



VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras

Gemeente Dijk en Waard

18 juni 2025

Vastgesteld

Plannummer: NL.IMRO.1980.TAM22BVRONERMWGSP-VA01

- Regels
- Toelichting
- Verbeelding

Vastgesteld

18 juni 2025

Projectnummer 2826-110

Gemeente Dijk en Waard
Toelichting, deel uitmakende van het
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras

Vastgesteld

Plannummer: NL.IMRO.1980.TAM22BVRONERMWGSP-VA01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ..-.-....

Plan onherroepelijk per ..-.-....

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Omgevingsplan	6
1.4 Indeling TAM-omgevingsplan	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Huidige situatie plangebied	10
2.3 Ontwikkelingen in de directe omgeving	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Stedenbouwkundige opzet	13
Hoofdstuk 4 Beleidskader	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Rijksbeleid	17
4.3 Provinciaal beleid	20
4.4 Regionaal beleid	23
4.5 Beleid van het waterschap	23
4.6 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving	31
5.1 Cultureel erfgoed en archeologie	31
5.2 Welstand	33
5.3 M.e.r. beoordeling	33
5.4 Milieuzonering	35
5.5 Geluid	35
5.6 Luchtkwaliteit	40
5.7 Gezondheid	41
5.8 Bodem	43
5.9 Water	45
5.10 Klimaatadaptatie	48
5.11 Duurzaamheid	49
5.12 Natuur en ecologie	50
5.13 Omgevingsveiligheid	54
5.14 Mobiliteit	55
5.15 Nutsvoorzieningen	57
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.1 Participatie	59
6.2 Afstemming overlegpartners	59
6.3 Zienswijzen	60

6.4	Conclusie	60
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 8	Belangenafweging en conclusie	63
8.1	Inleiding	63
8.2	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	63
8.3	Conclusie	64
Hoofdstuk 9	Juridische vormgeving	65
9.1	Algemeen	65
9.2	Verhouding tijdelijk omgevingsplan en TAM-omgevingsplan	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie Vronermeerweg is gelegen in Sint Pancras en valt onder de gemeente Dijk en Waard. De ontwikkelcombinatie Vronermeerweg Ontwikkeling B.V. wil aan de westzijde van Sint Pancras een nieuwbouwontwikkeling realiseren genaamd Vronereiland. Het geldende omgevingsplan Dijk en Waard laat het beoogde gebruik en bouw van woningen niet toe. Er heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden. Dat heeft geleid tot een gedragen hoofdopzet die de basis vormt van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en hieruit voortvloeiend het voorliggend TAM-omgevingsplan.

De aanleiding voor het opstellen van een TAM-omgevingsplan is om op de planlocatie woonontwikkeling mogelijk te maken. Met het TAM-omgevingsplan wordt het omgevingsplan Dijk en Waard voor de locatie gewijzigd, waarmee de woningbouw voor het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt. In het TAM-omgevingsplan wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Sint Pancras, relevant beleid en de ruimtelijke opbouw van Vronermeerweg en het omliggende landschap en de buurt.

1.2 Plangebied

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de locatie Vronermeerweg 27/ 27a te Sint Pancras. Sint Pancras ligt in de voormalige gemeente Langedijk. De gemeente Dijk en Waard bestaat uit de voormalige gemeente Langedijk en Heerhugowaard. Het plangebied ligt op de grens van de gemeentes Alkmaar en Dijk en Waard. Langs het plangebied loopt de Kruissloot.

In de directe omgeving liggen gronden met de bestemming 'Wonen'. Aan de westkant zal in de toekomst door de gemeente Alkmaar 'Vronermeer Driehoek' worden gerealiseerd. Dit bestaat uit een ontwikkeling met appartementen en een woonwagenvak. Aan de oostkant ligt het plan 'Westrand' van Sint Pancras. De gemeente heeft het daar mogelijk gemaakt om een nieuw woonlint te realiseren van grondgebonden, veelal vrijstaande woningen. Het plangebied is aan twee zijden ingesloten door water. Dit is ontstaan door de afgraving van agrarische gronden rond 2017. Het plangebied is circa 3,3 hectare groot.

De locatie valt binnen de kadastraal bekende aanduidingen LGD00-K-234, LGD00-K-233, LGD00-K-232, LGD00-K-294, LGD00-K-178, LGD00-K-252, LGD00-K-363, LGD00-K-373, LGD00-K-402 en LGD00-K-403.



Luchtfoto met plangebied rood omrand, bron: Google Earth

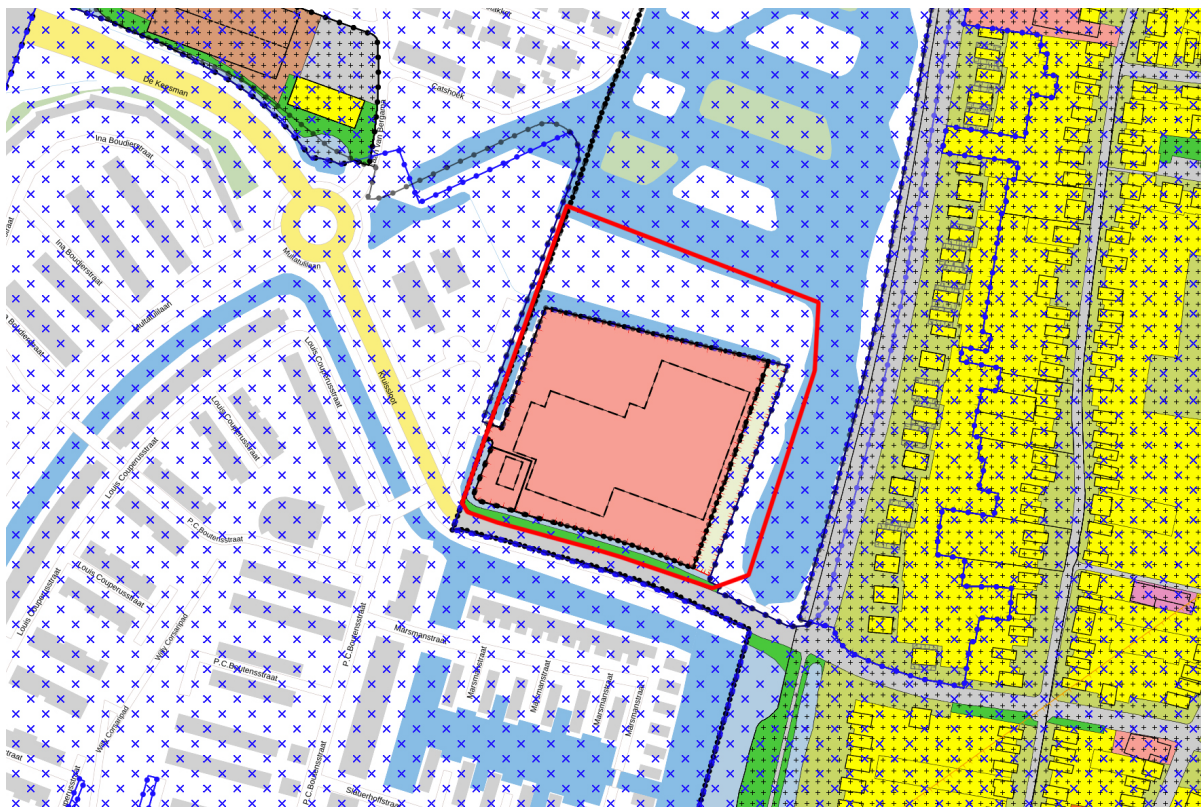
1.3 Omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Dijk en Waard. Het omgevingsplan bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, waaronder voor het plangebied:

- Bestemmingsplan 'Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras' (vastgesteld 17-09-2019);
- Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk (vastgesteld 17-08-2018);
- Bestemmingsplan Vroonmeer Noord (vastgesteld 30-11-2010);
- Actualisatieplan Langedijk (vastgesteld 22-02-2024);
- Bestemmingsplan Sint Pancras 2012 (vastgesteld 28-05-2013);
- Paraplubestemmingsplan Datacenters Dijk en Waard (vastgesteld 23-04-2024);
- Veegplan Langedijk 2023 (vastgesteld 23-04-2024);

Bestemmingsplan 'Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras'

In dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen als 'Detailhandel - Tuincentrum' met de funtieaanduidingen tuincentrum en bedrijfswoning. Voor het tuincentrum is een bouwvlak aangeduid met de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte: 8 m' en 'maximum goothoogte: 6 m'. Voor de bedrijfswoning is een bouwvlak aangeduid met de maatvoeringen 'maximale bouwhoogte: 8 m' en 'maximum goothoogte: 3 m'.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan als onderdeel van het omgevingsplan met plangebied rood omrand, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk

Dit bestemmingsplan ziet toe op het opnemen van de parkeerregeling in het bestemmingsplan die voorheen onderdeel uitmaakte van de bouwverordening. Omdat in de (voormalige) gemeente Langedijk nog niet alle bestemmingsplannen een parkeerregeling bevatten, is het parapluplan parkeernormen opgesteld dat verwijst naar de Nota parkeernormen 2022. Het planvoornemen is opgesteld met inachtneming van het gemeentelijk parkeerbeleid. In paragraaf 5.15 is hier nader op ingegaan.

Vroonmeer Noord

In dit bestemmingsplan zijn de gronden aangeduid als 'Water - Natuurrecreatie'. De gronden zijn bedoeld voor watergerelateerde ontwikkelingen. Deze bestemming komt te vervallen in het voorliggend TAM-omgevingsplan.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingen. Middels het voorliggende 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vroonmeerweg Sint Pancras' wordt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt en worden de regels gesteld waarbinnen de nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden.

Hierbij wordt de bestemming aangepast van 'Detailhandel - Tuincentrum' en 'Water - Natuurrecreatie' naar 'Wonen' met daarbij andere ondersteunende bestemmingen.

1.4 Indeling TAM-omgevingsplan

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 worden de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie kort geschetst;
- In hoofdstuk 3 is de beschrijving van het plan opgenomen;
- In hoofdstuk 4 zijn de voor het TAM-omgevingsplan relevante beleidsstukken, zowel op rijksniveau als op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, opgenomen, evenals het beleid van het

waterschap;

- In hoofdstuk 5 zijn alle aspecten op het gebied van de fysieke leefomgeving beschreven;
- In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven;
- In hoofdstuk 8 wordt de belangenafweging gemaakt en de conclusie gedeeld;
- In hoofdstuk 9 komt de juridische vormgeving aan de orde.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied Vronermeerweg 27 zich bevindt binnen de globale ligging van de West-Friese getijdengeul. Bepalend is de vorming van het getijdenlandschap in de Westfriese getijdengeul. Deze geul volgde (in omgekeerde richting) de rivier- en beekdalen die vanuit het huidige Friesland en Overijssel in de richting van de Noord-Hollandse kust stroomden. De geul vormde geen statisch systeem dat op min of meer dezelfde plek lag, maar verplaatste zich in een periode van ongeveer anderhalf millennium door West-Friesland (zoals te zien is op afbeelding 3.5 in de toelichting op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Dijk en Waard). Dit is bepalend voor het huidige landschap.

Vanuit archeologisch oogpunt is met name de ligging van het geulsysteem in het midden- en laat-neolithicum van belang. Juist gedurende deze periode vormden de hoger opgeslibde oevers langs, met name, de kleinere (zij-)geulen aantrekkelijke locaties voor bewoning en gebruik. Daarnaast is Sint Pancras een dorp dat gelegen is op een strandwal waaromheen meren lagen en watergangen hun weg vonden. Dit landschap is een overblijfsel van een periode waarin de zee nog vrij spel had. Op een van de ruggen, heeft het dorpje Vroonen (het huidige Sint Pancras) zich ontwikkeld. De ligging op de strandwal is nu nog steeds zichtbaar in de ligging van de bebouwde linten.

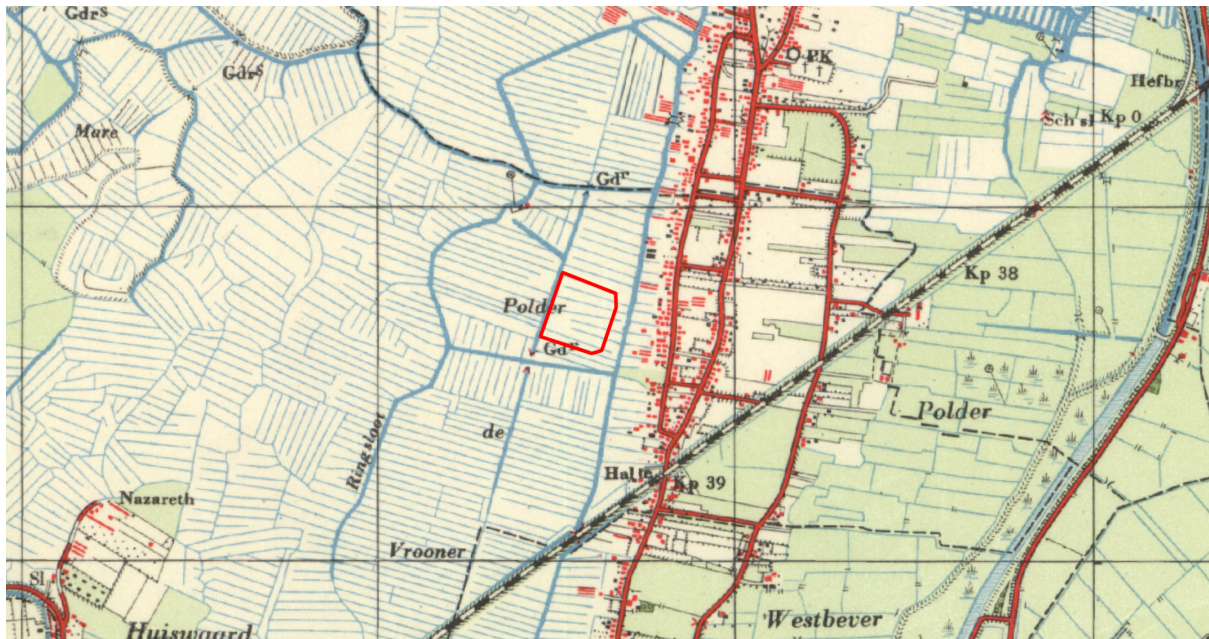
Archeologische vondsten wijzen op bewoning in de Late IJzertijd en de Romeinse tijd. Na de Romeinse tijd was de strandwal waarschijnlijk enige tijd onbewoond, maar vanaf de 6e of 7e eeuw vestigden Friezen zich weer in het gebied. In de tiende eeuw begon de ontginning van de veengebieden rond de strandwal, waarbij vanuit Sint Pancras andere dorpen werden gesticht. Sint Pancras behoorde tot het vrije West-Friesland, waar de boeren niet onderworpen waren aan een heerser. Dit leidde tot conflicten met de graven van Holland, die het gebied wilden veroveren. Er vonden verschillende veldslagen plaats, waarbij de Westfriezen uiteindelijk werden verslagen. Na een grote slag in 1297 werd het dorp Vronen platgebrand en moesten de overlevende bewoners vertrekken. Op de plaats van Vronen ontstond later het dorp Koedijk. Op de Vronergeest, de strandwal van Vronen, werd in de 15e eeuw de kerk van Sint Pancras gebouwd, waarna het dorp ontstond.

De regio was oorspronkelijk moerassig, maar werd ontgonnen vanaf de 9e eeuw. Aanvankelijk was er vooral akkerbouw, maar door inklinking van het veen schakelde men over op veeteelt en later tuinbouw. Een van de vele meren in het gebied was het Vronermeer. Sint Pancras lag aan de oostzijde van dit meer. In de 16e eeuw werd het meer drooggelegd, waarbij de bestaande stroompjes werden gebruikt. Hierdoor ontstond een polder met een grillige slootstructuur, die later is vervangen door een rationeel recht ontwateringssysteem waardoor een blokvormige landsstructuur ontstaan. Aan de westzijde bleef de grillige slootstructuur als begrenzing van de polder nog lange tijd bestaan. Het gebied werd in latere jaren getroffen door verschillende oorlogen, waaronder de Engels-Russische invasie in 1799, en leed aanzienlijke schade.

In de polder werd de kleigrond aan de oppervlakte vruchtbaar gehouden door het baggeren van sloten. Vanaf 1870 was tuinbouw, met name kool en aardappels, de belangrijkste bron van inkomsten voor de regio. De groenteveiling in Broek op Langedijk speelde een belangrijke rol in de afzet van producten. Het gebied staat bekend als het 'Rijk der Duizend Eilanden' vanwege de vele waterwegen. In 1887 werd de groenteveiling opgericht en in 1902 kreeg deze een spoorverbinding. De regio bleef zich ontwikkelen als belangrijk tuinbouwgebied en profiteerde van de gunstige omstandigheden zoals vruchtbare grond en transportmogelijkheden via het water.

In het midden van de 20ste eeuw onderging het gebied het ingrijpende landinrichtingsproces van de ruilverkaveling, waarvan de schaalvergroting ten gunste van de moderne eisen van de landbouw een

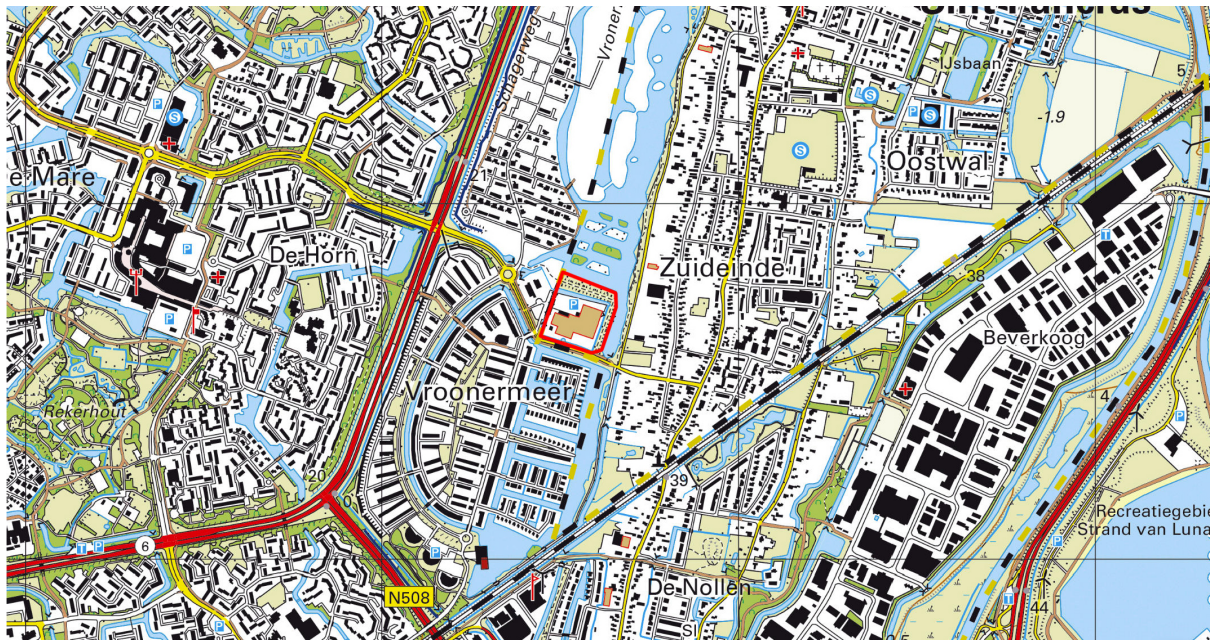
belangrijk kenmerk is. Kleine kavels werden samengevoegd en herverdeeld, waterlopen werden rechtgetrokken of verdwenen en historische landschapselementen, zoals beplanting, verdwenen eveneens. Ook het landschap van de ruilverkaveling is niet meer aanwezig op het perceel rondom Vronermeerweg 27 en 27A. Als gevolg van de stedelijke ontwikkelingen aan het begin van de 21ste eeuw, is het historische agrarische landschap getransformeerd naar een woon- en werkgebied, waarin water een belangrijke rol speelt. Hierbij is een historische verkavelingssloot ten westen van het plangebied binnen de ontwikkeling behouden. Verder is er van de cultuurhistorische kenmerken, zoals die zich sinds de 16de eeuw hebben kunnen ontwikkelen, niets bewaard gebleven.



Kaart Sint Pancras en omgeving in 1950 (plangebied rood omrand), bron: topotijdreis.nl

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van Sint Pancras. Aan de westzijde ligt het woonontwikkelingsgebied Vronermeer. Aan de zuidzijde loopt de Kruissloot. Deze weg verbindt Alkmaar en Sint Pancras. Het plangebied ligt verlaagt ten opzichte van de omgeving. Rond 2017 is het omliggend gebied ontwikkeld en afgegraven en is er gekozen voor een ander peilniveau. Het plangebied ligt momenteel achter een dijk, en wordt door een afwateringssloot omringd.



