aan de bestaande situatie, te weten: bestemming 'Maatschappelijk 1' en 'Wonen'. Daarom wordt het verzoek van indiener alleen in overweging genomen voor de percelen nr. 161 en 163. Hier is nu een maatschappelijke bestemming gelegd op het zuidelijk deel (nr. 163 kinderdagverblijf) en een bedrijfsbestemming op het noordelijk deel (nr. 161, thans leegstaand). Gelet op de invulmogelijkheden ter plekke is dit bij nader inzien wat te krap bestemd. Een gemengde bestemming op nrs. 161 en 163 (een 'verzamelbestemming' van functies, waaronder lichte bedrijvigheid, maatschap-

pelijke voorzieningen en dienstverlening) is op deze specifieke locatie ook mogelijk, net als op Spanbroekerweg 140. Daarbij kan evenwel alleen een woning op de bestaande plek in het lint worden toegestaan, dit is het beleid. De bestemming Gemengd (inclusief wonen) zoals gelegd op nr. 140 kan daarom hier niet worden gelegd. Deze staat namelijk overal wonen toe. Gelet op de vorm van de kavel was dat daar (bij nr. 140) ook aanvaardbaar. Hier echter niet, omdat dan nog een achterafwoonsituatie op nr. 161 zou kunnen ontstaan. Dit is ongewenst. Daarom wordt hier de bestemming Gemengd 2 op gelegd met een aanduiding wonen op de bestaande locatie. De bestemming Gemengd wordt dan hernoemd tot Gemengd 1.

Conclusie

Aan de inhoud van de zienswijze wordt deels tegemoetgekomen. Op het perceel Spanbroekerweg nr. 161 en 163 wordt alsnog een bestemming 'Gemengd 2' gelegd, met een aanduiding wonen op de bestaande locatie op nr. 163. De bestemming Gemengd wordt dan voor de duidelijkheid hernoemd tot Gemengd 1.

8. Indiener 10

Met betrekking tot het perceel Van Roozendaalstraat 4 verzoeken de indieners, indien deze niet kan worden omgezet in een woonbestemming, om het bouwen van een bedrijfswoning daar in de oude situatie de bestemming wonen/werken is bepaald.

Indieners geven aan nu niet akkoord te gaan met de huidige plankaart voor zowel Van Roozendaalstraat 4 als 6.

Gemeentelijke beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan H.O.S. (2006) is aan het perceel Van Roozendaalstraat 4 en 6 een bedrijfsbestemming gegeven. Dit is niet meer in overeenstemming met de huidige situatie, het is nu feitelijk een woonperceel, met een woning op nr.6 en een schuur (nr. 4). Dit is de voormalige bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan was dit al in enige mate voorzien, want hier ligt een wijzigingsbevoegdheid op het perceel naar een woonbestemming, met mogelijkheid van 2 woningen ter vervanging van de bedrijfsbestemming. Voorwaarde daarbij is wel dat deze woningen in verband met aanliggende bedrijven milieuhygiënisch inpasbaar zijn.

Zoals ook in de beantwoording van de inspraakreactie aangegeven is dat op dit moment niet het geval, gelet op de (beperkende) aanwezigheid van het bedrijventerrein aan de noordzijde van de Van Roozendaalstraat.

In het nieuwe bestemmingsplan is evenwel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor andere functies op dit bedrijventerrein (wijzigingsgebied 1: mogelijkheid voor wijziging naar een woonfunctie, een maatschappelijke functie, een dienstverlenende functie en/of een perifere detailhandelfunctie). Wanneer deze worden gerealiseerd kan een extra woning het perceel eventueel wel aanvaardbaar zijn. Wel moet hierbij net als bij de andere nieuwe woningbouwmogelijkheden worden voldaan aan het provinciaal woningbouwbeleid.

Gelet hierop wordt er nu voor gekozen om op het perceel van Roozendaalstraat 4 een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 4) te leggen, waarbij de bouw van 2

woningen mogelijk wordt gemaakt. Deze geldt inclusief de bestaande woning op nr. 6. Deze kan dus eventueel ook op een andere locatie op het perceel worden gesitueerd. Omdat het perceel nu al een woonbestemming heeft, betreft het hier dus alleen een wijzigingsmogelijkheid aangaande het aantal woningen en de situering en omvang van de bouwvlakken. Aan deze wijzigingsbevoegdheid worden, naast de reeds genoemde voorwaarden (zoals de milieusituatie), de andere voor woningen gebruikelijke voorwaarden gesteld (zoals ten aanzien van de behoefte onderbouwing).