Huidige situatie locatie (plangebied rood omrand), bron: topotijdreis.nl

2.3 Ontwikkelingen in de directe omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn plannen voor woningbouwontwikkeling. De gemeente Alkmaar overweegt om op de locatie die aan de westzijde van het plangebied is gelegen een ontwikkeling mogelijk te maken. Deze locatie staat ook wel bekend als de “Vroonermeer Driehoek”.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan uiteengezet en beschreven aan de hand van een aantal aspecten. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan is de beoogde omgevingskwaliteit van het woongebied vastgelegd. Dit vormt de basis van het TAM-omgevingsplan.

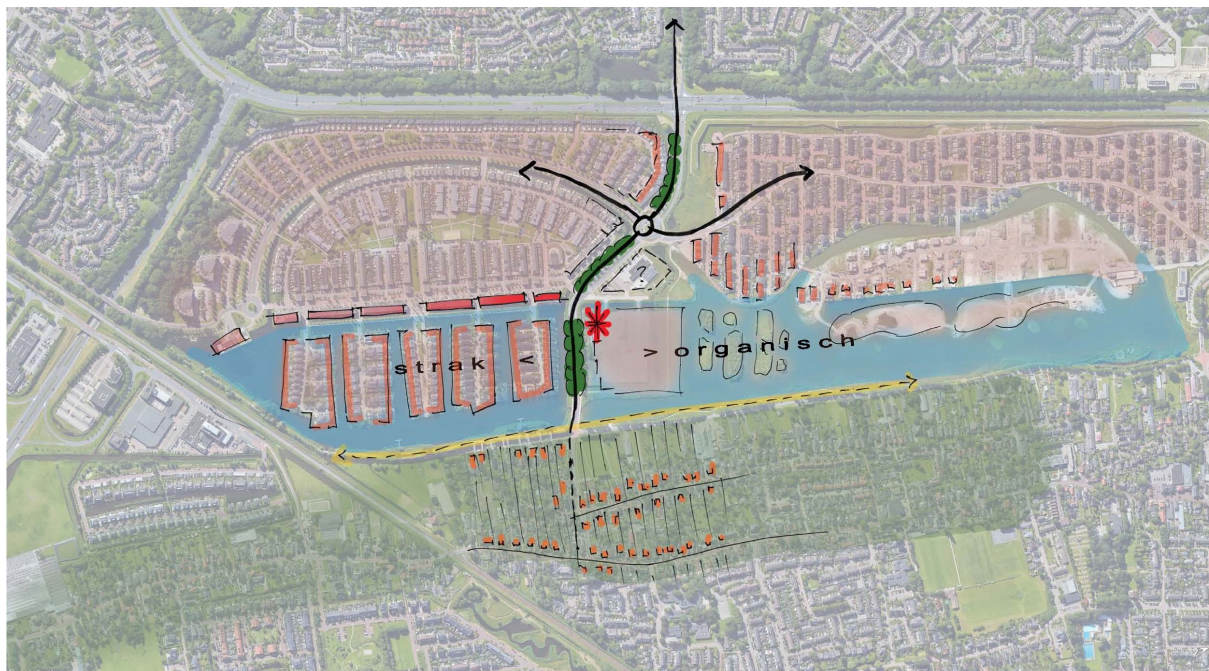
3.2 Stedenbouwkundige opzet

Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied ligt op de overgang van verschillende invloedssferen. Aan de ene kant is er de stedelijkheid van Alkmaar en aan de andere kant het dorpse karakter van Sint Pancras. Bepalend voor de identiteit van het plangebied is dat het omringd is door water en gelegen in een waterrijke waterbergingszone. Deze zone heeft een landschappelijke kwaliteit, natuurwaarde en recreatieve waarde. Door de ontwikkeling van Vronermeer-Noord en Vronermeer-Zuid vormt het plangebied in zijn huidige vormt een restlocatie binnen het woonklimaat. Met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied ontstaat meer structuur en samenhang.

Het nieuwe woongebied heeft de naam Vronereiland gekregen. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan wordt namelijk aansluiting gezocht op de bestaande omgeving die rijk is aan water en eilanden. Het Vronereiland is ontworpen als een schakel in de eilandenreeks. Daarbij is aangesloten op de landschappelijke overgang tussen de bestaande wooneilanden ten zuiden van de locatie die een stedelijke uitstraling hebben en de woon- en natuureilanden ten noorden van het gebied die meer organisch van vorm zijn. Het stedenbouwkundig plan voor het Vronereiland is zo ontworpen dat een overgang wordt gemaakt tussen beide sferen.

De Keesmanweg/ Kruissloot vormt een belangrijk wegverbinding. Ter plaatse van de locatie bevindt zich een knik in de weg. Dit markante punt wordt gemarkeerd met een hoogteaccent van 7 woonlagen. Daarmee is het onderscheidend ten opzichte van zijn directe omgeving, maar niet zo hoog als de woontorens langs de zuidrand van Vronermeer-zuid. Aan de zijde van Sint Pancras is de bebouwing laag. Daar worden grondgebonden woningen gerealiseerd.



Illustratie ligging van het plangebied (de noordzijde bevindt zich rechts)

Bouwstenen

Het plan is gebaseerd op de volgende bouwstenen:

- Het betrekken van het gebied binnen het peilgebied van de omgeving zodat het niet langer als een zelfstandig polder tje functioneert, maar onderdeel is van het grotere geheel;
- Het verbreden van de watergangen aan de west- en zuidzijde zodat het beter herkenbaar is als eiland in het waterbergingsgebied;
- Het realiseren van zichtlijnen vanaf de Kruissloot naar het open water achter de woonbuurt;
- Het realiseren van een fijnmazige structuur voor het langzaam verkeer met uitzichtpunten en plekken voor ontmoeting aan de waterkant;
- Het realiseren van een eenduidige ontsluitingslus, met een eigen inrit vanaf de Kruissloot en een calamiteitenroute naar het gebied ten westen van de locatie.

Overigens heeft de gemeente Alkmaar initiatieven in ontwikkeling voor het buurperceel genaamd Vroonmeer Driehoek. Beide zijn ruimtelijk op elkaar afgestemd, maar kunnen onafhankelijk van elkaar worden ontwikkeld.

Stedenbouwkundig plan

De woonbuurt manifesteert zich als een wooneiland. Het heeft een groen karakter met veel bomen en het is door zachte, natuurlijke oevers omgeven. Deze natuurlijke oevers vormen een aaneengesloten geheel en lopen zowel langs de openbare als langs de private oevers. De woonstraten worden begeleid door bomen die in een gevarieerd patroon staan.

Langs de Kruissloot wordt een reeks van appartementengebouwen gerealiseerd en rijwoningen. De westzijde wordt gemarkeerd met een hoogteaccent van 7 lagen. In de richting van Sint Pancras loopt de bebouwing af in hoogte van 5 naar 4 tot 3 lagen aan de oostzijde. De drie appartementengebouwen en rijwoningen bepalen zo het aanzicht van de nieuwe wijk. Ze vormen echter geen aaneengesloten geheel, maar zijn afgewisseld met groen en ingepast in een natuurlijke oever.

Langs de overige drie wateroevers zijn vrijstaande woningen en tweekappers gesitueerd. De tuinen van deze woningen maken een vriendelijke overgang naar de natuurlijke oeverzone met een steiger in de natuurlijke oever. Het hart van de woonbuurt wordt gevormd door rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen om een parkeerhof. De openbare ruimte voorziet in groene profielen met her en der speel- en ontmoetingsplekken, waarbij twee plekken zijn gemaakt aan de oevers aan de noordzijde met uitzicht over het water.



Overzichtskaart stedenbouwkundig plan (d.d. 18 juni 2025)

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Vronermeerweg Sint Pancras, d.d. 18 juni 2025, is opgesteld door Vollmer+partners en toegevoegd als Bijlage 1 van het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een korte samenvatting van de voor het TAM-omgevingsplan van belang zijnde nota's en studies. Het milieubeleid, dat is vastgelegd in diverse wetten en waarvoor specifiek onderzoek moet worden uitgevoerd, is opgenomen in hoofdstuk 5 (Aspecten fysieke leefomgeving).

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld als structuurvisie en geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met het plan wordt invulling gegeven aan woningbehoefte. Woningen worden ingepast in een groene en waterrijke omgeving. De woningen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen en de woonomgeving is afgestemd op het actuele beleid inzake klimaatadaptatie. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aansluit bij de afwegingsprincipes van de NOVI.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorgenomen woningbouwplan is vanwege zijn omvang aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik een uitgebreide onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) noodzakelijk. De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De toelichting bij een omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient namelijk een beschrijving/toetsing van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten. Voor de toetsing van de behoefte van 127 woningen aan de Ladder is gebruik gemaakt van de meest actuele beleidsdocumenten, zoals de gemeentelijke woonvisie, en de daaraan ten grondslag liggende woningbehoefteprognoses.

Wettelijk kader

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Bij de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving de instructieregel gezet dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen of meer sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het woningbouwplan Vronermeerweg in Sint Pancras omvat circa 127 woningen en is hiermee een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Het plangebied is onderdeel van het omgevingsplan Dijk en Waard, waar het bestemmingsplan 'Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras' (vastgesteld in 2019) en Vronermeer noord (vastgesteld in 2010) onderdeel van zijn. In dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen als 'Detailhandel - Tuincentrum' met de funtieaanduidingen tuincentrum en bedrijfswoning. Voor het tuincentrum is een bouwvlak aangeduid met de de maatvoeringen 'maximale bouwhoogte: 8 m' en 'maximum goothoogte: 6 m'. Voor de bedrijfswoning is een bouwvlak aangeduid met de de maatvoeringen 'maximale bouwhoogte: 8 m' en 'maximum goothoogte: 3 m'.

De gewenste uitbreiding past niet binnen de bestemmingen. Middels het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt en worden de regels gesteld waarbinnen de nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden. Hierbij wordt de bestemming aangepast van detailhandel naar wonen met aanhorigheden. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De woningmarkt van Dijk en Waard is sterk verweven met de regio. De aantrekkingskracht van de gemeente strekt zich uit tot de Metropoolregio Amsterdam. De afgelopen vijf jaar vestigden zich in totaal circa 21.600 personen uit de rest van Nederland. Dat is bijna even veel als er binnen de gemeente zelf verhuisden. Bij de herkomstgebieden staat Alkmaar met afstand bovenaan. Op enige afstand volgen Amsterdam en Zaanstad. Er is ook veel migratie over en weer met Schagen, Hollands Kroon en Koggenland. De migratie is sterk selectief naar leeftijd. Dijk en Waard is duidelijk in trek bij jonge (aanstaande) gezinnen, terwijl jongeren in de studentenleeftijden per saldo vertrekken. Dit migratiepatroon is typerend voor een landelijke/ sub urbane woongemeente als Dijk en Waard.

De toekomstige woningbehoefte wordt sterk bepaald door de enorme druk op de regionale woningmarkt, waarbij de druk vanuit de Metropoolregio Amsterdam tot in Dijk en Waard voelbaar is.

Ad 4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De toekomstige woningbehoefte wordt mede bepaald door de enorme druk op de regionale woningmarkt, waarbij de druk vanuit de grote steden in de Metropoolregio Amsterdam tot in Dijk en Waard voelbaar is. Het aantal huishoudens neemt toe in de hele provincie en zorgt alleen al kwantitatief voor de behoefte aan meer woningen. De Provincie Noord-Holland becijferde de woningbehoefte voor Dijk en Waard in de periode 2022 -2037 (vijftien jaar) op 5.830 woningen (netto toename), mede op basis van migratiepatronen uit het verleden. De gemeente zelf heeft capaciteit voor aanzienlijk meer woningen. Als alle plannen (voor zover bekend ten tijde van deze verkenning) in deze periode gerealiseerd worden, gaat het om 9.320 extra woningen.

De demografische prognose volgens gemeentelijke plannen heeft een (kwantitatief) woningbouwprogramma als input. Het aantal toe te voegen woningen staat hierbij dus vast en daarmee ook de kwantitatieve 'woningbehoefte'. Deze aantallen sluiten aan bij de gemaakte afspraken in het Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023 – 2026, waarin een ambitie is opgenomen om in 10 jaar tijd 10.000 woningen op te leveren. Hiermee geven we invulling aan de woningbouwopgave die is afgesproken op regioniveau.

Op het niveau van de regio Noord-Holland Noord zijn de provinciale woningbouwafspraken tussen het Rijk en de provincie Noord-Holland, waarbij de provincie het bod heeft gedaan om circa 184.000 woningen te realiseren, verder uitgewerkt in een Woondeal. Deze Woondeal is op 15 maart 2023 ondertekend door het Rijk, de provincie en de gemeenten uit Noord-Holland Noord.

Tot en met 2030 zet Noord-Holland Noord zich in voor de realisatie van 42.500 woningen, waarvan twee derde betaalbaar. De bouwopgave van 42.500 woningen is een grotere opgave dan strikt noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte van de regio. Om geen verdringing op de woningmarkt te laten ontstaan, is ervoor gekozen om voor een deel ook in de woningbouwbehoefte van de Metropoolregio Amsterdam te voorzien. In de Woondeal is opgenomen dat Dijk en Waard een bijdragen kan leveren van 7.150 woningen.

In de Monitor Plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl) is de woontontwikkeling Vronermeerweg opgenomen met de realisatie van 127 woningen. Dit betekent dat deze woningen regionaal zijn afgestemd.

Volgens de Omgevingsverordening NH2022 van de provincie (bijlage 11 Regels Gedeputeerde Staten, artikel 5.2 onder b 5) worden regionale afspraken overeengekomen door de colleges in de regio. Dit gebeurt in het regionale bestuurlijk Focusoverleg Wonen. De woningen die met dit TAM-omgevingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn passend binnen de aanwezige behoefte. In de gemeentelijke Woonvisie 2024-2029 is aangegeven dat toenmalig Langedijk, net als bijna heel Nederland, steeds meer te maken krijgt met de vergrijzing. De vergrijzing leidt ertoe dat met name het aantal huishoudens de komende decennia nog toeneemt. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn. Maar aangezien veel senioren

het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, ligt het niet voor de hand dat alle nieuwbouwwoningen uitsluitend geschikt moeten zijn voor senioren. Naast vergrijzing treedt ook verjonging op in Dijk en Waard. Het aantal jonge gezinnen neemt nog toe. Hieronder bevinden zich ook huishoudens die nog gevormd moeten worden. De nieuwbouw moet daarom bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook diversiteit in woningtypen en prijsklassen.

In de Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard wordt het toekomstbeeld geschetst van een veerkrachtige gemeente waar iedereen een plek kan vinden om te wonen, werken, leren en recreëren. Van gezinnen met jonge kinderen en net afgestudeerden op zoek naar werk, tot ouderen die behoefte hebben aan gezondheidszorg. In de visie wordt voortgebouwd op landschappelijke en cultuur-historische kwaliteiten die Dijk en Waard als twee onderscheidende identiteiten heeft ontwikkeld, zoals de historische linten en groene woonwijken, evenals de economische dragers waar Dijk en Waard historisch op gegroeid is.

Gestreefd wordt naar een omgeving waar iedereen kan wonen, werken, leren en recreëren in een gezonde, aantrekkelijke en diverse omgeving, voldoende passende woningen voor de huidige inwoners en vestigers en de verbetering positie van verschillende doelgroepen op de woningmarkt zoals ouderen en starters.

Conform het coalitieakkoord moet minimaal 30% van de nieuwbouwproductie worden gerealiseerd in het sociale huursegment tot de huurtoeslaggrens. Voor de ontwikkeling van het Vronereiland afspraken gemaakt over de woningverdeling en prijsklassen. Het onderhavige plan geeft invulling aan de woningbouwopgave door de realisatie van 127 woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur. Geconcludeerd wordt dat het woningaanbod aansluit op de woningbehoefte.

Ad 5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: "het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen, sportvoorzieningen, maatschappelijke functies en infrastructuur (wegen en parkeervoorzieningen). Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwplan voldoet aan het rijksbeleid. Het plan past binnen de Nationale Omgevingsvisie. Tevens past het binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie van de provincie op de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie zet in op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid, zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De Omgevingsvisie bevat provinciaal beleid op het gebied van economische transitie. De provinciale ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.

Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op “balans tussen economische groei en leefbaarheid”, dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd.

Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit. Uit de ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de NH2050, blijkt dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag. Deze speerpunten zijn vertaald in de Woondeal 2.0. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan. Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities in de omgevingsvisie NH2050.

Met de onderbouwing in deze en de genoemde paragrafen wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met de provinciale omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening NH2022

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening NH2022 in werking getreden en op 1 februari 2025 gewijzigd. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen.

In deze verordening worden regels gegeven over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Regionale afstemming staat in de omgevingsverordening centraal als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is niet in het Besluit kwaliteit leefomgeving via de Ladder geregeld en is daarom opgenomen in de omgevingsverordening.

Klimaatadaptatie

In artikel 6.75 van de provinciale omgevingsverordening is een instructieregel met een procesmatige verplichting opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie in het omgevingsplan. Daarin is het volgende

opgenomen:

1. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, bevat de motivering een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. hitte;
 - d. droogte (watertekort en verzilting);
 - e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
 - f. ecologische en chemische waterkwaliteit.
2. Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, bevat het omgevingsplan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico's.
3. De maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw.
4. Indien door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau, wordt in afwijking van het derde lid rekening gehouden met het basisveiligheidsniveau.

De gemeente Dijk en Waard heeft beleid vastgesteld in het kader van de klimaatadaptie. In paragraaf 5.10 wordt verder op deze aspecten ingegaan.

4.3.3 Woonagenda 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen;
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik;
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie;
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.

4.3.4 Conclusie

Het provinciale beleid is een afgewogen onderdeel van het TAM-omgevingsplan.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Woondeal Noord-Holland Noord 2.0

Op het niveau van de regio Noord-Holland Noord zijn de provinciale woningbouw zijn de provinciale woningbouwafspraken tussen Rijk en de provincie Noord-Holland, waarbij de provincie het bod heeft gedaan om circa 184.000 woningen te realiseren, verder uitgewerkt in een Woondeal. Deze Woondeal is op 15 maart 2023 ondertekend door het Rijk, de provincie en de gemeenten uit Noord-Holland Noord.

Tot en met 2023 zet Noord-Holland Noord zich in voor de realisatie van 42.500 woningen, waarvan twee derde betaalbaar. De bouwopgave van 42.500 is een grotere opgave dan strikt noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte van de regio. Om geen verdringing op de woningmarkt te laten ontstaan, is ervoor gekozen om voor een deel ook in de woningbouwbehoefte van de Metropoolregio Amsterdam te voorzien.

In de Woondeal is opgenomen dat Dijk en Waard een bijdrage kan leveren van 7.150 woningen. Daarnaast is het doel om toe te werken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau en op regionaal niveau.

4.4.2 Conclusie

Het regionale beleid is een afgewogen onderdeel van het TAM-omgevingsplan. Het plan maakt een bijdrage mogelijk aan een evenwichtige en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad in de regio.

4.5 Beleid van het waterschap

4.5.1 Europees, Rijks en Provinciaal niveau

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen zijn er op (deel)stroomgebiedniveau plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022-2027. Het NWP is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Provinciaal beleid

De provincie vertaalt het nationale waterbeleid naar regionaal beleid zoals eisen voor regionale dijken, de normen voor wateroverlast of de doelen voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. In het Regionaal Waterprogramma 2022-2027 geeft de provincie aan hoe zij zich inzet voor een goede waterkwaliteit, het

op peil houden van de watervoorraad en de bescherming tegen overstromingen. Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 is op 31 januari 2022 vastgesteld door Provinciale Staten.

In de Omgevingsvisie NH 2050 is het waterbeleid van de provincie opgenomen. In het Regionaal Waterprogramma wordt dit uitgewerkt voor verschillende onderdelen:

- Verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater. Nederland moet de kwaliteit van de regionale wateren op peil houden en waar nodig verbeteren, conform de eisen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Provincies spelen net als waterschappen en Rijkswaterstaat een belangrijke rol in de realisatie.
- Het op peil houden van de voorraad en de kwaliteit van het grondwater. De provincie helpt drinkwaterbedrijven bij het ontwikkelen van nieuwe waterwinlocaties en gemeenten bij het opstellen van bodemenergieplannen.
- Bescherming en beperken van gevolgen tegen mogelijk overstromingsrisico's, ook als gevolg van klimaatverandering

Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen, dat samen met andere partijen wordt uitgevoerd. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwembaden, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Het onderhavige plan is afgestemd op de doelstellingen en het beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau.

4.5.2 Waterschapsverordening

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft op 17 december 2024 de Waterschapsverordening 2025 vastgesteld. Deze zijn in werking getreden per 1 januari 2025. De Waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de vroegere Keur.

De Waterschapsverordening bevat de regels die het Hoogheemraadschap hanteert om de watergangen, waterkeringen en wegen te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones (werkingsgebieden) bepaald en voor elke zone gelden andere regels. In het Omgevingsloket zijn deze regels in te zien onder het onderdeel "Regels op de kaart". Via de Vergunningcheck is op dezelfde website te controleren of er een vergunning of melding nodig is voor bepaalde activiteiten.

De planontwikkeling is middels de watertoets afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderdeel van het TAM-omgevingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets wordt afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 5.9 Water wordt hier nader op ingegaan.

4.5.3 Conclusie

Het beleid van het waterschap is een afgewogen onderdeel van het TAM-omgevingsplan en is hieraan getoetst middels de watertoets.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard

De Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard biedt een integraal perspectief op de opgaven waar de gemeente de komende jaren voor staat. Daarin zijn ruimtelijke keuzes gemaakt die in verband staan met alle ambities binnen de gemeente, waaronder sociale en economische, maar ook met opgaven zoals klimaat en energie. De Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard is op 22 oktober 2024 vastgesteld. In de visie wordt onder andere ingegaan op de aspecten wonen, werken, mobiliteit en infrastructuur, energie, klimaat, natuur, recreatie en landelijk gebied.

Met het plan wordt met name invulling gegeven aan de thema's wonen, mobiliteit en infrastructuur, klimaat en natuur. Er wordt aangesloten bij de in de omgevingsvisie omschreven ambitie voor het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan is in lijn met de Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard en is passend binnen de visie van de gemeente.

4.6.2 Woonvisie Dijk en Waard 2024-2029

De gemeente Dijk en Waard heeft op 22 oktober 2024 de Woonvisie 2024-2029 vastgesteld. Deze volgde de woonvisies op van de voormalige gemeenten Langedijk (2014) en Heerhugowaard (2018). De nieuwe woonvisie gaat door op de ingeslagen weg van het Coalitieakkoord 'Thuis in Dijk en Waard' 2023-2026, en sluit aan op de Woondeal die in 2023 door het college is ondertekend. Mede op basis van de uitkomsten van een woningmarktanalyse en de woonzorgvisie zijn de gemeentelijke ambities nader ingevuld en is een uitvoeringsprogramma opgesteld.

De woonvisie beschrijft de volgende opgaven en ambities:

- Voldoende passende woningen voor onze inwoners en vestigers;
- Zo lang mogelijk wonen in de eigen leefomgeving;
- Verbetering positie van verschillende doelgroepen op de woningmarkt;
- Gevarieerde buurten met voldoende veer- en draagkracht.

Hiervoor gaat de gemeente onder andere het volgende doen:

- 10.000 woningen bouwen in de periode 2022-2032;
- 30% van de nieuwe woningen realiseren in de sociale huur;
- Een regeling voor Startersleningen invoeren;
- Inzetten op doorstroming;
- Inzetten op efficiënter gebruik van de woningvoorraad: woningsplitsing en woningdelen;
- Gebiedsgerichte woningbouwprogramma's opstellen.

Relatie tot de planontwikkeling Vronereiland

Het onderhavige plan geeft invulling aan de woningbouwopgave door de realisatie van 127 woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur.

4.6.3 Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte 2024-2033

In het Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte 2024-2033 heeft de gemeente de visie en beleidsdocumenten geharmoniseerd die golden in de voormalige gemeenten Langedijk en Heerhugowaard. De gemeenten Langedijk en Heerhugowaard zijn per 1 januari 2022 gefuseerd tot gemeente Dijk en Waard. In de voormalige gemeenten was sprake van lopend en op punten verouderd beleid voor het in stand houden en verbeteren van de leefomgeving. Waar voorheen voor elk object in de openbare ruimte een apart plan was, komt dit nu samen in één overzichtelijk beleidsplan dat is vastgesteld op 28 november 2023.

In het beleidsplan zijn de integrale kaders vastgelegd voor de openbare ruimte. Deze kaders bestaan onder andere uit ambities en beleidsuitgangspunten om gericht te werken aan maatschappelijke opgaven zoals gezondheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit. Daarnaast is het onderhoudsniveau per areaal en gebiedstype bepaald.

Het stedenbouwkundig plan is getoetst aan de diverse aspecten die in het beleidsplan zijn benoemd. Dit betreft onder andere de vormgeving en inrichting van de toekomstige openbare ruimte, het spelen en de groenvoorzieningen. De relevante aspecten zijn zodanig opgenomen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Vronermeerweg zijn bijgevoegd als bijlage 1.

4.6.4 Uitvoeringsplan Integraal Beleid Openbare Ruimte 2024-2033

Het Uitvoeringsplan Integraal Beleid Openbare Ruimte 2024 - 2033 bestaat naast het Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte 2024-2033 en is een nadere concretisering van het beleid. Het bevat nadere (uitvoerings)regels en actiepunten om invulling te geven aan de kaders. Op basis van deze elementen zijn ook de benodigde aanvullende budgetten inzichtelijk gemaakt.

Het uitvoeringsplan richt zich op de openbare ruimte en de meerdere functies die de openbare ruimte vervult. Op basis van wet- en regelgeving, gemeentelijke kaders (bijv. het coalitieakkoord) en de mening van bewoners is bepaald voor welke thema's de openbare ruimte op dit moment een meerwaarde kan geven. De belangrijkste thema's die voortkomen uit het "Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte 2024 - 2033" zijn:

- Authenticiteit;
- Biodiversiteit;
- Circulaire economie;
- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Ondernemende leefomgeving;
- Participatie;
- Prettige leefomgeving;
- Veiligheid en bereikbaarheid.

Deze thema's zijn voor Dijk en Waard verder geformuleerd in ambities en doelstellingen, waaronder:

- Een karaktervolle leefomgeving die de identiteit versterkt, herkenbaar en uniek is;
- Een goede leefomgeving voor een grote verscheidenheid aan planten en dieren;
- Een leefomgeving die het milieu zo min mogelijk belast; Een leefomgeving waarin wordt toegewerkt naar een energieneutrale gemeente;
- Een leefomgeving die waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht;
- Een leefomgeving met een aantrekkelijk vestigings- en ondernemersklimaat;
- Een leefomgeving waarin mensen worden betrokken en meedoen;

- Een prettige leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen;
- Een voor iedereen toegankelijke leefomgeving die veilig en bereikbaar is.

In het uitvoeringsplan zijn concrete maatregelen en investering opgenomen voor de verbetering van het openbaar gebied en budgetten en beheerniveaus benoemd. Het onderhavige plan is afgestemd op dit uitvoeringsplan, zodat op dit vlak sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6.5 Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021

Voor de gemeente Dijk en Waard is in lijn met de Omgevingswet het Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021 opgesteld. Bij het opstellen van het Omgevingsprogramma is aangesloten op de raadsagenda Heerhugowaard en het bestuursakkoord Langedijk. Het Omgevingsprogramma continueert wat reeds goed gaat en brengt op onderdelen accentverschillen aan.

Een Omgevingsprogramma volgt uit een Omgevingsvisie waarin ambities geformuleerd zijn. Het Omgevingsprogramma is uitvoeringsgericht en bevat concrete maatregelen om doelen te realiseren, effecten te monitoren en waar nodig bij te sturen. In het programma zijn de volgende mobiliteitsdoelen geformuleerd:

1. De gemeente Dijk en Waard heeft als doel een bereikbare, duurzame, veilige en leefbare gemeente te zijn. De gemeente zet hierbij meer dan voorheen in op lopen, fietsen en duurzame mobiliteit. Nadrukkelijk wordt niet gekozen voor een compleet nieuwe insteek: wat goed gaat wordt gecontinueerd. Op onderdelen worden wijzigingen aangebracht;
2. De gemeente blijft zich de komende jaren inzetten op verbetering van de multimodale bereikbaarheid van de gemeente voor inwoners, werknemers en bezoekers. Een inrichting van de openbare ruimte die gericht is op veilig bewegen en verblijven vormt de kern van het mobiliteitsbeleid. Daarbij geldt dat voorzieningen bereikbaar moeten zijn en blijven. De focus ligt hierbij meer dan voorheen op lopen en fietsen. Tegelijkertijd zorgt de gemeente voor goede auto-ontsluitingen, waarmee wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van de gemeente voor inwoners, ondernemers en toeristen.

Voornoemde mobiliteitsdoelen zijn in het Omgevingsprogramma uitgewerkt tot de volgende maatregelen

1. Veilige en duurzame bereikbaarheid; Veilige en gezonde woonomgeving: hierbij gaat het om de mate waarin alle mogelijke inwoners samen kunnen functioneren met verkeer. De openbare ruimte moet Levensloopbestendig zijn. Een levensloopbestendige wijk is een wijk waarin bewoners zich goed kunnen verplaatsen, zonder onnodige hindernissen tegen te komen. Dit leidt tot maatregelen ten aanzien van het wandelnetwerk, het fietsnetwerk, de inrichting van de openbare ruimte, parkeren (en oplaadvoorzieningen), het collectief openbaar vervoer en de stadslogistiek (waaronder pakketbezorging);
2. Levendig Stationsgebied en Stadshart: het Stadshart van Heerhugowaard heeft zich de afgelopen 15 jaar sterk ontwikkeld. Ook in het Stationsgebied gaat de komende jaren veel veranderen. Het doel is om een nieuw stedelijk gebied te ontwikkelen, gevormd door het Stadshart en het Stationsgebied, dat gericht is op doelgroepen die zich qua wonen en werken richten op de nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen (minder auto-afhankelijk): compact, intensief, aantrekkelijk en met veel aandacht voor de kwaliteit van gebouwen en (groene) inrichting van de buitenruimte. Daarbij is vooral behoefte aan functies die gebruik maken van het openbaar vervoer, zoals stedelijk wonen, onderwijs, zorg en kennisintensieve bedrijvigheid;
3. Goede omstandigheden voor werk en ondernemen: in 2020 is een visie op Retail- en werklocaties in Dijk en Waard opgesteld. De gemeente kent veel verschillende werkmilieus, waaronder

hoogwaardige, functionele, lokaal gerichte en regionaal gerichte werklocaties. Goede doorstroming op het provinciaal wegennet is essentieel. Tevens wordt ingezet op scheiding van langzaam en snelverkeer. Het gemeentelijk fietsnetwerk wordt opgewaardeerd, in combinatie met doorfietsroutes, als alternatief voor het OV en autoverkeer;

4. Aansluiting op de regio en wijde omgeving: doorgaand autoverkeer wordt, in afstemming met de provincie, via het regionaal wegennet geleid, daarnaast wordt ingezet op de doorfietsroute Heerhugowaard-Alkmaar, ter aansluiting op het openbaar vervoer waarmee de fiets de mobiliteitsgroei voor een deel kan opvangen. Via de Regio Alkmaar wordt ingezet op versterking en versnelling van de treinverbindingen naar de MRA;
5. Recreatieve kwaliteiten benutten: kwaliteiten zijn onder andere Het Duizend Eilandenrijk Oosterdel), het lint met haar monumenten en karakteristieke gebouwen, het museum Broeker Veiling en de haven van Broek op Langedijk, Parken Strand van Luna, Waarderbos, het museum Het Oude Gemaal in Heerhugowaard en recreatiegebied het Geestmerambacht in Koedijk. Het stationsgebied wordt op termijn met aantrekkelijke fiets- en wandelroutes verknoopt met de omgeving. Daarnaast ligt er in de bereikbaarheidsopgave van recreatiegebieden een relatie met het intern fietsnetwerk en de doorfietsroutes.

Het voorgenomen plan zal met een veilig kruispunt gekoppeld worden aan de Kruissloot. Verder zijn er nog twee andere aansluitingen voor langzaamverkeer gerealiseerd. Eén hiervan sluit tevens aan op de Kruissloot. De andere verbindt het noordwesten van het eiland met de nieuwe ontwikkeling 'Vroonermeer Driehoek'. De N245 is de dichtstbijzijnde onderdeel van het regionaal wegennet.

4.6.6 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard

De gemeentelijke welstandsregels zoals deze golden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijven van toepassing onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De gemeente Dijk en Waard heeft vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet redelijke eisen van welstand uitgewerkt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2022 en had daarmee beleidsregels voor de beoordeling van bouwwerken. Op grond van de Bruidsschat (artikelen 22.7 en 22.29 van de Bruidsschat) en de Omgevingswet (artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet jo artikel 4.19 Omgevingswet) behouden de welstandstoets en welstandnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet hun rechtskracht. Dit betekent dat deze beleidsregels volgens het overgangsrecht van toepassing blijven na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De woonontwikkeling Vronermeerweg is onderdeel van deelgebied 2D: 'Nieuwe woonwijken'. Voor de nieuwe woonwijken is de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit van toepassing. Om toetsing mogelijk te maken zijn door de raad beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

De huidige Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022 is te algemeen om een hoogwaardige invulling van de locatie te garanderen. Voor de ontwikkeling aan de Vronermeerweg is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit dient na vaststelling als flexibel toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen en zal onderdeel gaan uitmaken van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is in artikel 18.4 een dynamische verwijzing naar het BKP opgenomen. Wanneer het BKP nadien wijzigt is via een dynamische verwijzing ook de 'rechtsopvolger' via de regels gekoppeld.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Vronermeerweg zijn bijgevoegd als bijlage 1.

4.6.7 Uitvoeringsprogramma 2023-2026 Dijk en Waard CO2-neutraal

De gemeente Dijk en Waard en al haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen hebben de opgave om uiterlijk in 2050 een CO2-neutraal energiesysteem te hebben. Dit heeft met name als doel om de klimaatverandering tegen te gaan. Dit vraagt om een grote verandering, waarvoor de gemeente de afgelopen periode al de nodige stappen heeft gezet.

Het uitvoeringsprogramma benoemt welke concrete stappen de gemeente neemt om de inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen te helpen om over te schakelen op een duurzaam energiesysteem. Daarbij komt de vraag is de gemeentelijke organisatie, een van de grootste werkgevers binnen de gemeentegrenzen en eigenaar van meer dan honderd gebouwen, zelf het goede voorbeeld geeft.

In dit uitvoeringsprogramma zijn de ambitie en langjarige opgaven vertaald naar een zestal actielijnen waar de gemeente Dijk en Waard de komende jaren op gaat inzetten, namelijk inwoners, bedrijven en instellingen, mobiliteit, grootschalige hernieuwbare energie, toekomstig energiesysteem en zelf het goede voorbeeld geven.

Voor de voorgenomen planontwikkeling is met name het thema energie relevant. Hier wordt invulling gegeven aan het uitvoeringsprogramma door onder andere het gasloos wonen en duurzaamheidseisen aan de woningen en het toekomstig openbaar gebied.

4.6.8 Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard

Op 29 augustus 2023 is door de gemeente Dijk en Waard het 'Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard' vastgesteld. Deze vertaalt de nationale ambitie dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Om daar te komen weet elke gemeente waar de kwetsbaarheden liggen (weten), vertaalt elke gemeente de resultaten naar een adaptatiestrategie met concrete doelen (willen) en borgt elke gemeente de beleidsmatige en juridische doorwerking van deze ambitie (werken). Deze cyclus van weten-willen-werken, inclusief klimaatstresstesten, wordt elke zes jaar herhaald, of eerder als daar aanleiding toe is. Gemeenten staan aan de lat om klimaatadaptatieve maatregelen te stimuleren, faciliteren, reguleren en borgen.

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een gezamenlijk nationaal plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk met concrete acties en doelen voor de verantwoordelijke overheden. Binnen dit plan versnellen en intensiveren we de totstandkoming van een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting.

Conform het DPRA is een landsdekkende samenwerkingsstructuur voor ruimtelijke adaptatie opgezet. Samenwerken op lokaal en regionaal schaalniveau is nodig bij het concreet uitwerken van de zeven ambities van het Deltaplan. Dijk en Waard valt in de sub-regio Alkmaar, onderdeel van de werkregio 'Samenwerking klimaatadaptatie Noorderkwartier'.

De Klimaatadaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda Regio Alkmaar is vertaald en verder uitgewerkt in dit gemeentelijke beleidsplan klimaatadaptatie Dijk en Waard. Dit is noodzakelijk omdat de aanpak en financiering van klimaatadaptatiemaatregelen tussen de regiogemeenten kan verschillen. Daarnaast biedt het regionaal beleid ruimte voor nadere invulling door gemeenten. Dit uit zich bijvoorbeeld in de eisen voor klimaatbestendige bouw of de wijze waarop het klimaatadaptatiebeleid wordt ingebed in de gemeentelijke organisatie.

In het onderhavig plan is invulling gegeven aan het klimaatadaptatiebeleid. Het is afgestemd op het Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.10.

4.6.9 Programma Stedelijk Water en Riolering Dijk en Waard 2022-2027

De negen gemeenten binnen de waterketen samenwerkingsregio Noord Kennemerland (Alkmaar, Bergen-NH, Beverwijk, Castricum, Dijk en Waard, Heemskerk, Heiloo, Uitgeest), het hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK) en PWN Drinkwaterbedrijf Noord-Holland werken intensief samen op het gebied van stedelijk waterbeheer. Binnen deze samenwerking geven ze het rioleringsbeleid gezamenlijk vorm.

In de waterketen Regio Noord Kennemerland (2024 - 2030) is als doelstelling opgenomen om het beheer van de afvalwaterketen uit te voeren tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Hiermee worden kosten over de hele afvalwaterketen bedoeld, dus inclusief zuiveringskosten. Om deze doelstelling te kunnen behalen is besloten om het programma Stedelijk Water en Riolering (PSWR) gezamenlijk in de regio af te stemmen. Het afstemmen van gezamenlijk rioleringsbeleid vertaalt zich in het samenvoegen van bestaande en toekomstige beleidslijnen om te komen tot een eensluidende visie en gezamenlijke ambities en strategieën. Speerpunten hierbij zijn afstemmen en voorsorteren op de Omgevingswet, risicogestuurd beheer, verbeteren van het functioneren en op elkaar afstemmen van de middelen en maatregelen.

Omdat de gemeenten in o.a. historisch, geografisch en organisatorisch opzicht van elkaar verschillen kent het PSWR daarnaast een gemeentespecifieke uitwerking. In de gemeente Dijk en Waard is daartoe het Programma Stedelijk Water en Riolering Dijk en Waard 2022-2027 opgesteld. Deze is vastgesteld op 20 december 2022. Het sluit aan op brede maatschappelijke thema's, doelen en ambities van de Omgevingsvisie en legt de water- en riooltaken en de bekostiging hiervan vast, wat de wettelijk vereiste inhoud is. Het programma beschrijft hoe de gemeente Dijk en Waard in deze periode invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor de riolering en daarbij anticipeert op de gevolgen van klimaatverandering. De gemeente Dijk en Waard zet in op het in stand houden en verbeteren van de bestaande riolering. Hierbij houdt de gemeente Dijk en Waard rekening met de gevolgen van de nieuwe woningbouwopgave, de verwachte klimaatverandering en lozingen vanuit de riolering op oppervlaktewater, zodat ook in de toekomst een veilige en gezonde leefomgeving voor mens en natuur gewaarborgd blijft. Daarnaast benut de gemeente Dijk en Waard hierbij kansen om vanuit riolering bij te dragen aan de energietransitie, circulaire economie, versterking van de biodiversiteit en duurzaamheid. Van inwoners verwacht de gemeente Dijk en Waard dat zij het riool alleen gebruiken waarvoor het is bedoeld en dat zij hun riolering op eigen terrein in goede staat onderhouden. Door risicogestuurd beheer van riolering kan de stijging van de rioolheffing worden beperkt terwijl uitvoering van rioleringswerkzaamheden ook op lange termijn kostendekkend blijven.

Onderdeel van de planuitwerking is een visie op de riolering en de inpassing daarvan in het toekomstige woongebied. Dit aspect is opgenomen in het stedenbouwkundig plan zoals terug te vinden in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Vronermeerweg die zijn bijgevoegd als bijlage 1.

4.6.10 Conclusie

Op basis van bovenstaande samenvattingen van de van belang zijnde beleidsnota's kan geconcludeerd worden dat het TAM-omgevingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Cultureel erfgoed en archeologie

Cultureel erfgoed is overal in onze samenleving aanwezig. In musea, historische binnensteden en in het landelijk gebied, maar ook in de bodem en onder water. Tevens als immaterieel erfgoed in tradities, rituelen en verhalen. Het vertelt over waar we vandaan komen, wie wij zijn en hoe we ons ontwikkelen.