Standpunt

Er wordt alsnog een wijzigingsbevoegdheid gelegd op het perceel van Rozen-
daalstraat 4 en 6 om hier 2 (burger)woningen mogelijk te maken, waarbij de be-
staande woning op nr. 6 meetelt. Er kan dus maar 1 woning extra worden toege-
staan.

3. AMBTSHALVE OVERWEGINGEN

Behalve naar aanleiding van de zienswijzen is ervoor gekozen om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve aan te passen. Hieronder worden daarvoor de overwegingen gegeven.

3. 1. Agrarische schuur achter Herenweg 70a Hoogwoud

Conform het vigerende bestemmingsplan is voor een agrarische schuur achter Herenweg 70a te Hoogwoud een bouwvlak aangegeven. Binnen de hier toepasselijke bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' is evenwel geen regeling voor dit bouwvlak opgenomen. Dit omdat deze bestemming in principe bedoeld is voor agrarisch gebruik zonder bebouwing. Nu hier feitelijk wel een schuur staat wordt hiervoor nu een specifieke bouwaanduiding 'Veldschuur' opgenomen. In de regels is hier nu een op de bestaande situatie afgestemde maatvoeringsregeling opgenomen.

3. 2. Clubgebouw Spanbroekerweg, Spanbroek

Achterop het perceel Spanbroekerweg 161 te Spanbroek bevindt zich een schuur die momenteel in gebruik is bij een postduivenvereniging. Dit gebruik wordt binnenkort beëindigd. Teneinde een zinvol gebruik van deze schuur mogelijk te maken wordt hier een bouwvlak gelegd binnen de nu naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot dit perceel gelegde bestemming 'Gemengd 2'. Andere (o.m. maatschappelijke) activiteiten zijn dan mogelijk op deze locatie.

3. 3. Woning bij sportschool Spanbroekerweg 157 (en 159)

Bij de sportschool aan de Spanbroekerweg 157 (en 159) is op het oostelijk deel van dit gebouw een woonbestemming gelegd. Bij nadere beschouwing is gebleken dat in dit deel ook in gebruik is als sportschool. Er wordt nu voor gekozen om op het hele gebouw (en het bijbehorend terrein) weer (zoals ook in het dusver vigerende plan H.O.S. 2006) een maatschappelijke bestemming (1) te leggen, met daarbij een aanduiding 'sportschool', waar nu de sportschool zit en een aanduiding wonen, waar het woongedeelte zich bevindt. De regels worden hier ook op aangepast.

3. 4. Voorwaardelijke verplichting geluidscherm Heerenweide

In verband met de voorgaande aanpassing is het ook nodig om de voorwaardelijke verplichting tot het realiseren en instandhouden van een geluidscherm zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan Heerenweide ook in het onderhavige plan weer op te nemen voor twee woningen in het zuidelijk deel van Heerenweide, waar de percelen grenzen aan het terrein van de sportschool. De toelichting van het plan wordt hier ook op aangepast.

3. 5. Vastleggen bestaand aantal woningen centrum Hoogwoud

Binnen de regels van de bestemming Centrum aan weerszijden van de Van Hoo-genboomlaan te Hoogwoud wordt ter maximering van het aantal woningen ver-wezen naar een op de verbeelding in een aanduiding aangegeven aantal. Dit aan-tal is daar evenwel niet opgenomen. Gelet op het woningbouwbeleid is het wel wenselijk om het aantal woningen te maximeren. Daarom wordt net als in de woonbestemming nu ook binnen de bestemming 'Centrum' het aantal woningen vastgelegd op het bestaande aantal. Hiervoor is geen aanduiding op de verbeel-ding nodig. Dit wordt alsnog geformuleerd in de regels bij de bestemming.

3. 6. Schrappen wijzigingsbevoegdheid bestemming 'maatschappelijk 2'

Bij de regels van de bestemming 'Maatschappelijk 2' voor het voormalige Sche-ringamuseum is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een dienstverlenende functie. In de algemene wijzigingsbevoegdheden is onder meer ten aanzien van deze bestemming ook al een bredere wijzigingsmogelijkheid opgenomen naar een woonfunctie, een dienstverlenende functie, een bedrijfsfunctie, een maatschap-pelijke functie of horecafunctie. Dan heeft de specifieke wijzigingsbevoegdheid naar dienstverlening bij de bestemming zelf geen functie meer. Daarom wordt deze nu uit de regels geschrapt. Dit houdt geen functionele beperking in ten opzich-te van reeds opgenomen mogelijkheden.