Cultureel erfgoed is als onderdeel van de fysieke leefomgeving medebepalend voor de kwaliteit van die leefomgeving. Het gaat hierbij om bekende of aantoonbaar te verwachten overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden en de terreinen waarin of waarop deze zich bevinden (archeologische monumenten) en andere door de mens tot stand gebrachte of in wisselwerking tussen de mens en omgeving ontstane objecten, ensembles, patronen en structuren (gebouwde en aangelegde monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen), die onderdeel uitmaken van onze fysieke leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Cultureel erfgoed bepaalt in hoge mate de identiteit en de omgevingskwaliteit van de gemeente Dijk en Waard en biedt aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. De cultuurhistorisch rijke en bijzondere woonomgeving is bepalend voor hoe bewoners en bezoekers de stad beleven. Door de eeuwen heen zijn unieke plekken ontstaan die ieder op eigen wijze bijdragen aan de kwaliteit van de kernen en waarmee mensen zich verbonden voelen. Niet alleen de monumenten in de gemeente hebben cultuurhistorische waarde. Ook historische landschappelijke structuren en elementen zoals waterwegen, dijken en archeologische resten in de bodem zijn waardevol, evenals de ruimtelijke opbouw van dorpen en cultuurlandschappen.

5.1.1 Wet- en regelgeving

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakte daarmee deel uit van de gewijzigde Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarden, zal het TAM-omgevingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

Het deel van de Monumentenwet 1988 dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten vindt plaats op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving waar onder vergunningverlening en integratie in de planvorming.

Door deze wetgeving dient bij het maken van ruimtelijke plannen niet alleen rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook daarboven. Cultuurhistorie bestaat uit archeologie, historische gebouwen en historische geografie.

5.1.2 Situatie plangebied

Archeologie

Conform wet- en regelgeving is het voorliggende TAM-omgevingsplan getoetst aan het 'Archeologiebeleid Dijk en Waard 2022'. In de verbeelding van het onderliggend TAM-omgevingsplan is de waarde 'Archeologie 4' en 'Archeologie 6' opgenomen. Dit waarborgt het uitvoeren van onderzoek bij grondroerende werkzaamheden. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning zal dit onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan conform de wetgeving melding te worden gemaakt bij de gemeente Dijk en Waard.

Cultuurhistorie

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie heeft de provincie Noord-Holland de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie met bijbehorende digitale informatiekaart beschikbaar gesteld. Op basis van de ontstaansgeschiedenis van het plangebied gelden er binnen dit gebied twee beschermingsregimes: categorie 4 en categorie 6.

De binnen categorie 4 gelegen landschappelijke eenheden hebben een middelhoge archeologische verwachting. Hiervan is aangenomen dat (de kans) op recente verstoring aanzienlijk en reëel is. Onder deze categorie vallen daarnaast landschappelijke eenheden met een lage tot zeer lage archeologische verwachting waarvan is aangenomen dat recente verstoring beperkt is. Deze verwachting leidt ertoe dat een waardestellend archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een omgevingsvergunning of (aanleg)werkzaamheden waarbij de som van het oppervlakte van de te funderen bouwvlakken plus alle overige bodemroerende werkzaamheden (incl. heien) groter is dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. Primair doel van het archeologisch onderzoek in deze gebieden is het vaststellen van de aanwezigheid van archeologisch kansrijke niveaus en het bepalen van de gaafheid van het bodemprofiel.

Categorie 6 heeft betrekking op het oppervlaktewater voor zover dat binnen 100 meter van historische elementen (AMK-terreinen, historische bewoningslinten en molens) ligt. Deze zones van het oppervlaktewater zijn gedefinieerd als 'historische waterlopen'. Het kan zowel om natuurlijke als aangelegde watergangen gaan. Bij bodemingrepen in de waterbodems van 'historische waterlopen' dient een archeologisch (bureau)onderzoek plaats te vinden indien de som van de totale bodemingrepen groter is dan 50m². Het onderzoek heeft primair ten doel vast te stellen of aanvullend archeologisch veldonderzoek nodig is.

Voor het planvoornemen van het voorliggend TAM-omgevingsplan is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn die mogelijk anderszins zouden moeten worden beschermd met dit TAM-omgevingsplan.

5.1.3 Conclusie

Met het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 en 6 staat het aspect cultuur is het aspect cultuurhistorie en archeologie meegenomen in het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Welstand

5.2.1 Wet- en regelgeving

De gemeentelijke welstandsregels zoals deze golden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn van toepassing gebleven onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De gemeente Dijk en Waard heeft vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet redelijke eisen van welstand uitgewerkt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2022 en had daarmee beleidsregels voor de beoordeling van bouwwerken. Op grond van de Bruidsschat (artikelen 22.7 en 22.29 van de Bruidsschat) en de Omgevingswet (artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet jo artikel 4.19 Omgevingswet) hebben de welstandstoets en welstandnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet hun rechtskracht behouden. Dit betekent dat deze beleidsregels volgens het overgangsrecht van toepassing zijn gebleven na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

5.2.2 Situatie plangebied

Het onderhavige plan bestaat uit de ontwikkeling van een nieuw woongebied van 127 woningen. Dit vraagt om een meer omvattend toetsingskader voor welstand dan de regels die in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2022 zijn opgenomen. Derhalve is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Vronermeerweg is opgenomen als bijlage 1.

5.2.3 Conclusie

Het aspect welstand is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 M.e.r. beoordeling

5.3.1 Wet- en regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project,

plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

5.3.2 Situatie plangebied

De plaats en kenmerken van het project zijn behandeld in hoofdstuk 2 en 3. Een toetsing van de kenmerken van de potentiële effecten van de ontwikkeling, heeft per milieu- en omgevingsaspect plaatsgevonden in hoofdstuk 4. Daarbij zijn deze effecten weloverwogen beoordeeld. Uit deze afweging blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significant nadelige milieueffecten optreden. Nadelige effecten die eventueel optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een milieueffectrapport niet benodigd. Het bevoegd gezag dient een separaat besluit te nemen waarin wordt besloten om af te zien van een verdere milieukundige afweging c.q. het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of een MER.

Toetsing aan Bijlage V Omgevingsbesluit

Voor de ontwikkeling van het Vronereiland is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings-)plicht kennen. Op grond waarvan categorie J.11: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

M.e.r.-plichtige activiteiten

De regels van deze omgevingsplanwijziging laten geen bedrijven of andere functies toe die mogelijk kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Daarmee is het opstellen van een milieueffectrapportage vanwege de mogelijke bedrijfsactiviteiten niet aan de orde.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Voor ontwikkelingen in categorie J11 is geen directe m.e.r.-plicht. Een m.e.r.-plicht ontstaat dan alleen na een m.e.r.-beoordeling of als de initiatiefnemer daar zelf voor kiest.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden gemaakt van het project aan de hand van de criteria in bijlage III van de Europese richtlijn:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De beoordeling vindt plaats in de Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling d.d. 3 maart 2025, Vollmer+partners, die is bijgesloten als Bijlage 12. De motivering van dit TAM-omgevingsplan gaat tevens in op deze aspecten. Zo zijn de plaats en kenmerken van het project uitgebreid besproken in hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting. Een toetsing van de kenmerken van de potentiële effecten van de ontwikkeling, vindt per milieu- en omgevingsaspect plaats in hoofdstuk 5 van de toelichting. Daarbij zijn deze effecten weloverwogen beoordeeld. Uit deze afweging blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significant nadelige milieueffecten optreden. Nadelige effecten die eventueel optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een milieueffectrapport niet benodigd.

5.3.3 Conclusie

De m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden en is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Wet- en regelgeving

In het kader van de evenwichtige verdeling van functies aan locaties moet bij woningbouwontwikkelingen voorkomen worden dat hinder en gevaar optreedt door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk zijn gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering (maart 2009) van de VNG. Richtafstanden gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar en kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

5.4.2 Situatie plangebied

Het Omgevingsplan laat zien welke functies, bebouwing en werkzaamheden zijn toegelaten. Op basis hiervan kan in planologisch-juridische zin ook worden nagegaan welke milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegelaten.

Vanwege de wijziging naar woonfunctie dient hinder van bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied op hoofdlijnen te worden beoordeeld. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een combinatie van woonfuncties in een waterrijke omgeving en enkele wegen.

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het huidige omgevingsplan geen functies toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan. Met voorliggend plan kunnen woningen worden toegevoegd en worden geen nieuwe hinderveroorzakende objecten mogelijk gemaakt. Deze woonfunctie belemmert geen bestaande bedrijvigheid, aangezien geen milieuhinderlijke bedrijvigheid in de nabije omgeving aanwezig is.

5.4.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd voor nieuwe woningen die zijn gelegen binnen het aandachtgebied van wegen. Op grond van artikel 3.20 Besluit kwaliteit leefomgeving is een geluidaanachtsgebied een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

De gemeente Dijk en Waard heeft voor haar gemeentewegen nog geen basisgeluidemissie of geluidaanachtsgebieden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld geldt ten aanzien van het geluidaanachtsgebied overgangsrecht dat is vastgelegd in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. In dit

artikel is vastgelegd dat voor gemeentewegen en waterschapswegen het geluidaandachtsgebied bestaat uit het gebied dat zich aan weerszijden van de as van de weg uitstrekt tot de afstand, gemeten vanaf de rand van de weg zoals hierna is opgesomd:

- a. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt 100 m;
- b. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt 200 m;
- c. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken 350 m.

Voor de planontwikkeling houdt dat in dat voor het verkeer op Kruissloot de geluidsbelasting moet worden berekend omdat binnen het geluidaandachtsgebied van deze weg nieuwe woningen worden voorzien.

Voor de provinciale wegen geldt eveneens een zone langs de weg zolang de geluidaandachtsgebieden nog niet zijn vastgesteld. Dit is geregeld in artikel 12.7 tijdelijk geluidaandachtsgebied. In dit artikel is geregeld dat zolang geen geluidaandachtsgebieden langs provincialewegen zijn vastgelegd de breedte van onderzoekszone berust op artikel 74 Wet geluidhinder. Voor de provincialeweg N245, een weg met twee rijstroken geldt een onderzoekszone van 250 m vanaf de rand van de weg. Het plangebied ligt buiten deze onderzoekszone.

Geluidgevoelig gebouw

In artikel 3.21 Besluit kwaliteit leefomgeving is aangeduid welke functies als geluidgevoelig moeten worden beschouwd. Als geluidsgevoelige gebouw of een gedeelte van een gebouw zijn aangewezen:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Onder een geluidgevoelig gebouw wordt ook verstaan een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een BOPA mag worden gebouwd.

Standaardwaarde en grenswaarde

Voor een woning binnen het aandachtsgebied van gemeentewegen geldt een standaardwaarde van 53 dB op grond van artikel 5.78t van het Bkl. De grenswaarde langs deze wegcategorie bedraagt 70 dB op grond van artikel 5.78u Bkl. Voor een provinciale weg geldt op basis van dezelfde artikelen uit het Bkl een standaardwaarde van 50 dB en een grenswaarde van 60 dB.

Een overschrijding van de standaardwaarde is alleen mogelijk als geluidsreducerende maatregelen die de geluidsbelasting zoveel mogelijk reduceren tot bij voorkeur de standaardwaarde niet mogelijk zijn. Deze verplichting tot het onderzoek naar maatregelen is vastgelegd in artikel 5.78u Bkl. In artikel 5.78y Bkl is vastgelegd dat een geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde is toegestaan als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen.

Planeffecten

De planontwikkeling veroorzaakt extra verkeersproductie waardoor de geluidsbelasting op bestaande woningen langs de beschouwde wegen kan veranderen. In artikel 5.78af Bkl is beschreven op welke wijze deze indirecte akoestische effecten vanwege veranderend verkeer moet worden beschouwd. Artikel 5.78 ah Bkl is van toepassing op wijzigingen in het geluidaandachtsgebied van een weg die

gevolgen hebben voor de geluidoverdracht. Dat kan zijn de aanleg van extra verharding van nieuwe weg of de bouw van woningen die een extra geluidsreflectie veroorzaken. Een plan dat een toename van de verkeersintensiteit of een verandering in het aandachtsgebied van een weg veroorzaakt voorziet erin dat het geluid door die weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt. De toename van het geluid wordt bepaald door de situatie in een voor die weg maatgevend jaar na de wijziging te vergelijken met de situatie in datzelfde jaar zonder die wijziging.

Een toename van meer dan 1,5 dB is alleen mogelijk als geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om die toename te voorkomen, de toename van het geluid door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde.

Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Als sprake is van een toename van 1,5 dB of meer wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld.

Binnenwaarden

In het Besluit bouwwerken leefomgeving is aangegeven wat de karakteristieke geluidwering moet zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van nieuwe woningen. De karakteristieke geluidwering is voor wegverkeerslawaai in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vastgesteld en mag niet kleiner zijn dan het verschil tussen het in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als omgevingswaarden bepaalde gezamenlijke geluid. Het gezamenlijke geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Er geldt voor de karakteristieke geluidwering

Gemeentebeleid

In de gemeente Dijk en Waard was een beleid voor hogere grenswaarden van kracht, maar met de invoering van de Omgevingswet is deze komen te vervallen. Door de gemeente zal mogelijk nieuw beleid worden vastgesteld. Tot die tijd worden in het omgevingsplan bij het toestaan van hogere geluidwaarden de beleidsuitgangspunten van het vorige beleid aangehouden. Het beleid is om alle woningen minimaal één 'rustige recreatieve buitenruimte' te geven, met een geluidsbelasting van ten hoogste 48 dB.

5.5.2 Situatie plangebied

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai (Plan Vronermeerweg te Sint Pancras, Actualisatie akoestisch onderzoek Kruissloot te Sint Pancras, Aveco de Bondt, 6 juni 2024). De rapportage is opgenomen als Bijlage 11.

Gelet op de situering, ligt het plangebied binnen de geluidzone van de Kruissloot, Gedempte Veert, P.C. Boutensstraat en de Kruissloot. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de provinciale weg N245. Hieruit volgt dat het plangebied zich in het geluidaandachtsgebied van de geluidbronsoort gemeentewegen bevindt.

Het geluid door wegen dient te worden berekend conform bijlage IVe van de Omgevingsregeling (Or), volgens het wettelijke Meet- en rekenmethode geluid (Mrg). Het geluid L_{den} is bepaald en getoetst per geluidbron-soort. Uit de resultaten blijkt dat het geluid door gemeentewegen ten hoogste 56 L_{den} is. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 L_{den} , maar overschrijdt de grenswaarde van 70 L_{den} niet.

Mogelijke maatregelen

Vanwege de overschrijding van de standaardwaarde, zijn geluidbeperkende maatregelen onderzocht:

1. De mogelijkheid bestaat om een geluidsscherm aan te brengen langs de weg. Dit stuit echter op stedenbouwkundige bezwaren omdat hiermee het karakter van de Kruissloot wezenlijk zou worden aangetast.
2. Een tweede mogelijkheid is het terugbrengen van de maximumsnelheid op de Kruissloot ter hoogte van het plangebied naar 30 km/ uur. Het betreft een wegvak van 225 meter lengte tussen de aansluiting op de P.C. Boutensstraat en de aansluiting op de Gedempte Veert. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat met deze maatregel het geluid op de gevels in het plan ten hoogste 51 Lden is. Deze maatregel is echter niet haalbaar gebleken. De Kruissloot kent een aanleg en profilering die niet passend is voor een 30 km/ uurweg.
3. Een derde mogelijkheid bestaat uit het toepassen van een geluidreducerende wegdekverharding van het type dunne deklaag B. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat als dit zou worden toegepast over het eerder benoemde wegvak van 225 meter, het geluid ten hoogste 54 Lden zou bedragen. Dit is nog steeds hoger dan de standaardwaarde en daarom weinig effectief. Het toepassen van geluidreducerende verharding is bovendien niet gewenst vanwege de aanlegkosten en de kosten voor beheer en onderhoud. Geluidreducerende verharding is gevoelig voor slijtage en daarom niet gewenst op deze intensief bereden weg. Bovendien zou het een incidentele aanpassing van de verharding zijn. De gebiedsontsluitingsweg heeft namelijk een lengte van ruim 920m, gemeten vanaf het kruispunt met de Bovenweg tot de aansluiting op de provinciale weg N245. Het is ongewenst om een segment van 225m van een onderscheidende verharding te voorzien vanwege stedenbouwkundige overwegingen (uniform aanzien van de weg), en beheerstechnische overwegingen (eenduidigheid in beheer).

Het aspect geluid is tevens afgestemd met de GGD. Zij hanteren de richtlijn geluid van de RIVM en de daaring genoemde 'Maatregelen voor geluidsreductie'. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. Als maatregelen bij de bron worden ingrepen genoemd als stille(re) banden, de aanleg van geluidsreducerend asfalt, invoering van een 30 km/u zone, invoeren eenrichtingsverkeer, realisatie rotonde, hanteren groene golf, andere routing voor vrachtverkeer en doorvoeren van een gewijzigd parkeerbeleid. Daarvan is het doorvoeren van stillere banden geen reële oplossing. Het doorvoeren van een 30km-uurgebied is hierover reeds benoemd. Het is voorts niet mogelijk om hier eenrichtingsverkeer te realiseren en er is geen ruimte om een rotonde in te passen. Een groene golf is hier niet relevant aangezien er op dit deel van de rijweg geen verkeerslichten aanwezig zijn. Het is voorts ook niet mogelijk om het vrachtverkeer via een andere route te laten rijden. Het doorvoeren van ander parkeerbeleid is in deze niet relevant.

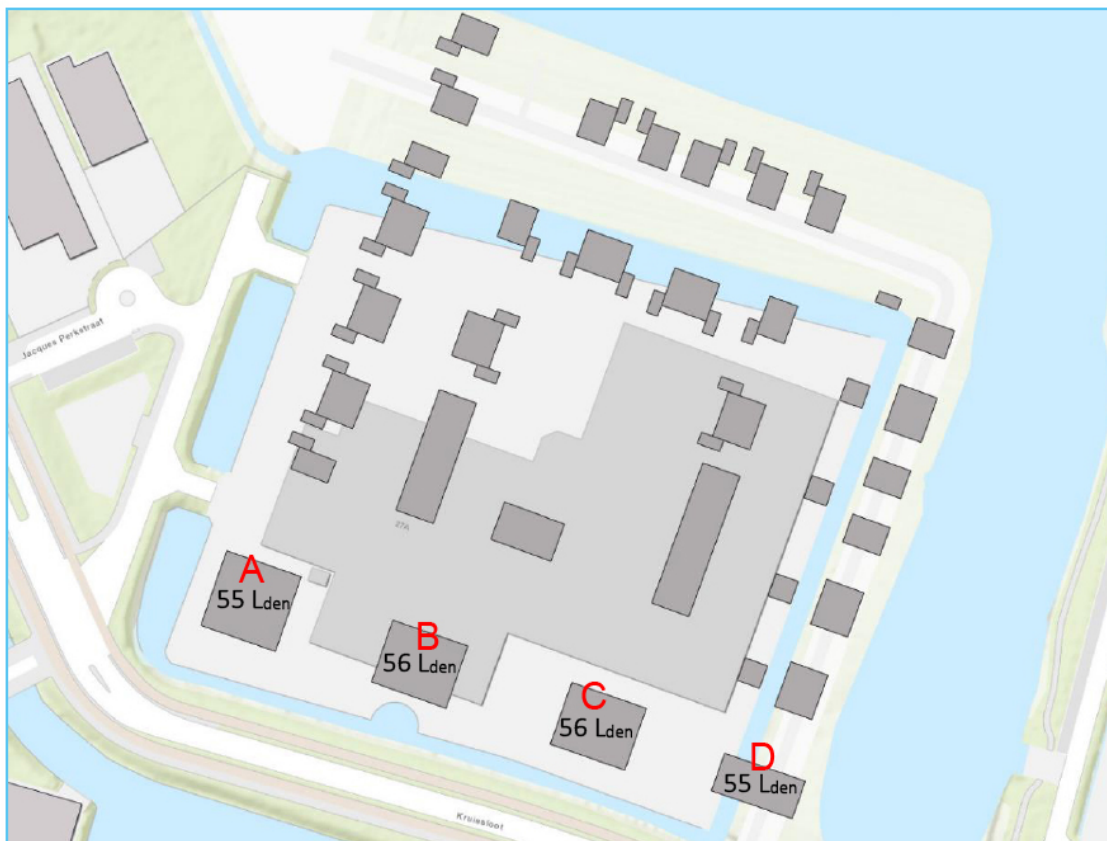
Bij overdrachtsmaatregelen kan volgens de richtlijn gedacht worden aan: de realisatie van een gesloten bouwblok, de toepassing van een geluidsscherm/-wal, het hanteren van een ruimere afstand bron-ontvanger, verdiepte aanleg, zachte berm, coulissenscherm, de realisatie van afschermende niet-geluidgevoelige gebouwen zoals kantoren, toepassing van een geluiddiffractor. Daarvan is het stedenbouwkundig niet gewenst om een gesloten bouwblok te realiseren omdat een dergelijke grootschalige wandvorming ongewenst is. Zoals hierboven al omschreven is het ook niet mogelijk om een geluidsscherm te realiseren. Het is ook niet mogelijk om de bebouwing op een grotere afstand te realiseren omdat het gebied aan de noordoostzijde begrenst is door de Vronerplas en het dus niet mogelijk is om het woongebied meer naar het noordoosten te situeren. Er is ook geen mogelijkheid om de weg verdiept aan te leggen. Voor zover het mogelijk is om een zachte berm toe te passen, is hierin voorzien in het stedenbouwkundig plan. De toepassing van een coulissenscherm stuit op dezelfde bezwaren als een geluidsscherm en de toepassing van kantoren of andere functies dan wonen zijn hier niet gewenst. De toepassing van een geluiddiffractor wordt tot slot ook niet als een reële oplossing gezien.

Geconcludeerd wordt dat zich geen maatregelen aandienen die financieel doelmatig zijn en waartegen geen overwegende bezwaren bestaan van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard.

Geluidsbelasting woningen

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat het geluid op de gevel van de nieuwe woningen ten hoogste 56 Lden bedraagt. Dit is lager dan de grenswaarde.

Omdat er geen maatregelen mogelijk blijken, dient het gezamenlijk geluid in het Omgevingsplan te worden vastgelegd. Het betreft de woongebouwen die aan de Kruissloot gesitueerd zijn. Deze zijn hieronder afgebeeld en voorzien van de aanduiding A, B, C en D.



Afbeelding woongebouwen waar de standaardwaarde wordt overschreden.

Met het oog op artikel 5.78ab Bkl dienen appartementen in het plan te voorzien in een geluidsluwe gevel. Omdat er bij de bron geen maatregelen kunnen worden getroffen, dient bij woningen waar sprake is van overschrijding van de standaardwaarde, rekening te worden gehouden met het realiseren van minimaal één 'rustige recreatieve buitenruimte' per woning waar het geluid voldoet aan de standaardwaarde. In dat geval dient bij de nadere uitwerking van het ontwerp van de woningen te worden onderzocht op welke wijze hieraan voldaan kan worden, bijvoorbeeld door een dichte en eventueel hogere balustrade of tuinscherm.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat elk van deze woningen een gevel heeft waar de geluidsbelasting lager is dan de standaardwaarde voor wegverkeer. Deze gevel kan worden beschouwd als geluidsluwe gevel. Het verdient aanbeveling aan deze geluidsluwe zijde zoveel mogelijk de verblijfsruimten van de woning te realiseren. Dit zijn de woon- en slaapkamer.

Verder is in het Besluit bouwwerken leefomgeving de verplichting op te nemen om te voorzien in voldoende geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (gevels), zodat vaststaat dat het binnenniveau in de woningen geborgd is. In alle gevallen moet in het kader van de omgevingsvergunning, worden aangetoond dat door bouwtechnische maatregelen de wettelijk vereiste binnenwaarde (33 dB) wordt gehaald.

Cumulatie

Omdat in onderhavige situatie geen andere geluidbronsoorten aanwezig zijn en waarbij sprake is van overschrijding van de standaardwaarde, is het bepalen van gecumuleerd geluid niet aan de orde. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van maar één geluidbronsoort (gemeentewegen) is het gezamenlijk geluid gelijk aan het berekende geluid (Lden). Dit is ten hoogste ten hoogste 56 Lden zonder toepassing van geluidbeperkende maatregelen aan de weg.

Planeffect

In het geluidsrapport is onderbouwd dat geen significante indirecte effecten door veranderend verkeer en wijziging in de geluidoverdracht te verwachten zijn.

5.5.3 Conclusie

Op een deel van de woningen die in het omgevingsplan worden mogelijk gemaakt is sprake van een hogere geluidsbelasting dan de standaardwaarden. Het betreft de vier woongebouwen die aan de Kruissloot zijn gesitueerd. Aangetoond is dat zich geen maatregelen aandienen die financieel doelmatig zijn en waartegen geen overwegende bezwaren bestaan van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard. Er is geen sprake van gecumuleerd geluid en er zijn geen planeffecten op de omgeving. Ervan uitgaande dat bij de omgevingsvergunning aangetoond zal worden dat het binnenniveau van de woning geborgd is en er ten minste één buitenruimte is met de maximaal toegestane geluidsbelasting, is er ten aanzien van het aspect geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is in het TAM-omgevingsplan geborgd middels de algemene aanduidingsregel 13 lid 7: overige zone - geluidsgevoelige gebouwen.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving

Bij het toelaten van woningen op een locatie speelt luchtkwaliteit een rol. De luchtkwaliteit voor bewoners moet acceptabel zijn. Het toelaten van woningen in een omgevingsplan kunnen door toename van verkeer leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Meestal dragen woningen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Bij het toelaten van woningen in het omgevingsplan gelden er instructieregels uit Hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) om een verslechtering van de luchtkwaliteit te voorkomen. Dit geldt alleen voor nieuwe woningen als het extra verkeer zorgt voor een verhoging van de concentratie(s) binnen aangewezen aandachtsgebieden.

Bij het toelaten van woningen zijn luchtkwaliteitsberekeningen meestal niet nodig. Er hoeft niet getoetst te worden aan de omgevingswaarde als de woningen 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

5.6.2 Situatie plangebied

De situatie is berekend aan de hand van de NIBM-rekentool. Daarin zijn de verkeerbewegingen ingevoerd conform het verkeerskundig onderzoek zoals benoemd in paragraaf 3.3. Voor de locatie zijn is de verkeersgeneratie voor een weekdagemaal minimaal 767 en maximaal 880, gemiddeld 824 verkeerbewegingen. Daarbij wordt uitgegaan van 4% vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	824
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,65
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding: NIBM-rekentool

De rekentool geeft aan dat de maximale bijdrage van extra verkeer onder de grenswaarde blijft. Het toelaten van woningen in het omgevingsplan draagt derhalve 'niet in betekenden mate' bij aan luchtverontreiniging.

5.6.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Gezondheid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben betrekking op aspecten zoals geluid, geur, trillingen, lucht en bodem. Deze aspecten worden in de andere paragrafen van dit hoofdstuk over de aspecten van de Fysieke leefomgeving gemotiveerd, voor zover zij in deze situatie relevant zijn. In deze paragraaf wordt omschreven op welke wijze het gezondheidsaspect in de planvorming is meegenomen.

Gemeentebelid

De gemeente Dijk en Waard heeft nog geen specifiek beleid met betrekking tot de gezondheid in de ruimtelijke ordening. Wel wil zij dat aandacht wordt besteed aan de gezondheid bij het opstellen van een

TAM-omgevingsplan. Het gaat daarbij om enerzijds het beschermen van gezondheid: is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid? Anderzijds gaat het om het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid). Daarbij wordt verwezen naar landelijke en regionale instanties zoals de GGD Hollands Noorden. Zij adviseren om:

- Voorzieningen, wonen en werken goed te mengen en zorgvuldig omgaan met grotere werkgebieden en hun (negatieve) invloed op de woonomgeving;
- Levendige plekken te bieden en ontmoeten te stimuleren. Mensen bewegen meer als voorzieningen worden afgewisseld met natuurlijke ontmoetingsplekken. Denk bij deze plekken aan voldoende groen, een goede bereikbaarheid, de toegankelijkheid en een gezonde mobiliteit.
- Realiseer een beweegvriendelijke omgeving met dagelijkse voorzieningen op loopafstand, een goed netwerk van loop- en fietsverbindingen, de ligging van deze verbindingen door het hart van de buurt of wijk (en gemotoriseerd verkeer eromheen), het verbinden van jeugdbestemmingen op een logische route, zorgen dat de fiets en loopbare routes het meest aantrekkelijk zijn (goed toegankelijk, aantrekkelijk, logisch en veilig);
- Realiseer gezond wonen waarbij een woning minimaal één aangename zijde heeft, het binnenklimaat prettig en gezond is, de woningen toegankelijk zijn en levensloopbestendig, de woningen dichtbij groen en natuur zijn, natuurinclusief wordt gebouwd en klimaatbestendig zijn.

Voorts raad de GGD Hollands Noorden aan om in een omgevingsplan de minimale afstand tussen emitterende, of anderszins (potentieel) overlastgevende industrie en gevoelige functies te omschrijven.

5.7.2 Situatie plangebied

Het beschermen van de gezondheid

Ten aanzien van het beschermen van de gezondheid zijn de volgende aspecten relevant voor het plan voor Vronereiland:

- Er bevinden zich geen bedrijfslocaties in de nabijheid en zijn ook niet planologische mogelijk gemaakt;
- Het geluidsoverlast van verkeer op de Kruissloot is gemotiveerd in het TAM-omgevingsplan en is lager dan de grenswaarde (zie paragraaf 5.5);
- De luchtkwaliteit verslechterd niet meer dan de grenswaarde als gevolg van de verkeerstoename (zie paragraaf 5.6);
- Er bevindt zich geen opslag, productie, gebruik of vervoer van gevaarlijke stoffen die risico's met zich meebrengen voor mensen in de omgeving (zie paragraaf 5.13);
- Er zijn geen trillingen aanwezig;
- Er is geen sprake van lichthinder;
- Er is geen sprake van geurhinder.

Het stimuleren van de gezondheid

Ten aanzien van het stimuleren van de gezondheid zijn de volgende aspecten relevant voor het plan voor Vronereiland:

- De ligging nabij diverse voorzieningen zoals een school en op redelijke afstand van winkelvoorzieningen;
- De realisatie van woningen met een goed binnenklimaat en hoge woonkwaliteit;
- De realisatie van woningen die aan minstens één aangename zijde hebben;
- De realisatie van appartementen die rolstoeltoegankelijk zijn;
- Het realiseren van een goed toegankelijk netwerk van langzaamverkeersroutes door het

woongebied;

- Het realiseren van publieke groenvoorzieningen aan de wateroever die ruimte bieden voor groenbeleving, beweging en ontmoeting;
- Het realiseren van een aantal speelplekken in het gebied die op een logische manier verbonden zijn via voetpaden;
- Groene straten met groene bermen en bomen;
- Voldoende schaduw van o.a. bomen;
- Voorkomen van hittestress door o.a. groenvoorzieningen en toepassen van open verharding bij parkeerplaatsen.

5.7.3 Conclusie

Het aspect gezondheid is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Bodem

5.8.1 Wet- en regelgeving

De gemeente heeft vastgelegd dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom moet bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld worden gebracht. Het bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken.

5.8.2 Situatie plangebied

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Vronermeerweg 27 te Sint Pancras, Landview Bodemonderzoek, d.d. 23 mei 2023, Bijlage 8) In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

In de bovengrond zijn lichte verhogingen van cadmium, kwik, lood, zink, som PAK, som PCB en of meerdere OCB's geconstateerd. In monster m30 van de noordelijk dam is een lichte verhoging van som PAK gemeten. In monster m31 van de zuidelijke dam zijn lichte verhogingen van cadmium, kwik, zink, som PAK en som PCB gemeten. In de mengmonsters og1 en og3 van de ondergrond zijn lichte verhogingen van één of meerdere OCB's aangetroffen. In de overige mengmonsters van de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater uit peilbuis 1 is een lichte verhoging van arseen aangetroffen. In het grondwater uit de overige peilbuizen zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Indien vrijkomende grond niet op de locatie zelf hergebruikt kan worden en afgevoerd dient te worden, kan het noodzakelijk zijn om de grond aanvullend te onderzoeken op de gehalten aan PFAS. Voor grotere partijen grond kan een partijkeuring AP04 (inclusief PFAS) nodig zijn.

Asbest

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Ter plaatse van beide dammen zijn alleen niet asbestverdachte resten baksteen aangetroffen. Om cijfermatig uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is een asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd (Asbestinventarisatie ter voorbereiding van de algehele sloop van voormalig tuincentrum aan de Vronermeerweg 27a te Sint Pancras, Witterman Asbestonderzoek, 17 augustus 2022, Asbest). Hierin wordt geconcludeerd dat er circa 2m² asbestverdacht materiaal afgevoerd moet worden, en circa 30m² als binnensanering te worden verwijderd.

Te dempen watergang

Voor de toetsing van de waterbodem ter hoogte van de te dempen watergang is een waterbodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd waterbodemonderzoek Vronermeerweg 27 te Sint Pancras, Grondslag, 24 april 2023, Waterbodem). Hierbij is het doel van het onderzoek om vast te stellen wat de milieuhygiënische kwaliteit van de sliblaag is en het bepalen van de verwerkingsmogelijkheden ervan.

In de watergang bestaat de waterbodem uit sterk zandig, donker zwartgrijs slib. De dikte van de sliblaag varieert grofweg tussen 0,1 en 0,3 meter. Dit betreft een globale beoordeling. De vaste bodem onder de sliblaag bestaat uit zand. Visueel is geen asbestverdacht materiaal in of nabij de waterbodem waargenomen.

Er is een mengmonster van de sliblaag geanalyseerd op het standaardpakket voor regionale waterbodems en op PFAS. De verwerkingsmogelijkheden van het slib zijn als volgt:

- Altijd toepasbaar op landbodems (met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden).
- Altijd toepasbaar in oppervlaktewater.
- Verspreidbaar op een aangrenzend perceel.
- Toepasbaar in een 'Grootschalige BodemToepassing' (GBT).

Afhankelijk van de bestemming van de baggerspecie, kan een meldingsplicht bestaan:

- Het verspreiden over een aangrenzend perceel is meldingsvrij;
- Voor het toepassen op een landbodem elders dan een aangrenzend perceel geldt een meldingsplicht bij het 'Meldpunt bodemkwaliteit'. De toepassingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de kwaliteit van de baggerspecie en van de kwaliteit van de ontvangende bodem. Bij het transport is een bewijs nodig waaruit de herkomst en kwaliteit van de baggerspecie blijkt.
- Het afvoeren naar een slibdepot of grondbank is meldingsvrij ten aanzien van het 'meldpunt bodemkwaliteit'. Bij de ontvangstlocatie dient een afvalstroomnummer aangevraagd te worden. Tevens dienen bij het transport begeleidingsbrieven aanwezig te zijn.

5.8.3 Conclusie

Het aspect bodem is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Water

5.9.1 Wet- en regelgeving

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een TAM-omgevingsplan in procedure wordt gebracht.

In de startovereenkomst Waterbeleid voor de 21e eeuw en in het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben de gezamenlijke overheden bepaald dat water een sturend principe moet zijn in de ruimtelijke ordening. Hierbij wordt het waterneutraal principe gehanteerd. Concreet houdt dit in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en droogte te voorkomen is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Deze drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

1. Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en het oppervlaktewater; Zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
2. Pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Elk waterschap stelt een waterschapsverordening vast waarin de gebods- en verbodsbepalingen zijn opgenomen die het waterschap nodig oordeelt ter uitvoering van zijn taak: de waterstaatkundige verzorging van het beheersgebied. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zorgt voor voldoende en schoon water in de sloten en meren van Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal.

De Waterschapsverordening 2025 bevat de regels die het HHNK hanteert om de watergangen, waterkeringen en wegen te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones (werkingsgebieden) bepaald, met elk hun eigen regels. De Waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de vroegere Keur.

De Onderhoudsverordening bevat de bepalingen over de onderhoudsverplichtingen die gelden in het beheergebied van het HHNK. Deze regels waren voorheen te vinden in de Keur, maar konden als gevolg van de Omgevingswet niet worden opgenomen in de Waterschapsverordening. Inhoudelijk zijn deze regels niet gewijzigd. In de verordening is omschreven wie het onderhoud aan waterstaatswerken, zoals sloten of dijken, moet uitvoeren. Waar ligt de verantwoordelijkheid voor het schoonhouden van sloten of het onderhouden van walkanten. Het HHNK controleert middels de schouw of de regels uit de Onderhoudsverordening worden nageleefd.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden er geen 'watervergunningen' meer verleend, maar doet een initiatiefnemer een enkelvoudige of meervoudige aanvraag om een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. Voor een ontwikkeling als Vronereiland spelen komt het neer op een meervoudige aanvraag omdat er zowel sprake is van een beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot een waterstaatswerk als een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam.

5.9.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn twee peilgebieden aanwezig. Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in peilgebied 3751-23 waar een dynamisch peil wordt gehanteerd van NAP -2.35 meter. De randzone ligt in peilgebied 3751-04 waar een dynamisch peil wordt gehanteerd van NAP -1,45 meter.

Bij de ontwikkeling van Vronermeer Noord en Zuid is het waterpeil verhoogd naar -1.45 NAP. Het huidige tuincentrum was middels een ringsloot op het lage waterpeil van gehouden, omdat de vloerhoogte van het tuincentrum niet bestand werd geachte tegen het hogere waterpeil. Er zijn daarom enkele maatregelen genomen om het tuincentrum te blijven voorzien van laag water. Dergelijke incidentele deelgebieden met een lager peil zijn ongewenst voor het HHNK. Het waterpeil zal worden gewijzigd naar NAP -1,45, zodat aansluiting wordt gevonden op het peil en watersysteem van het omliggende gebied.

Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het HHNK (Watertoets, d.d. 8 juni 2023, Bijlage 4). Tevens is het plan afgestemd met de HHNK. De notulen van het overleg met de HHNK zijn opgenomen in de bijlage (Notulen overleg HHNK, d.d. 22 februari 2023, Bijlage 3).

Waterkeringen

In het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen, die aangewezen zijn in de op grond van de Waterschapsverordening 2025.

Waterkwantiteit

In de watertoets die bijgesloten is als Bijlage 4 is aangegeven dat met de ontwikkeling van Vronereiland het bebouwd en verhard oppervlak toeneemt met 2000 m². In de notulen van het overleg met het HHNK die bijgesloten is als Bijlage 3 is bij opmerking 3.5 door het HHNK aangegeven dat aangezien er in het gebied voldoende water aanwezig is, geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Adviezen in de watertoets

Bij de digitale watertoets heeft het HHNK advies gegeven voor de planontwikkeling. De digitale watertoets is opgenomen als Bijlage 4 bij dit TAM-omgevingsplan. In de watertoets wordt aandacht gevraagd voor een aantal aspecten:

- ruimtelijke adaptatie;
- waterkwaliteit en riolering;
- waterafvoer en waterverontreiniging.

Hieronder wordt op deze aspecten ingegaan.

Ruimtelijke adaptatie

Het HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken. Deze adviezen zijn verwerkt in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan dat is bijgesloten als bijlage 1 van de toelichting.

Waterkwaliteit en riolering

Het HHNK stelt dat in het plan wordt een gescheiden riolering wordt aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

De waterafvoer is uitgewerkt in het plan voor Vronereiland. Hemelwater wordt in het gebied vastgehouden en zijn er maatregelen opgenomen zodat het kan infiltreren in het openbaar gebied. Overtollig water, bij maatgevende buien, wordt afgevoerd via oppervlakkige afstroming naar het oppervlaktewater of wordt via overstortvoorzieningen naar het hemelwaterriool geleid. Het afmoeien van het water vanaf de bestratingen vindt oppervlakkig plaats via de groenzones.

Waterafvoer en waterverontreiniging

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als relatief schoon en goed benutbaar worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het hemelwater af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat het HHNK voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Bij de ontwikkeling van het Vronereiland zal een gescheiden stelsel of een DT/DIT-stelsel naast een vuilwaterriool aangelegd worden.

Beheer en onderhoud

Het HHNK stelt eisen aan het beheer en onderhoud. Deze eisen zijn met de Waterschapsverordening 2025 en de Onderhoudsverordening aangescherpt.

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Bij de aanleg van nieuw water in dit plangebied wordt geadviseerd zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie. Bij aanleg of aanpassing van waterlopen is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud van zowel de nieuwe als bestaande waterlopen. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Hiertoe moeten de waterlopen wel aan de voorwaarden van het hoogheemraadschap voldoen. In stedelijk gebied is het uitgangspunt dat waterlopen varend onderhouden kunnen worden, en dus minimaal 8 meter breed (voorheen 6 meter) en 1,2 meter diep ten opzichte van het laagst gevoerde waterpeil zijn (voorheen 1 meter). Indien het water niet doorloopt dient een keermogelijkheid of zwaairom aanwezig te zijn van 12 meter (voorheen 10 meter). Indien geen varend onderhoud kan worden uitgevoerd, dient in elk geval te worden voorkomen dat waterlopen niet meer bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), doordat deze worden 'ingesloten' door bebouwing. Het HHNK adviseert om een obstakelvrije zone langs de waterloop van minimaal 5 meter aan te houden.

Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Het HHNK streeft ernaar om waterlopen te realiseren die in goede verbinding staan met het overige watersysteem. Om te voorkomen dat er locaties ontstaan waar kroos en drijfvuil zich zou kunnen ophopen, dienen doodlopende watergangen te worden voorkomen. In het plangebied komt er geen nieuwbouw binnen 5 meter van een waterloop, een obstakelvrije onderhoudsstrook blijft mogelijk.