4. WIJZIGINGEN IN HET PLAN

In dit hoofdstuk is een overzicht weergegeven van de wijzigingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve overwegingen.

4. 1. Verbeelding

De verbeelding wordt aangepast op zodanige wijze dat de bijgevoegde nieuwe verbeelding ontstaat. De wijzigingen zijn hierin ter informatie omcirkeld met een rode lijn. Dit laatste geldt alleen niet voor de wijzigingen betreffende de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Deze betreffen namelijk een groot deel van het plangebied. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt in het plangebied gelegd overeenkomstig de nieuwe beleidskaart archeologie.
2. Op het transformatorstation aan de Westerboekweg wordt een specifieke bestemming Bedrijf-nutsvoorziening gelegd.
3. De dubbelbestemming 'Leiding Gas' wordt alsnog op de juiste manier aangegeven.
4. De eerder met een afwijking toegestane uitbreiding van het agrarisch bedrijf aan de Herenweg 28a wordt alsnog in het bestemmingsplan verwerkt door uitbreiding van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' en het bouwvlak daarbinnen.
5. Op het perceel Herenweg 32A wordt een specifieke bestemming 'Bedrijfvoertuigenstalling' gelegd.
6. Op het perceel Spanbroekerweg nr. 161 en 163 wordt alsnog een bestemming 'Gemengd 2' gelegd, met een aanduiding wonen op de bestaande locatie op nr. 163. De bestemming Gemengd wordt hernoemd tot Gemengd 1.
7. Er wordt een aanduiding 'Wetgevingszone wijzigingsbevoegdheid 4' gelegd op het perceel van Roozendaalstraat 4 en 6 om hier 2 (burger)woningen mogelijk te maken, waarbij de bestaande woning op nr. 6 meetelt.
8. Achter Herenweg 70a wordt het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' vervangen door een specifieke bouwaanduiding 'Veldschuur'.
9. Achter Spanbroekerweg 161 wordt binnen de bestemming 'Gemengd 2' een bouwvlak gelegd op een daar aanwezige schuur met toepasselijke maatvoersaanduidingen.
10. Op het perceel Spanbroekerweg 157 (en 159) wordt nu op het gehele gebouw en bijbehorend terrein de bestemming 'maatschappelijk 1' gelegd, met daarbij een aanduiding 'sportschool', waar nu de sportschool is en een aanduiding 'wonen', waar nu de woning is.
11. De aanduidingen met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting tot het realiseren en instandhouden van een geluidscherm uit het bestem-

mingsplan Heerenweide worden alsnog opnieuw gelegd binnen de bestemming "Wonen" ten noorden van de sportschool.

4. 2. Regels

De regels worden aangepast op zodanige wijze dat de bijgevoegde nieuwe regels ontstaan. Hierin zijn de wijzigingen ter informatie geel gearceerd weergegeven en voorzover nodig doorgehaald met blauwe arcering. Logische veranderingen in nummering van bestemmingen en dergelijke zijn niet als zodanig weergegeven. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. De regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' worden afgestemd op de vrijstellingsgrens van 2.500 m².
2. Er wordt een nieuwe bestemming 'Bedrijf-nutsvoorziening' opgenomen, afgestemd op de bestaande en toekomstige situatie.
3. De maximale hoogte binnen 'Bedrijf – gasontvangststation voor erf- en terreinafscheidingen' wordt 3,5 meter. De planregels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' worden aangepast aan de gemaakte opmerkingen. De wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de 'Veiligheidszone Gasontvangststation' wordt geschrapt.
4. Er wordt een nieuwe bestemming 'Bedrijf-Voertuigenstalling' opgenomen, afgestemd op de beoogde bedrijfssituatie.
5. In de regels wordt een nieuwe bestemming 'Gemengd 2' opgenomen, overeenkomstig de regels van de reeds opgenomen bestemming 'Gemengd', alleen wonen wordt met een aanduiding toegestaan. De bestemming 'Gemengd' wordt nu 'Gemengd 1'.
6. In de regels van de bestemming 'Wonen' wordt voor het wijzigingsgebied 4 een wijzigingsbevoegdheid – met een aantal passende criteria – opgenomen om het bouwvlak te wijzigen of een nieuw bouwvlak aan te geven, met dien verstande dat het aantal woningen ten hoogste 2 bedraagt.
7. In de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' worden specifieke bouwregels opgenomen, gekoppeld aan de specifieke bouwaanduiding 'Veldschuur'.
8. Binnen de bestemming 'Centrum' wordt het aantal woningen vastgelegd op het bestaande aantal.
9. In de bestemming 'Maatschappelijk 1', worden regels opgenomen gekoppeld aan de nieuwe aanduiding 'wonen' ter plekke van Spanbroekerweg 157 (159).
10. De regeling met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting uit het plan Heerenweide tot het realiseren en instandhouden van een geluidsschermbank wordt hier alsnog opnieuw opgenomen. In verband hiermee wordt ook de bijlage met de eisen aan het geluidsschermbank uit het bestemmingsplan Heerenweide toegevoegd als bijlage bij de regels van het onderhavige plan.