Relatie tot de planontwikkeling

De planontwikkeling voor het Vronereiland was al voor 2025 aangevat en afgestemd met het HHNK. Derhalve zijn in de planopzet nog uitgaan van de oude richtlijnen voor de breedte van watergangen, de vereiste minimum waterdiepte en de keermogelijkheid, respectievelijk 6 meter, 1 meter en 10 meter.

Gemeentelijk beleid

Als onderdeel van het ontwerpproces is een dynamische rioolberekening uitgevoerd. Het rioolontwerp is getoetst aan de maatgevende klimaatbuien volgens het beleidsplan van de gemeente. Zowel voor een bui van 70mm in 1 uur (1/100 jaar) en 160 mm in 2 uur wordt geen water op straat berekend. Bij een bui

van 90 mm in 1 uur (1/250 jaar) wordt alleen in het binnenterrein in totaal circa 25 m³ water op straat verwacht. De oppervlakte van het binnenterrein is circa 1450 m² groot. Bij 25 m³ water resulteert dit gemiddeld in ca. 2 cm water op straat. Vloerpeilen liggen (tenminste) 30 cm hoger dan de kruin van de rijweg. Ook bij de elektrische installaties in de openbare ruimte wordt gezorgd dat deze tenminste 20 cm hoger liggen dan (het laagste punt van) de rijbaan. Indien er 20 cm water op de rijbaan blijft staan dan resulteert dit niet tot schade aan gebouwen en installaties. Om invulling te geven aan de voorkeursvolgorde (1. benutten en besparen / 2. vasthouden, infiltreren / 3. bergen / 4. afvoeren) worden in het ontwerp de volgende voorzieningen opgenomen:

1. Benutten en besparen. Het toepassen van groenparkeren wordt beschouwd als 'benutten' van water. Hemelwater wordt direct opgenomen door het aanwezige groen in de parkeervakken en inritten. Dit is echter niet voldoende om de volledige maatgevende bui op te nemen. 'Besparen' is niet van toepassing in de openbare ruimte.

2. Vasthouden en infiltreren. Het toepassen van een waterbergende fundering (sortering 4/31,5) in de wegconstructie van de hoofdrijbaan, in combinatie met Wavincore systeem (of gelijkwaardig) met een porie volume van ca. 30%. In de parkeervakken en inritten (groenbestrating) wordt eveneens een waterbergende fundering toegepast met een porie volume van ca. 40%. Regenwater kan vertraagd afvoeren naar ondergrond. Verwacht wordt dat de zandige ondergrond infiltrerend vermogen heeft.

3. Bergen. De parkeervakken en inritten worden niet verhoogd aangebracht ten opzichte van de rijweg, maar met een goot á niveau aangebracht. De parkeervakken worden opgesloten aan de voetpadzijde met een trottoirband (verhoogd). Hiermee krijgt de rijweg samen met de parkeervakken en inritten een bergend vermogen, dat (tijdelijk) benut kan worden in geval van extreme neerslag.

4. Afvoeren. Overtollig water, bij maatgevende buien, wordt afgevoerd via oppervlakkige afstroming of in de laatste plaats via het hemelwaterriool (kolken of roosterdeksels bij inspectieputten). De benodigde capaciteit voor vasthouden en infiltreren in het openbaar gebied is bepaald in de hieronder getoonde tabel en is gebaseerd op de hoeveelheidentekening.

De theoretische overcapaciteit bedraagt 568,68 - 570,66 = 1,98 m³. Dit kan eenvoudig vergroot worden door de klimaatbuffers groter of dieper te maken. De klimaatbuffers zijn gesitueerd in de groenstroken, met name aan de zuidzijde van het plangebied. Binnen het plangebied is op meerdere locaties een voorziening aanwezig om water oppervlakkig af te voeren, via openbaar groen naar de omliggende watergang.

5.9.3 Conclusie

Het aspect water is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Klimaatadaptatie

5.10.1 Wet- en regelgeving

Conform de omgevingswet dient invulling gegeven te worden aan het aspect klimaatadaptatie. Relevant is De Klimaatadaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda Regio Alkmaar, het gemeentelijke 'Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard, De weg naar een klimaatbestendig Dijk en Waard in 2050' en de uitgangspunten en basis-veiligheidsniveaus voor klimaatbestendige nieuwbouw versie 3.0. De gemeente heeft haar beleid vastgelegd in het gemeentelijke 'Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard, De weg naar een klimaatbestendig Dijk en Waard in 2050'.

In het beleidsplan klimaatadaptatie zijn normen opgenomen die moeten worden meegenomen en toegepast bij locatieontwikkelingen. Het betreft normen over onder andere het voorkomen van

wateroverlast, de publieke en private wateropgave, de benodigde watervertraging op publiek en privaat terrein, de waterrobuustheid van een straatprofiel bij gebouwen, de waterneutraliteit, de duurzame omgang met water, de draagkracht van de bodem, het voorkomen van hittestress en het bevorderen van de biodiversiteit. Deze normen zijn van belang voor de uitwerking van het civieltechnisch plan van het woongebied.

5.10.2 Situatie plangebied

De beoogde ontwikkeling is getoetst op het gemeentelijke beleidsplan inzake de klimaatadaptatie. Het is getoetst is op de thema's: wateroverlast, droogte, bodemdaling, hitte, overstroming en natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voldoet aan de gemeentelijke en provinciale normen voor klimaatadaptatie. Bij de civieltechnische uitwerking dient te worden aangetoond dat de uitwerking voldoet aan het gemeentelijk beleidsplan inzake de klimaatadaptatie.

5.10.3 Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie is voldoende meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Duurzaamheid

5.11.1 Wet- en regelgeving

De Omgevingswet benoemt specifiek de doelen duurzaamheid en natuur. Dit volgt op de verslechterde staat van de natuur en de merkbare verandering van het klimaat. Vanwege klimaatverandering zijn aanpassingen van de fysieke leefomgeving nodig. Denk aan maatregelen tegen hittestress (meer groen en bomen), wateroverlast (meer waterbergingsmogelijkheden), droogte (beter en langer vasthouden van water) en waterveiligheid (dijken). Hierbij ligt ook een link naar het klimaatadaptatie (zie paragraaf 5.10).

In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat er geen aardgas meer gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen: de warmtetransitie (Energierapport van het ministerie van Economische Zaken). Relevant is ook dat vanaf 1 januari 2021 alle nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) waarmee is vastgelegd dat energiebronnen voor gebouwen in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.

De Bruidsschat bevat een artikel betreffende energiebesparende maatregelen (artikel 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Op het moment heeft de gemeente Dijk en Waard nog geen omgevingswaarden vastgelegd ten aanzien van het aspect duurzaamheid. Wel vraagt de gemeente om een toelichting op dit aspect bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan. Duurzaamheid kan daarbij tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur / ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw.

5.11.2 Situatie plangebied

In het plan voor Vronereiland worden op het gebied van duurzaamheid het volgende toegepast:

- Realisatie van een bijna energieneutrale (BENG) woongebied;
- Aardgasvrij bouwen;
- Het benutten van de daken van woningen en/of bergingen voor zonnepanelen;

- Toekomstgericht bouwen met voldoende flexibiliteit en goed doordacht woningaanbod;
- Klimaatadaptieve maatregelen conform het klimaatbeleid van de gemeente, uitgewerkt in een klimaatplan met voldoende groen en schaduw;
- Het realiseren van groene plantsoenen (van bij voorkeur minimaal 200m²) en speelplekken op korte afstand van de woningen, op minder dan 300m.;
- Het gebruik van streekeigen beplanting en oevermilieus met hoge natuurwaarde;
- De toepassing van hagen, bloemenweides en bloeiende beplanting in de woonomgeving;
- Een goed stelsel van voetpaden en goede toegankelijkheid voor de fietser;
- Natuurlijk spelen en speelaanleidingen;
- Infiltratie van hemelwater door onder andere open verharding;
- Natuurinclusief bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met leef- en nestmogelijkheden nabij de woningen en in het openbaar gebied, onder andere door toepassing van vogelkasten (vogelvides, nestkasten);
- Handhaving van de bestaande zwaluwwand in het plangebied;
- Gebruik van duurzame materialen waaronder niet-uitloogbare producten en indien er hout wordt toegepast: hout met FSC- keurmerk.;
- Plaatsing openbare verlichting met LED lampen.

Binnen de regels van dit omgevingsplan is er voldoende ruimte opgenomen voor het aanbrengen van zonnepanelen, zonnecollectoren, e.d. Door de opzet van het plan met veel ruimte voor groen en water is er voldoende mogelijkheid tot waterbuffering wat de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid voor de toekomst groter maakt.

5.11.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige sprijding van functies aan locaties.

5.12 Natuur en ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen en projecten moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Het toegelaten gebruik mag er namelijk niet toe leiden dat hierdoor te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten worden aangetast.

Het wijzigen van het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor natuurgebieden waarvoor op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal of gemeentelijk beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Dit noemen we gebiedsbescherming. Deze gebieden hoeven overigens niet in het besluitgebied zelf te liggen. Activiteiten in een besluitgebied kunnen namelijk negatieve gevolgen op een gebied (ver) daarbuiten hebben. Dit heet externe werking.

Bij alle plannen/projecten in parken, groengebieden, de Hoofdgroenstructuur en NNN wordt in een vroegtijdig stadium een ecooloog geraadpleegd. Daarnaast kunnen individuele dier- en plantensoorten bescherming genieten ongeacht waar zij voorkomen (soortenbescherming). Zowel met gebieds- als soortenbescherming moet rekening worden gehouden bij de vaststelling van het omgevingsplan.

5.12.1 Wet- en regelgeving

De voormalige Wet natuurbescherming is via het aanvullingsspoor beleidsneutraal omgezet in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (hfd. 11), zie Aanvullingswet natuur Omgevingswet (Stb. 2020, 310) en Aanvullingsbesluit natuur Omgevingswet (Stb. 2021, 22). Ook de Spoedwet aanpak stikstof (Stb. 2019,517), Verzamelwet LNV 2021 (Stb. 2021, 27) en de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Stb. 2021, 140) zijn opgegaan in de Omgevingswet.

In de wetgeving is zowel de soortbescherming van wilde flora en fauna geregeld als de gebiedsbescherming die veelal voortkomt uit bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn (HRL) en Vogelrichtlijn (VRL) en de bescherming van houtopstanden. De provincies zijn, op enkele uitzonderingen na, het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de ontheffingsverlening en handhaving.

Een belangrijke bepaling is de zorgplicht die stelt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

In de wetgeving wordt een aantal soorten planten en dieren beschermd, in verschillende categorieën.

De bescherming van Natura 2000-gebieden is eveneens opgenomen in de wetgeving evenals de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het slopen, renoveren of bouwen van woningen, het dempen van wateren of het aanleggen bedrijventerreinen, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermd) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing verkregen worden. Als er beschermd soorten voorkomen die niet zijn vrijgesteld én verbodsbepalingen worden overtreden, dan is ontheffing vereist of moet, indien mogelijk, gewerkt worden met een door het Ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode. De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (veelal de provincie waarin het plangebied is gelegen).

Voor de bescherming van houtopstanden is aangegeven dat het verboden is een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Een houtopstand bestaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen. Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

5.12.2 Situatie plangebied

Om de uitvoerbaarheid van dit project te toetsen, is een natuurtoets (Vronermeerweg te Sint Pancras Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 28 november 2022, Bijlage 5) uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Vogels

Soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk – voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels – het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt.

'Categorie 5'-soorten

Gezien de aanwezige biotopen in de nabijheid van het plangebied zullen de (mogelijk) aanwezige vogelsoorten die genoemd worden als 'categorie 5'-soort (Zwarte roodstaart, Spreeuw, Kool- of Pimpelmees en IJsvogel), kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied. Er gelden geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarrond beschermde status van nesten van deze soorten rechtvaardigen. Overigens geldt ook voor deze soorten dat activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.

Aanbevolen wordt om in de nieuwe situatie geschikte nestlocaties voor categorie 5-soorten aan te bieden. Voor holtebroeders zoals Zwarte roodstaart en Spreeuw zijn verschillende ontwerpen nestkasten beschikbaar. Voor IJsvogel en bijvoorbeeld Oeverzwaluw kunnen nabij water broedwanden gerealiseerd worden.

Soorten met jaarrond beschermde nesten

Bij de sloop van de gebouwen zouden vaste rust- of verblijfplaatsen van de Huismus beschadigd of vernield kunnen worden. De nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd. Het is derhalve noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soort. Hierbij dient ook de naaste omgeving van het plangebied betrokken te worden. Als uit het vervolgonderzoek blijkt dat vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn dient alternatieve nestgelegenheid of vervangend leefgebied te worden aangeboden. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied (Sperwer, Ransuil, Kerkuil of Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Grondgebonden zoogdieren

Bij het verwijderen van de toplaag en het vergraven van de bodem of de oevers kan schade optreden voor beschermde zoogdieren (kleine marterachtigen en Waterspitsmuis). Het is derhalve noodzakelijk om voorafgaand aan het werk vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren.

Als beschermde, niet vrijgestelde, zoogdieren aanwezig zijn, dient vervangend leefgebied te worden aangeboden. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

Vleermuizen

Foerageergebied

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting toenemen en zal het gebied geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen.

Vliegroutes

Het water langs het plangebied kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. Vooral tijdens de aanlegfase zijn veranderingen aan de orde. De aard van het plangebied zal echter niet dusdanig veranderen dat belangrijke gevolgen worden verwacht.

Aanvullend onderzoek soortenbescherming

Het plangebied is aanvullend onderzocht op beschermde soorten (Vronermeerweg te Sint Pancras Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 10 oktober 2023, Bijlage 6). Tijdens de inventarisatie zijn geen beschermde ecologische waarden aangetroffen. In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaats-en van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broed-seizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig.

In het plangebied zijn geen kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel), Waterspitsmuis of andere beschermde, niet vrijgestelde, grondgebonden zoogdiersoorten vastgelegd. Er zijn geen negatieve effecten van de ingreep op kleine marterachtigen mogelijk. Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan vijf kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Noordhollands Duinreservaat. Gezien de grote afstand, afscherming (groengebied/stedelijk) en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Er is een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Het NNN in Noord-Holland kent geen externe werking. Door de uitvoering van de plannen gaat geen NNN of BPL verloren of wordt aangetast, waardoor negatieve effecten op deze gebieden kunnen worden uitgesloten.

Beschermde houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, Er worden derhalve geen bij wet beschermde houtopstanden gekapt. Er is voor de kap van de bomen waarschijnlijk wel een gemeentelijke kapvergunning noodzakelijk.

Stikstof

Een AERIUS- berekening van de stikstofuitstoot van het planvoornemen moet uitwijzen of er negatieve effecten op de beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of

vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning . Er is een stikstofberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase (Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, d.d. 29 januari 2025, Bijlage 7).

Uit de berekening blijkt dat er geen negatief effect optreedt op de beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

5.12.3 Conclusie

Het aspect natuur en ecologie is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Omgevingsveiligheid

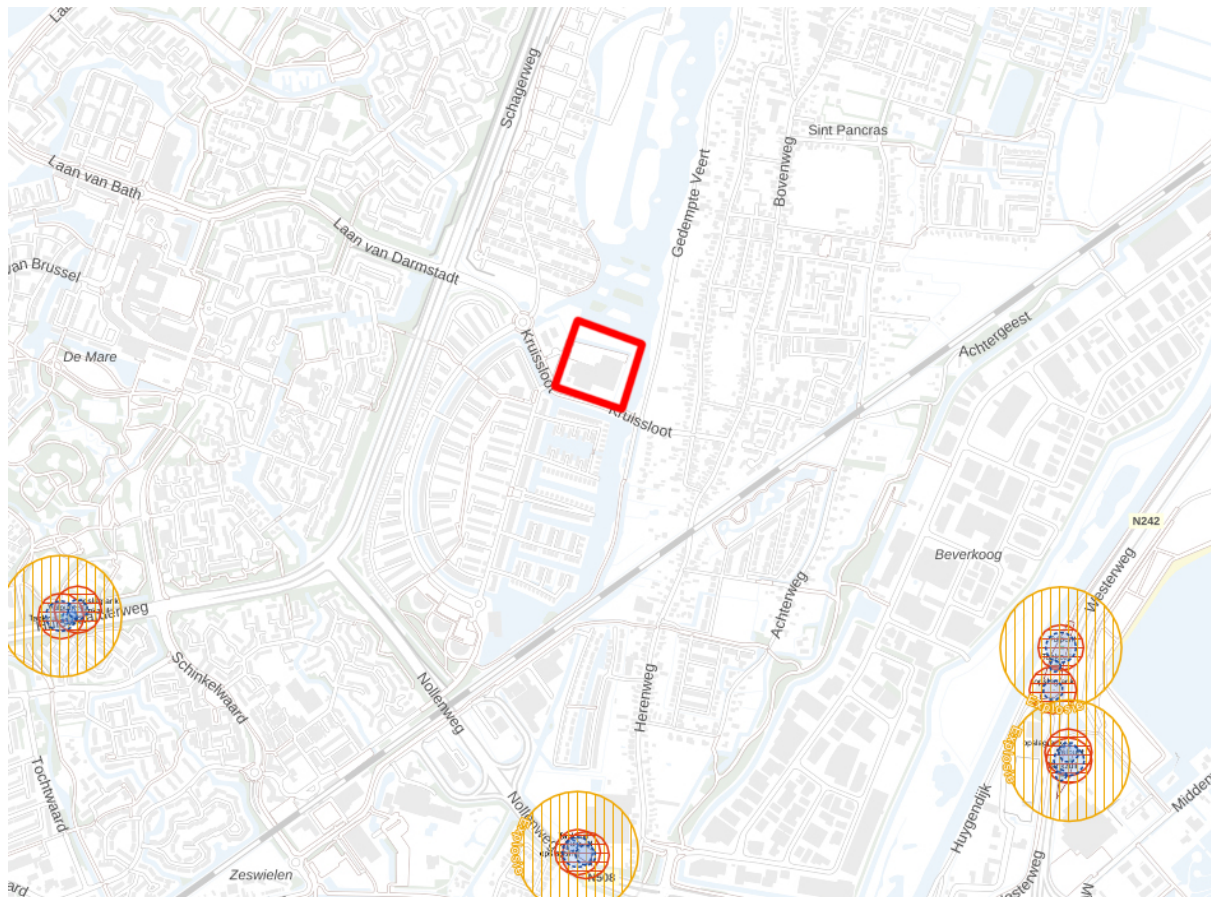
5.13.1 Wet- en regelgeving

Conform de Omgevingswet moeten gemeenten in hun omgevingsplan regels opnemen over omgevingsveiligheid. De opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen kan risico's met zich meebrengen voor mensen in de omgeving. Omgevingsveiligheid gaat over de vraag hoe de beperkte ruimte in Nederland veilig kan worden benut en risico's zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan, of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

5.13.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied (Explosie aandachtsgebied) ligt op een afstand van circa 1000 meter.

Alle nieuwe gebouwen zullen goed bereikbaar gemaakt worden voor de brandweer en andere hulpdiensten.



Fragment Risicokaart (Bron: www.atlasleefomgeving.nl/)

5.13.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Mobiliteit

5.14.1 Wet- en regelgeving

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. In aanvulling zijn er de richtlijnen vanuit het CROW. In de Strategische Omgevingsvisie van de gemeente Dijk en Waard die in werking is vanaf 4 november 2024, zijn beleidslijnen vastgelegd op het gebied van mobiliteit. Gestreefd wordt naar veilige en plezierig beloopbare woonbuurten met snelle verbindingen naar de regio. De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling.

In de Nota Parkeernormen 2022, vastgesteld door de gemeenteraad Dijk en Waard op 22 december 2022, zijn de parkeernormen vastgelegd die voor een nieuwe woningbouwontwikkeling gelden. Aan de hand van de visie en ambities en de opgaven voor korte en lange termijn is dit toekomstbestendige parkeerbeleid opgesteld, de nota 'integraal parkeerbeleid Dijk en Waard'. Deze nota is vastgesteld op 23 april 2024. De belangrijkste beleidsinstrumenten die binnen het kader vallen zijn betaald parkeren, vergunninghoudersparkeren, parkeerclusters inrichten en het gebruik van alternatieven stimuleren. Deze nota bevat een aantal concrete beleidsinstrumenten en een afweegkader waarmee de inzet van parkeerinstrumenten op basis van de deelgebieden en problemen kan worden afgewogen.

5.14.2 Situatie plangebied

Verkeer

Het gebied wordt helder ontsloten middels een nieuwe inrit vanaf de Kruissloot. Daarnaast wordt rekening gehouden met een calamiteitenroute in de richting van het buurperceel aan de westzijde. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Alkmaar.

Binnen het plangebied voorziet een lus in de ontsluiting. Voor voetgangers wordt een doorgang geboden naar de oevers aan de noordwestzijde van het plangebied. Ook wordt een verbinding naar de kruissloot gemaakt.

Voor de aansluiting op de Kruissloot is door Sweco een onderzoek uitgevoerd (Verkeersonderzoek Vronermeerweg – Jacques Perkstraat Sint Pancras, Sweco, 3 maart 2025, Bijlage 2). Dit onderzoek behelst ook het effect van het naastgelegen buurtplan van de Gemeente Alkmaar. Het ontwerp van de wegaansluiting op de Kruissloot zal nog nader worden onderzocht.

In de gebruiksfase genereert het plangebied maximaal zo'n 880 motorvoertuigen per dag. De intensiteiten zijn (relatief) laag. Indien blijkt dat verkeer zich in de gebruiksfase van het plangebied toch anders verdeelt, zal dit niet leiden tot ernstige verkeershinder op omliggende wegen.

De toename van verkeer ten gevolge van het plangebied is beperkt. De direct omliggende wegen (ETW30, GOW50) hebben alle een capaciteit die hoger ligt dan de berekende toekomstige intensiteit. Doordat de toename relatief laag is, blijven de totale intensiteiten onder de maximaal wenselijke intensiteit.

Op het gebied van verkeersgeneratie en -afwikkeling worden binnen de plangrenzen geen problemen voorzien. Daarbij is ook rekening gehouden met de eventuele ontwikkeling van "Vronermeer Driehoek".

Parkeren

Conform het parkeerbeleid dient gerekend te worden met een parkeernorm per woningtype en de aanwezigheid per dagdeel. Op grond van de daarin genoemde parkeernormen en rekening houdend met de aanwezigheid per dagdeel is het totaal benodigd aantal parkeerplaatsen berekend op 195 plaatsen, waarvan 131 in het openbaar gebied en 64 op eigen terrein.

Het plan voorziet in de benodigde parkeerplaatsen voor de woningen. De vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen zijn voorzien van één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Er wordt een parkeerhof gerealiseerd en parkeren langs de woonstraten. Met het plan worden 64 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 132 in het openbare gebied. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 196. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

In onderstaande tabel is de parkeerberekening weergegeven.

Beoogde situatie:	Aantal per zone				Norm per zone				Behoefte:	
	A	B	C	D	A	B	C	D	Totaal openbaar:	Eigen terrein:
Grondegebonden KOOP										
Koop, vrijstaand				2	1,3	1,5	1,8	1,9	1,8	2
Koop, vrijstaand				12	1,3	1,5	1,8	1,9	0	24
Koop, 2^1 kap				20	1,2	1,4	1,7	1,8	0	40
Koop, tussen/hoek				20	1,1	1,3	1,5	1,6	32	0
Niet grondgebonden HUUR										
Huur, app. >75 m2 bvo				33	0,8	0,9	1,1	1,2	39,6	0
Niet grondgebonden SOCIALE HUUR										
Huur, app. <75 m2 bvo				40	0,6	0,7	0,9	1,0	40	0
Bezoekers huur/koop										
	0	0	0	127	0,3	0,3	0,3	0,3	38,1	0
									149,7	64

	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Wonen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Wonen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
Benodigd per categorie:								
Koop, vrijstaand	0,9	0,9	1,6	1,8	1,4	1,1	1,4	1,3
Koop, vrijstaand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koop, 2^1 kap	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koop, tussen/hoek	16,0	16,0	28,8	32,0	25,6	19,2	25,6	22,4
Niet grondgebonden HUUR								
	19,8	19,8	35,6	39,6	31,7	23,8	31,7	27,7
Niet grondgebonden SOCIALE HUUR								
Huur, app. <75 m2 bvo	20,0	20,0	36,0	40,0	32,0	24,0	32,0	28,0
Bezoekers huur/koop	3,8	7,6	30,5	0,0	26,7	22,9	38,1	26,7
Tot. Ben. cap.:	59,6	63,4	130,9	111,6	116,0	89,8	127,4	104,8
Totaal aanwezig openbaar:	132	132	132	132	132	132	132	132
Parkeerbalans:	72,4	68,6	1,1	20,4	16,1	42,2	4,6	27,2

5.14.3 Conclusie

Aan de hand van het verkeersonderzoek en de parkeerberekening wordt geconcludeerd dat het aspect mobiliteit aansluit bij de geldende wet- en regelgeving en dat dit aspect daarmee is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Nutsvoorzieningen

5.15.1 Wet en regelgeving

In het kader van het TAM-omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's.

5.15.2 Situatie plangebied

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het aanpassen van de kruising met de Kruissloot, die noodzakelijk is voor de ontsluiting, heeft mogelijk het verleggen van kabels en leidingen tot gevolg. De uitwerking hiervan is onderdeel van de uitwerking van de aansluiting op de Kruissloot.

5.15.3 Conclusie

Het aspect nutsvoorzieningen is meegewogen bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan. Er is derhalve op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Er is op 27 juni 2024 een inloopmarkt georganiseerd waarbij het stedenbouwkundig plan is getoond en onderdelen van het beeldkwaliteitsplan. Op 6 februari 2025 is een tweede avond georganiseerd waarop het aangepaste materiaal van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn getoond en verduidelijkt welke wijzigingen zijn doorgevoerd.

De stakeholders die met name benaderd zijn om te participeren zijn de direct omwonenden, particulieren en ondernemers die zich binnen een straal van 500m van het plangebied bevinden, de belangenverenigingen (m.n. Wijkraad Vronermeer) en de inwoners van Sint Pancras en Alkmaar.

Voor de selectie van de stakeholders is gekeken naar de ligging van het plangebied binnen de bestaande omgeving. De straal van 500m zorgt ervoor dat iedereen die zicht kan hebben op de locatie wordt uitgenodigd. Deze personen zijn de eerste keer actief benaderd per brief, waarna ze via een reguliere mailing op de hoogte zijn gesteld van de laatste ontwikkelingen. De belangenverenigingen zijn separaat benaderd per brief. De inwoners van Sint Pancras en Alkmaar zijn via de lokale bladen benaderd en geïnformeerd. Verder is iedereen waar reeds eerder contact mee is geweest en die te kennen hebben gegeven op de hoogte te willen blijven, op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de planontwikkeling. Naast de berichtgeving via mailing en per brief, is een projectwebsite gelanceerd waarop informatie staat over het project en de procedure.

De stakeholders zijn op een aantal momenten betrokken in het participatietraject, namelijk vóór ter inzagelegging omgevingsplan en tijdens de ter inzagelegging en voor vaststelling van het omgevingsplan.

6.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is door de gemeente aan de gebruikelijke overlegpartners voorgelegd, zoals de Veiligheidsregio, de Omgevingsdienst NHN, het HHNK, de Provincie Noord-Holland en de buurgemeentes.

De reacties van de Omgevingsdienst NHN zijn verwerkt in hoofdstuk 5: Aspecten fysieke leefomgeving, zoals met name de paragrafen over geluid (paragraaf 5.5), luchtkwaliteit (paragraaf 5.6), natuur en ecologie (paragraaf 5.12) en omgevingsveiligheid (paragraaf 5.13). Daarbij zijn ook de in deze paragrafen genoemde rapportages van de verrichte onderzoeken aan de Omgevingsdienst voorgelegd ter toetsing. Deze rapportages zijn opgenomen in de bijlage van de toelichting.

De afstemming met de HHNK is verwerkt in paragraaf 5.9 Water. De digitale watertoets en de notulen van het overleg met de HHNK is opgenomen in de bijlage van de toelichting (respectievelijk bijlage 4 en 5).

Door de ligging van de locatie tegen de gemeentegrens van de gemeente Alkmaar, is vooral afstemming met deze gemeente relevant. Daarbij heeft afstemming plaats gevonden over de stedenbouwkundige samenhang van beide initiatieven, hetgeen is vertaald in het stedenbouwkundig plan dat is toegelicht in paragraaf 3.2. Tevens heeft afstemming plaatsgevonden over de ontsluiting van het Vronereiland in relatie tot de Vronermeer Driehoek. De uitkomst hiervan is verwerkt in paragraaf 5.14. Het verrichte verkeersonderzoek heeft betrekking op de verkeersafwikkeling in beide gemeentes en is terug te vinden

in bijlage 2 van de toelichting.

6.3 Zienswijzen

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Op het ontwerpbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Beroep staat vervolgens open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

Er is door de gemeente één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is verwerkt in de Nota van Beantwoording ontvangen zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan Vronermeerweg Sint Pancras, d.d. juni 2025, die is toegevoegd als Bijlage 13. De zienswijze heeft niet geleid tot de aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

6.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voldoende participatie en afstemming met belanghebbenden heeft plaatsgevonden. De uitkomsten van de participatie zijn zo mogelijk meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voorliggend TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

Een deel van de gronden is in eigendom van de gemeente en een deel van Vronermeerweg Ontwikkeling B.V. Het gehele plan wordt ontwikkeld in samenwerking tussen de gemeente Dijk en Waard en Vronermeerweg Ontwikkeling B.V. Over deze samenwerking zijn nadere afspraken gemaakt. Deze zijn uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. De plankosten voor het ontwikkelen van de woonwijk, de afdracht aan de gemeente, de bovenwijkse voorzieningen, de bouwfasering, de woningcategorisering en de eventueel te verwachten planschade hebben hier een plaats in gekregen.

Het kostenverhaal ten aanzien van het gehele plan is verzekerd door de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het TAM-omgevingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De gemaakte afspraken bieden inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Er kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan daarmee voldoende is gewaarborgd.

Hoofdstuk 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Inleiding

Uit artikel 4.2 van de Omgevingswet volgt dat de regels in het omgevingsplan van de gemeente, moeten leiden tot een zogenaamde 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' - ook wel afgekort tot Etfa. Dit begrip vervangt de 'goede ruimtelijke ordening', dat ten grondslag lag aan de vaststelling van bestemmingsplannen. Alle regels in het omgevingsplan dienen gezamenlijk te leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wat betekent dat er een balans dient te bestaan tussen de verschillende functies van die locaties binnen een gebied. Uiteindelijk wegen alle relevante belangen mee en op basis hiervan zal een besluit genomen worden.

De wijziging van een Omgevingsplan kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is een inhoudelijk vereiste en volgt uit artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Daarnaast gelden de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Verder kan het zijn dat er instructieregels van de provincie of het Rijk van toepassing zijn op de activiteiten bij het initiatief. Dit volgt uit artikel 2.22, 2.24, 2.33 en 2.34 van de Omgevingswet.

Een initiatief voldoet in ieder geval niet aan de vereisten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, als er: strijd is met instructie(regel)s, geen aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat kan worden bereikt en/of als het initiatief in strijd is met de doelstellingen uit gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in een omgevingsvisie, programma of beleidsregels.

De vraag bij de wijziging van het omgevingsplan is, of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling?

8.2 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Om bij het onderliggend TAM-omgevingsplan te kunnen beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op het initiatief, nader onderzocht en afgewogen.

Uit de toelichting komt naar voren dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling die door het TAM-omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt, past in:

- het relevante beleid op Rijks-, Provinciaal, Regionaal en gemeentelijk niveau, evenals het beleid van het waterschap;
- de stedenbouwkundige context en daarbij recht doet aan de cultuurhistorische waarden en aan de redelijke eisen van welstand;
- de wetgeving over natuur en ecologie, met dien verstande dat voor beschermde vogels en grondgebonden zoogdieren een ontheffing dient te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt;
- de wetgeving over de bescherming van cultureel erfgoed, met dien verstande dat er in het TAM-omgevingsplan regels zijn opgenomen voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning;
- de wetgeving en het beleid van het waterschap ten aanzien van water;
- beleid en wetgeving over de aspecten m.e.r.-beoordeling; bodem, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid;
- beleid en wetgeving inzake duurzaamheid en klimaatadaptie;
- beleid en wetgeving inzake gezondheid.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling en het TAM-omgevingsplan is afgestemd met de gemeente en de relevante instanties. Er heeft participatie met de omgeving plaats gevonden en de resultaten daarvan zijn verwerkt in de zienswijzenota en, voor zover relevant, verwerkt in het TAM-omgevingsplan.

8.3 Conclusie

Op basis van een zorgvuldige belangenafweging wordt geconcludeerd dat bij het TAM-omgevingsplan en de woningbouwontwikkeling die het mogelijk maakt, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 9 Juridische vormgeving

9.1 Algemeen

Door de komst van de Omgevingswet stellen alle gemeenten een omgevingsplan vast. Hierin komt een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten.

Vanaf de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft de gemeente Dijk en Waard automatisch een tijdelijk omgevingsplan 'van rechtswege' gekregen. Daarin staan de huidige bestemmingsplannen nog gewoon zoals ze waren als tijdelijk deel van het omgevingsplan. Samen met specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gegaan en de bruidsschat worden genoemd.

Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan te maken. De gemeente Dijk en Waard doet dit als volgt:

Eerst is de 'basisregeling' vastgesteld. De basisregeling bestaat uit een set regels die de basis vormt voor het Omgevingsplan gemeente Dijk en Waard. De genoemde rijksregels zijn erin verwerkt, regels uit de erfgoed- en hemelwaterverordening en veelvoorkomende regels uit bestemmingsplannen.

Vervolgens wordt met die basisregeling stap voor stap de onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen vervangen. Dat gebeurt per gebied. Ondertussen worden meer regels uit gemeentelijke verordeningen toegevoegd, bijvoorbeeld regels over bomenkap.

Dit betekent niet dat alle regels overal in Dijk en Waard gaan gelden. Regels kunnen gelden voor een specifieke locatie, voor een groter gebied of voor de hele gemeente.

9.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan en TAM-omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan is gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TPOD). Omdat het voor de gemeente Dijk en Waard nog niet mogelijk is daarin wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren wordt gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO). Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan. Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk, in dit geval 22B. Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de systematiek van de basisregeling. Voor voorliggend TAM-omgevingsplan betekent dit dat voor de Algemene bepalingen (begripsbepalingen) wordt aangesloten op de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 uit de basisregeling en waar nodig is aangewuld met voor dit TAM-omgevingsplan specifiek van toepassing zijnde begripsbepalingen.

De overige regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het tijdelijk Omgevingsplan. De regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

Bijlagen bij de toelichting (in een separaat document)

Bijlagen bij de toelichting

- | | |
|-------------------|--|
| Bijlage 1 | Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Vronermeerweg Sint Pancras, Vollmer & Partners, 18 juni 2025 |
| Bijlage 2 | Verkeersonderzoek Vronermeerweg – Jacques Perkstraat, Sint Pancras, Sweco, 3 maart 2025 |
| Bijlage 3 | Notulen overleg HHNK, 22 februari 2023 |
| Bijlage 4 | Digitale Watertoets, Vollmer & Partners, 8 juni 2023 |
| Bijlage 5 | Vronermeerweg te Sint Pancras Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 28 november 2022 |
| Bijlage 6 | Vronermeerweg te Sint Pancras Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 10 oktober 2023 |
| Bijlage 7 | Vronermeerweg te Sint-Pancras Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, 29 januari 2025 |
| Bijlage 8 | Verkennd bodemonderzoek Vronermeerweg 27 te Sint Pancras, Landview Bodemonderzoek, 23 mei 2023 |
| Bijlage 9 | Asbestinventarisatie ter voorbereiding van de algehele sloop van voormalig tuincentrum aan de Vronermweerweg 27a te Sint Pancras, Witteman Asbestonderzoek, 17 augustus 2022 |
| Bijlage 10 | Verkennd waterbodemonderzoek Vronermeerweg 27 te Sint Pancras, Grondslag, 24 april 2023 |
| Bijlage 11 | Plan Vronermeerweg Sint Pancras, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Aveco de Bondt BV, 6 juni 2024 |
| Bijlage 12 | Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Vronereiland Sint Pancras, Vollmer & Partners, 3 maart 2025 |
| Bijlage 13 | Nota van Beantwoording zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan Vronermeerweg Sint Pancras, juni 2025 |

Gemeente Dijk en Waard
Regels, deel uitmakende van het
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras

Vastgesteld

Plannummer: NL.IMRO.1980.TAM22BVRONERMWGSP-VA01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ...-...-....

Plan onherroepelijk per ...-...-....

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Water	11
Artikel 6	Wonen	12
Artikel 7	Wonen - bouwvlak	13
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	14
Artikel 9	Waarde - Archeologie 6	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 10	Juridische regelingen TAM-omgevingsplan	19
Artikel 11	Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 12	Toepassingsbereik Bouw- en gebruiksactiviteiten	22
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 14	Algemene gebruiksactiviteiten	26
Artikel 15	Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten	27
Artikel 16	Algemene bouwactiviteiten	28
Artikel 17	Dynamische beleidsverwijzingen	29
Hoofdstuk 4	overgangs- en slotregels	31
Artikel 18	Locatiegericht overgangsrecht	31
Artikel 19	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage 1 bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage 1 bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage 1 bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage 1 bij het Omgevingsbesluit en bijlage 1 bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op deze regels, tenzij in artikel 1 daarvan is afgeweken met onderstaande 'van toepassing verklaren aanvullende begrippen'.

Voor de toepassing van deze regels gelden de volgende begrippen:

1.1 archeologie

de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten;

1.2 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.3 bebouwing

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

1.4 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de bouwlagen ten dienste van het bedrijf of andere functies met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, administratieruimten en overige dienstruimten;

1.5 bestaand

- a. het vergunde gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig is; en/of
- b. de vergunde bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig of in uitvoering of vergund is, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel vergunningsvrij is; en/of
- c. in gevallen wanneer gebruik en/of bebouwing na het tijdstip van inwerkingtreding van het voorgaande geldende omgevingsplan van rechtswege (bestemmingsplan) op basis van een vergunde omgevingsvergunning mag of is gerealiseerd dan wel vergunningsvrij is, wordt het nieuwe gebruik en/of bebouwing als onderdeel van dit wijzigingsbesluit;

1.6 bijbehorend bouwwerk

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

1.7 bouwen

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

1.8 bouwlaag

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

1.9 bouwperceel

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

1.10 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.11 bouwwerk

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

1.12 detailhandel

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

1.13 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.14 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.15 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.16 gebouw

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

1.17 gevelbreedte

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

1.18 hoofdgebouw

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

1.19 horecabedrijf

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

1.20 huishouden

de huisvesting van één afzonderlijk huishouden waarbij sprake is van onderlinge duurzame verbondenheid, continuïteit in de samenstelling van het huishouden en het gemeenschappelijk voeren van het huishouden. Bij bedrijfsmatige kamerverhuur is geen sprake van een huishouden zoals bedoeld in dit begrip.

1.21 kunstobject

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of overkapping;

1.22 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.23 maatschappelijke voorzieningen

levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinder- en buitenschoolse opvang, alsook ondergeschikte dienstverlening en/of ondergeschikte detailhandel en/of ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.24 nutsvoorziening

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

1.25 omgevingsplan

het Omgevingsplan gemeente Dijk en Waard;

1.26 ondergeschikt(e)

van beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang, zodat de hoofdactiviteit qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.27 overkapping

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

1.28 peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

1.29 permanente bewoning

de bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.30 voorgevel

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

1.31 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.32 webwinkel

uitoefening van detailhandel waarbij goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht, die niet ter plaatse ter hand worden gesteld en waarbij geen uitstalling van goederen ten verkoop bestaat (geen showroom);

1.33 wijzigingsbesluit

het besluit met bij dit besluit behorende toelichting (en bijlagen), regels (en bijlagen) en verbeelding met identificatienummer << NL.IMRO.1980.TAM22BVRONERMWGSP-VA01 >>

1.34 wonen

het huisvesten van één huishouden in een (bedrijfs)woning of in een woning van een woongebouw, waarbij de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning

1.35 woning

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

1.36 woongebouw

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

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

2.1 algemeen

De bepalingen in dit artikel zijn een aanvulling op en gaan bij strijdigheid vóór op de meet- en rekenbepalingen zoals bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan. Er wordt als onderstaand aangegeven gemeten.

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

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

2.8 uitzondering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels wordt buiten beschouwing gelaten:

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

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels worden:

- a. ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt;
- b. buitenunits ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen buiten beschouwing gelaten, mits:
 - 1. het gezamenlijk aantal buitenunits aan een bouwwerk per bouwperceel niet meer dan 2 bedraagt;
 - 2. de buitenunits worden geplaatst aan een bouwwerk in het achtererfgebied;
 - 3. de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

Bij de toepassing van het bepalen van de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 2.3 worden bouwdelen als dakkapel, dakopbouwen en wolfseinden (afgeknotte dakvlakken) niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Groen.