Hieronder volgt een letterlijke opsomming van de belangrijkste wijzigingen van de planregels, zoals die worden voorgelegd aan de raad ter vaststelling. De kleur geel duidt op een toevoeging aan een planregel. De kleur blauw duidt op een verande-

ring die is doorgevoerd in een planregel. De tekstdoorhalingen spreken voor zich.

Art. 4.1 Bestemmingsomschrijving

f. een veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - veldschuur';

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' en ijsbaan';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' mag uitsluitend 1 veldschuur worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de veldschuur mag ten hoogste 5,00 m bedragen;

Art. 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 3,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen, straten en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- e. erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen;

7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen.

Artikel 10 Bedrijf- Voertuigenstalling

10.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf- Voertuigenstalling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een voertuigenstalling;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen, straten en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 **Bouwregels**

10.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

10.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen;

10.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

10.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan voor in pandige stalling van voertuigen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning.

Art. 12.2.1 *Hoofdgebouwen*

- b. het aantal woningen zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen;

Artikel 13 Gemengd - 1

Artikel 14 Gemengd - 2

14.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 - 3. maatschappelijke voorzieningen;
 - 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en straten;
- c. paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen en erven;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het straat- en bebou-wingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de mili-eusituatie en de geluidssituatie, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetin-gen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige in-richtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven die niet zijn ge-noemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden voor meer dan één woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4 sub b in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, op voorwaarde dat het gaat om:

- a. bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd; of
- b. bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben.

Art. 18.1 Bestemmingsomschrijving

- a 5. woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen'

Art. 18.5 Specifieke gebruiksregels

- c. het gebruik van de gronden voor meer dan één woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen'

~~Art. 19.6 Wijzigingsbevoegdheid~~

~~Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk 2' wordt gewijzigd in een dienstverlenende functie, mits:~~

- ~~a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;~~
- ~~b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.~~

Art. 25.2.1 Hoofdgebouwen

- j. voorafgaand aan de nieuwbouw van de woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijk bouwen' dient een geluidswerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding' te worden gerealiseerd

Art. 25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- c. onder de geluidwerende erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding' wordt in deze planregels verstaan een geluidwerende erfafscheiding als omschreven in bijlage 3, of gelijkwaardig, en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

Art. 25.8 Wijzigingsbevoegdheid

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal woningen in het wijzigingsgebied ten hoogste 2 bedraagt;
 - 2. er sprake moet zijn van een goede stedenbouwkundige inpassing;
 - 3. overleg gepleegd dient te worden met de waterbeheerder;
 - 4. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's, alsmede de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
 - 5. indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, in de toelichting van het wijzigingsplan wordt voorzien in een beschrijving van de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling en in voorkomend geval, in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;

Art. 30.4 Afwijken van de bouwregels

- a. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- c. geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

Art. 30.6.1 Vergunningplicht

- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere diepwortelende beplantingen;
- f. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;

- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen.

Art. 37.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

Art. 37.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 2.500 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 2.500 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 2.500 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

Art. 43.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "veiligheidszone – gasontvangststation" wordt verwijderd, mits het betreffende gasontvangststation is beëindigd;
- b. de aanduiding "veiligheidszone – gasontvangststation" wordt aangepast, mits:

- ~~1. de ligging van de zone is afgestemd op de corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Activiteitenbesluit;~~
- ~~2. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden;~~
- ~~3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;~~

Artikel 48 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017
van de gemeente Opmeer

Behorend bij het besluit van **9 november 2017**.

4. 3. Toelichting

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de toelichting aangepast op de hiervoor aangegeven wijzigingen.

In het bijzonder wordt de tekst van de archeologieparagraaf aangepast. Hierin wordt ook de nieuwe archeologische beleidskaart als figuur opgenomen.

Tevens wordt de toelichting voor zover nodig geactualiseerd.