3.2 Gebruiksactiviteiten

Op de voor 'Groen' aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. plantsoen,
- b. groenstroken en bermen;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- e. sport- en speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water en oeverstroken;
- h. kunstwerken en objectenstandplaatsen.

3.3 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om:

- a. sport- en speeltoestellen te bouwen met een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Verkeer.

4.2 Gebruiksactiviteiten

Op de voor 'Verkeer' aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeren;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. kunstwerken en -objecten;
- h. standplaatsen,

met dien verstande dat:

- de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes en dergelijke zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

4.3 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om:

- a. sport- en speeltoestellen te bouwen tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging, kunstobjecten en regeling van het verkeer, te bouwen tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- c. ondergrondse containers te bouwen.

Artikel 5 Water

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Water.

5.2 Gebruiksactiviteiten

Op de voor 'Water' aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterstaatkundige kunstwerken;
- c. nutsvoorzieningen.

5.3 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om:

- a. bruggen te bouwen met vrije doorvaarthoogte van minimaal 1,15 meter;
- b. bootliften te bouwen die maximaal 1,5 meter boven het waterpeil liggen met een bouwdiepte van maximaal 1 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

6.2 Gebruiksactiviteiten

Op de voor "Wonen" aangewezen locaties zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. erven en tuinen;
- i. erfverharding.

6.3 Bouwactiviteiten buiten bouwvlak

6.3.1 *Bijbehorende bouwwerken*

Het is toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen zoals bedoeld in artikel 22.36 in het omgevingsplan.

6.3.2 *Maatwerkvoorschrift aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan voorzijde en zijgevel hoofdgebouw*

In afwijking van het bepaalde in lid 6.3.1 Bijbehorende bouwwerken is het toegestaan om een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorzijde en/of de zijgevel van een hoofdgebouw te bouwen, mits:

- a. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte bedraagt en maximaal 4 m breed is;
- c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en maximaal 3,5 m hoog is;
- d. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de grens met de openbare weg minimaal 1,5 m bedraagt;
- e. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de afstand van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,5 m bedraagt.

6.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het is toegestaan om:

- a. erf- of perceelafscheidings te bouwen zoals bedoeld in artikel 22.27 onder f, waarbij erf- en perceelafscheidings tot 1 m achter de voorgevel en het verlengde daarvan van het hoofdgebouw tot maximaal 1 meter bouwhoogte gebouwd mogen worden;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter, met inachtneming van het bepaald in artikel 13, lid 13.5.

Artikel 7 Wonen - bouwvlak

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen - bouwvlak.

7.2 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om:

- a. woningen te bouwen waarvan de voorgevel in de naar de weg of groenvoorziening gekeerde bouwgrens van de locatie 'Wonen-bouwvlak' is gebouwd;
- b. woningen te bouwen met een goot- en bouwhoogte van maximaal:
 1. de aangegeven goothoogte ter plaatse van de maatvoering 'maximum goothoogte (m)';
 2. de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de maatvoering 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. woningen te bouwen met het hoofdgebouw op een afstand tot de zijdelingse erfgrens zoals bedoeld in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Locatie Vronermeerweg dat opgenomen is als Bijlage 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan wel diens rechtsopvolger;
- d. een hekwerk op een dakterras op de tweede bouwlaag ter plaatse van een hoofdgebouw te bouwen tot een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 4.

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel vóór de overige regels die ingevolge andere artikelen opgenomen in deze regels van toepassing zijn.

8.2 Gebruiksactiviteiten

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten, tevens de functie voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

8.3 Bouwactiviteiten

Aanvullend op de voor de locaties toegestane bouwactiviteiten gelden óók de bouwregels van dit lid.

8.3.1 Toegestaan

Het is toegestaan om zonder archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten te verlenen, mits het bouwplannen betreft:

- a. die betrekking hebben op het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. waarbij de som van het oppervlakte van de te funderen bouwvlakken plus alle overige bodemroerende werkzaamheden (incl. heien) niet groter is dan 5.000 m² en waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 40 cm -Mv.

8.3.2 Vergunningplicht

- a. een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend mits archeologisch onderzoek is uitgevoerd waarbij is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 8.3.3 Beoordelingsregels;
- b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in sub a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld is lid 8.3.3 sub b, is lid 8.3.1 niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid 8.3.3 blijft overeenkomstig van toepassing.

8.3.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- c. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

8.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Toegestaan

Het is toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het wijzigingsbesluit;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

8.4.2 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het toegestaan de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft die dieper gaan dan 40 cm beneden het bestaande maaiveld en waarbij de som van de totale bodemingrepen groter is dan 5.000 m²;

- b. het graven van watergangen of het bemalen van gronden;

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 8.4.3 Beoordelingsregels.

8.4.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
 3. een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 6

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 6.

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel vóór de overige regels die ingevolge andere artikelen opgenomen in deze regels van toepassing zijn.

9.2 Gebruiksactiviteiten

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten tevens de functie voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

9.3 Bouwactiviteiten

Aanvullend op de voor de locaties toegestane bouwactiviteiten gelden óók de bouwregels van dit lid.

9.3.1 Toegestaan

Het is toegestaan om zonder archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten te verlenen, mits het bouwplannen betreft:

- a. die betrekking hebben op het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
- b. waarbij de som van de totale bodemroerende werkzaamheden in de (water)bodem niet groter is dan 50 m²

9.3.2 Vergunningplicht

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend mits archeologisch onderzoek is uitgevoerd waarbij is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 9.3.3 Beoordelingsregels.
- b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in sub a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld is lid 9.3.3 sub b, is lid 9.3.1 niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid 9.3.3 blijft overeenkomstig van toepassing.

9.3.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de waterbodems door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de waterbodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;

- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

9.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Toegestaan

Het is toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het wijzigingsbesluit;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- c. waarbij de som van de totale bodemingrepen zoals bedoeld in lid 9.4.2 onder a t/m e in de (water)bodem niet groter is dan 50 m².
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

9.4.2 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het toegestaan de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven (onder andere saneren), baggeren (waaronder saneren), onderzuigen van de waterbodem en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- b. het dempen, graven, verdiepen of verbreden van vaargeulen, watergangen en waterpartijen;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden aan oevers en kaden;
- d. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. bemalen of grondwaterpeilverlagingen.

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 9.4.3 Beoordelingsregels.

9.4.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de waterbodem door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid sub b wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Juridische regelingen TAM-omgevingsplan

10.1 Relatie met Omgevingsplan Dijk en Waard

Dit TAM-omgevingsplan NL.IMRO.1980.TAM22BVRONERMWGSP-VA01 is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22B) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Dijk en Waard. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

10.2 Leeswijzer TAM-regels en Omgevingsplan Dijk en Waard

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) moet als volgt worden gelezen:

Voorliggend TAM-omgevingsplan	Omgevingsplan Dijk en Waard
Regels	Hoofdstuk 22B – Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras
Hoofdstukken 1, 2, 3, en 4	Paragrafen (22x.1 t/m 22x.4) van hoofdstuk 22B – Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras
Artikelen	Artikel 22x.x.x in de paragrafen
Bijlagen	Bijlage 22x.nummering en naam

10.3 Toepassingsbereik

10.3.1 Bestemmingsplannen in omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie als bedoeld in lid 1.3.

10.3.2 Relatie met de Bruidsschat

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in deze regels.

10.3.3 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze regels.

10.3.4 Geometrische werkingssfeer voorliggend TAM-omgevingsplan

Deze regels zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1980.TAM22BVRONERMWGSP-VA01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en 'Regels op de kaart'

Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 12 Toepassingsbereik Bouw- en gebruiksactiviteiten

Op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras zijn uitsluitend de bouw- en gebruiksactiviteiten toegestaan zoals die zijn opgenomen in deze regels.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 overige zone - toegestaan woningbouwtype

13.1.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'overige zone - toegestaan woningbouwtype'.

13.1.2 Bouwactiviteiten

Ter plaatse van de locatie "overige zone – toegestaan woningbouwtype" is het toegestaan om de gronden te gebruiken en laten gebruiken voor de bouw van:

- vrijstaande woningen;
- halfvrijstaande woningen (maximaal 2 aaneengebouwd);
- aaneengebouwde woningen (maximaal 7 aaneengebouwd).

13.2 overige zone - bouwtype woongebouw

13.2.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'overige zone - bouwtype woongebouw'.

13.2.2 Bouwactiviteiten

Ter plaatse van de locatie "overige zone – bouwtype woongebouw" is het toegestaan om de gronden te gebruiken en laten gebruiken voor de bouw van woongebouwen.

13.3 overige zone - natuurlijke oever

13.3.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'overige zone - natuurlijke oever'.

13.3.2 Gebruiksactiviteiten

Ter plaatse van de locatie 'overige zone - natuurlijke oever' is het toegestaan om oevers te realiseren voorzien van water en groen zoals bedoeld in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Locatie Vronermeerweg dat opgenomen is als Bijlage 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan wel diens rechtsopvolger.

13.3.3 Bouwactiviteiten

Ter plaatse van de locatie 'overige zone - natuurlijke oever' is het toegestaan om:

- a. oeverbeschoeiing te realiseren tot een maximum van 0,2 meter boven het gemiddeld waterpeil;
- b. vlonders te bouwen zoals bedoeld in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Locatie Vronermeerweg dat opgenomen is als Bijlage 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan wel diens rechtsopvolger;
- c. steigers te bouwen daar waar de 'overige zone - natuurlijke oever' grenst aan de enkelbestemming 'Wonen':
 - tot een maximum van 50% van de perceelsbreedte; en
 - tot een maximum van 5 meter breed; en

- maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld waterpeil.
- d. steigers te bouwen daar waar de overige zone grenst aan de enkelbestemming 'Groen':
- tot een maximum van 15 meter breed; en
 - maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld waterpeil.

13.4 overige zone - overkapping in zijtuin

13.4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'overige zone - overkapping in zijtuin'.

13.4.2 Maatwerkvoorschrift vrijstaand bijbehorend bouwwerk

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3.1 is het ter plaatse van de locatie "overige zone - overkapping in zijtuin" toegestaan om een overkapping in de voortuin van een hoofdgebouw te bouwen, mits:

- a. de overkapping achter het verlengde van de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
- c. het dakoppervlak maximaal 17,5 vierkante meter bedraagt voor een enkele carport en maximaal 35 vierkante meter voor een dubbele carport;
- d. de overkapping bouwwerk passend is bij de architectuur zoals bedoeld in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Locatie Vronermeerweg die opgenomen als Bijlage 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan wel diens rechtsopvolger.

13.5 overige zone - vrijstaand bijbehorend bouwwerk in voortuin

13.5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'overige zone - vrijstaand bijbehorend bouwwerk in voortuin'.

13.5.2 Maatwerkvoorschrift vrijstaand bijbehorend bouwwerk

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3.1 is het ter plaatse van de locatie "overige zone - vrijstaand bijbehorend bouwwerk in voortuin" toegestaan om een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de voortuin van een hoofdgebouw te bouwen, mits:

- a. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- c. het bebouwd oppervlak maximaal 6 vierkante meter bedraagt;
- d. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk passend is bij de architectuur zoals bedoeld in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Locatie Vronermeerweg die opgenomen als Bijlage 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan wel diens rechtsopvolger

13.6 overige zone - gezamenlijk aantal woningen

13.6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'overige zone - gezamenlijk aantal wooneenheden'.

13.6.2 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om maximaal het aantal woningen te bouwen zoals aangegeven ter plaatse van de locatie 'overige zone - gezamenlijk aantal wooneenheden'.

13.7 overige zone - geluidsgevoelige gebouwen

13.7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'overige zone - geluidsgevoelige gebouwen'.

13.7.2 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag geluidsgevoelige gebouwen te bouwen.

13.7.3 Aanvullende aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen worden aanvullend de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï.

13.7.4 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen wordt verleend indien een akoestisch onderzoek wordt overgelegd waaruit blijkt:
 - 1. dat kan worden voldaan aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere waarde, dan wel;
 - 2. dat kan worden voldaan aan de standaardwaarde uit de tabel die is opgenomen in artikel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dan wel;
 - 3. dat kan worden voldaan aan artikel 5.78u Bkl.
- b. Indien niet kan worden voldaan aan het bepaalde onder a, kan het bevoegd gezag afwegen dat niet-geluidsgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen kunnen worden toegepast als bedoeld in artikel 5.78y Bkl.

Artikel 14 Algemene gebruiksactiviteiten

14.1 Activiteit aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven

Het is toegestaan om aan huis verbonden beroepen en bedrijven uit te oefenen, mits:

- a. een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken vallen binnen de locaties '*Wonen*' en '*Wonen-bouwwak*';
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de activiteit maximaal 30% van de bestaande bebouwing per bouwperceel bedraagt;
- c. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
- d. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6 kinderen;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. een beroep of bedrijf aan huis wordt door de bewoner zelf uitgeoefend.

Artikel 15 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

15.1 Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag toe dat:

- a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages worden verruimd tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien de feitelijke ingemeten situatie er aanleiding toe geeft om het plan daarmee in overeenstemming te brengen;
- b. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bouwen van antennes en openbare lichtmasten is toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- d. van de onder artikel 13.4.2 lid a opgenomen regel kan worden afgeweken, indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundigplan, de architectuur van het hoofdgebouw en aansluit op de beeldkwaliteit zoals bedoeld in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Locatie Vronermeerweg die opgenomen als Bijlage 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan wel diens rechtsopvolger;
- e. maten op de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels worden overschreden met ten hoogste 30 cm, indien sprake is van een overschrijding die het gevolg is van het aanbrengen van isolatie bij hoofdgebouwen,

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 15.2 Beoordelingsregels

15.2 Beoordelingsregels

De in lid bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 16 Algemene bouwactiviteiten

16.1 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.36 in het omgevingsplan zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied.

Artikel 17 Dynamische beleidsverwijzingen

17.1 Beleidsnotitie Bed & Breakfast

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag Bed & Breakfast toe, mits is voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de beleidsnotitie Bed & Breakfast Dijk en Waard << <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705521?&show-wti=true> >> geldend vanaf 1 januari 2024 dan wel diens rechtsopvolger.

17.2 Beleidsnotitie kangoeroewoningen Dijk en Waard

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag kangoeroewonen toe, mits is voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie kangoeroewoningen Dijk en Waard << <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR692587/1> >> geldend vanaf 21 februari 2023 dan wel diens rechtsopvolger.

17.3 Parkeerbeleid

17.3.1 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bij een omgevingsplanactiviteit

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning:
 1. dient een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
 2. dient een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- b. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a onder 1 en/of sub 2 is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid << <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691082> >> geldend vanaf 18 januari 2023 dan wel diens rechtsopvolger zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a.

17.3.2 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde in lid :

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad-en losvoorzieningen wordt voorzien, met dien verstande dat bij toepassing van deze afwijking tevens rekening dient de worden gehouden met de bereikbaarheid van de hulpdiensten,

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid

17.3.3 Beoordelingsregels

De afwijking als bedoeld in lid kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat:

- a. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
- b. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

17.4 Locatiegebonden Beeldkwaliteitsplan

De bouw- en gebruiksactiviteiten als bedoeld in Hoofdstuk 2 van deze regels moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Locatie Vronermeerweg, opgenomen als Bijlage 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan wel diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Artikel 18 Locatiegericht overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken en bouwactiviteiten

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

18.2 Overgangsrecht functies en gebruiksactiviteiten

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het artikel sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende tijdelijke omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

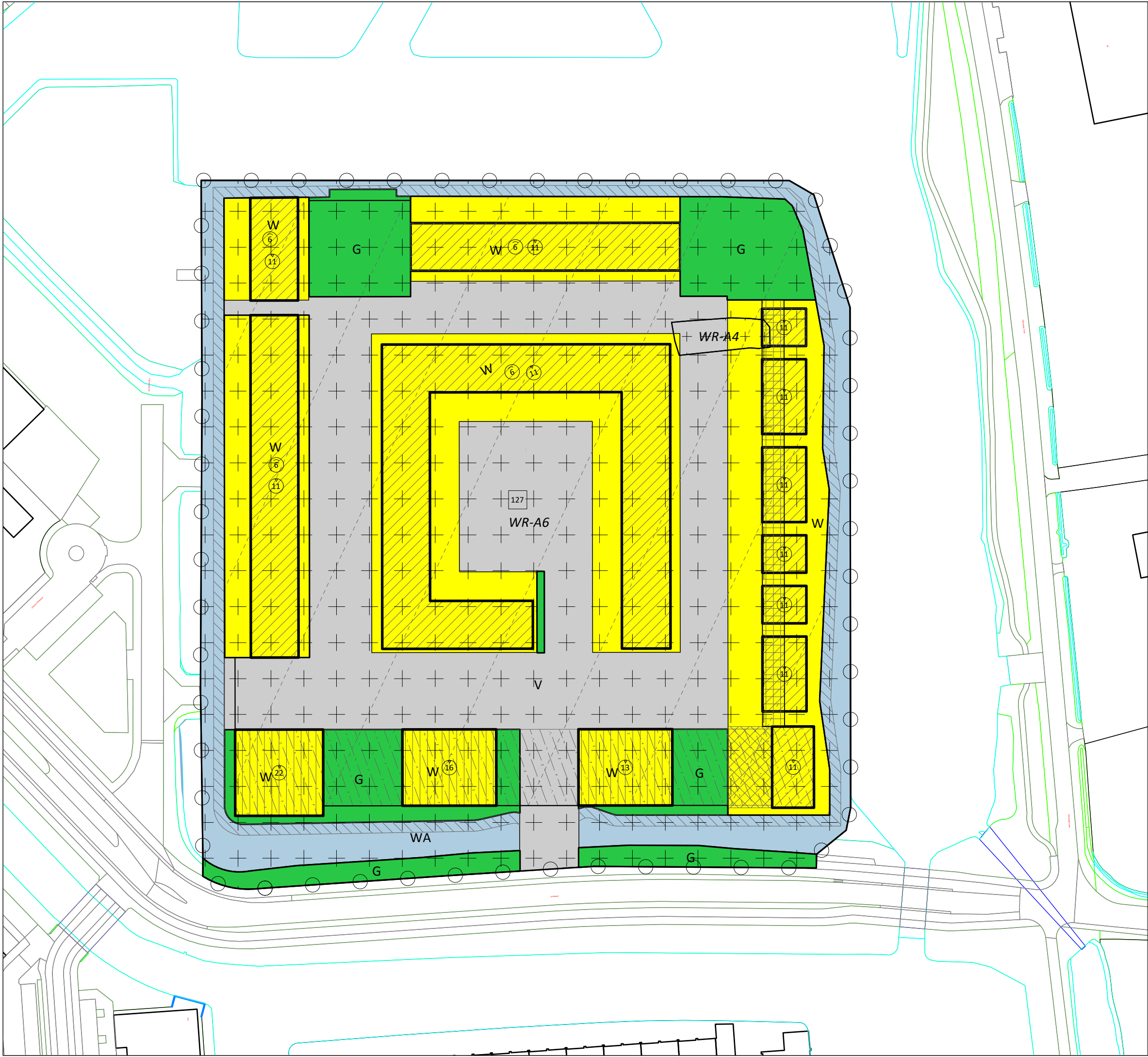
Gemeente Dijk en Waard
Verbeelding, deel uitmakende van het
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Woonontwikkeling Vronermeerweg Sint Pancras

Vastgesteld

Plannummer: NL.IMRO.1980.TAM22BVRONERMWGSP-VA01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ..-.-....

Plan onherroepelijk per ..-.-....



- Plangebied

Woonontwikkeling Vronermeerweg, Sint Pancras
- Enkelbestemmingen

Groen

Verkeer

Water

Wonen

Wonen - bouwvlak

overige zone - bouwtype woongebouw

overige zone - geluidsgevoelige gebouwen

overige zone - gezamenlijk aantal wooneenheden

overige zone - natuurlijke oever

overige zone - overkapping in zijtuin

overige zone - toegestaan woningbouwtype

overige zone - vrijstaand bijbehorend bouwwerk in voortuin

- Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 4

Waarde - Archeologie 6

- Maatvoering

maximum goothoogte: 6m

maximum bouwhoogte: 11 m

maximum bouwhoogte: 13 m

maximum bouwhoogte: 16 m

maximum bouwhoogte: 22 m



Gemeente Dijk en Waard

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B

Woonontwikkeling Vronermeerweg

Sint Pancras

Vastgesteld

vastgesteld op: onherroepelijk per:

Planidentificatie

projectnummer

schaal

bladformaat

datum

getekend

NLIMRO.1980.TAM22BVRONERMWVAD1

2826-100

1:1000

A3

18-6-2025

MG

Arnhemseweg 8
3817 CH Amersfoort
T 033 2851885
E info@vp.nl

