

Bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2015



Heerhugowaard
Stad van kansen

vastgesteld

Actualisatieplan Heerhugowaard 2015

Inhoudsopgave

Toelichting bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel	7
1.4 Geldende planologische regelingen	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	8
2.1 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	9
3.1 Inleiding	9
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Water	10
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	11
5.1 Inleiding	11
5.2 Wijzigen bestemming percelen "Snippergroen"	11
5.3 Wijziging bestemming percelen De Draai	12
5.4 Vastleggen van het bestaand aantal woningen als uitgangspunt	13
5.5 Vastleggen van de verplichting om voldoende parkeerplaatsen te realiseren	13
5.6 Vastleggen van de mogelijkheden voor de bestemmingen Tuin, Tuin-1 en Tuin-2	14
5.7 Verbeteren verwijzing Actualisatieplan 2014	15
5.8 Verbeteren bestemmingsplan Zuid Oost Hoek	15
5.9 Verbeteren bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid West	16
5.10 Opnemen gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en objecten	16
5.11 Positief bestemmen van Jan Glijnisweg 89 en 89a	17
5.12 Wijzigen bestemming Jan Glijnisweg 12	17
5.13 Wijzigen van de bestemming Middenweg 163	18
5.14 Wijzigen van bestemmingsplan Zandhorst e.o. ten aanzien van reclamezuilen	18
5.15 Wijzigen van bestemmingsplan Zandhorst e.o. ten aanzien van ABCgoederen binnen de bestemming Bedrijf 3	18
5.16 Wijzigen van bestemmingsplan Oud Centrum, parkeerplaatsen krijgen de bestemming Verkeer	18
5.17 Wijzigen van bestemmingsplan Oud Centrum, opnemen van juiste horecacategorie bij een bestaande functie	19
5.18 Beperken van prostitutie en seksinrichtingen en uitsluiten op Beveland	19
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	21
6.1 Inleiding	21
6.2 Juridisch systeem	21
6.3 Inleidende regels	23
6.4 Bestemmingsregels	23
6.5 Algemene regels	23
6.6 Uitvoerbaarheid en handhaving	24

6.7	Overige wet- en regelgeving	26
	Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid	27
7.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	27
	Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	28
8.1	Overleg ex artikel 1.3.1 Bro en inspraak	28

Toelichting bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.2 van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen eenmaal in de tien jaar te worden herzien. De gemeente Heerhugowaard heeft recent een grote inhaalslag gemaakt en beschikt nu over een groot aantal recente plannen.

De maatschappij en landelijke wetgeving blijft echter in ontwikkeling. Omdat de plannen recentelijk zijn aangepast zou het verwerken van die ontwikkeling pas over langere tijd meegenomen kunnen worden. Om na de intensieve inhaalslag ervoor te zorgen dat de bestemmingsplannen actueel blijven is er besloten om een jaarlijkse herziening voor te bereiden (indien nodig) waarbij recente ontwikkelingen gebundeld worden voor besluitvorming. Er is daarom vanuit efficiëntie oogpunt besloten om de diverse punten die naar voren zijn gekomen uit de praktijk te bundelen en gezamenlijk in een partiële herziening op te nemen.

Voor de onderstaande punten is het wenselijk dat de ruimtelijke kaders worden aangepast:

- Wijziging van de bestemming van diverse stukken "snippergroen" die verkocht zijn.
- Wijziging van de bestemming van enkele stukken uitgegeven grond in de Draai.
- Wijze van meten bij dakopbouwen, dakkapellen en kapvormen.
- Vastleggen van het bestaand aantal woningen als uitgangspunt.
- Vastleggen van de zorg voor voldoende parkeerplaatsen.
- Vastleggen van de bouwmogelijkheden op de bestemmingen Tuin, Tuinen 1 en Tuinen 2 .
- Wijziging van verwijzingen in het Actualisatieplan 2014 van bestemmingsplan Oosttangent naar "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan".
- Opnemen van bestaande gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden in de bestemmingsplannen.
- Opnemen van een passende regeling voor de woningen die gerealiseerd zijn op het perceel Jan Glijnisweg 89 en 89a op basis van een Uitgebreide Omgevingsvergunning.
- Wijzigen van de bestemming voor het perceel Jan Glijnisweg 12 van Agrarisch in Wonen op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling.
- Wijzigen van de bestemming voor Middenweg 163, waarbij de mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt komt te vervallen.
- Wijzigen van de maximale maten voor reclamezuilen in het bestemmingsplan Zandhorst zodat deze overeenkomen met de maximale maten die zijn toegestaan op basis van het recentere reclamebeleid.
- Wijzigen van de bestemming "Bedrijf -3" van het bestemmingsplan Zandhorst, zodat de bestaande mogelijkheden voor ABC-goederen beter tot hun recht komen.
- Wijzigen van het bestemmingsplan Oud Centrum aangezien openbare parkeerplaatsen per abuis bestemd zijn voor de bestemming Wonen in plaats van Verkeer.
- Wijzigen van het bestemmingsplan Oud Centrum aangezien de mogelijkheden voor horeca-voorzieningen niet in overeenstemming zijn met de bestaande situatie.
- Wijziging van het bestemmingsplan Stadshart, waarbij de bestemming Horeca ter plaatse van de Libelle komt te vervallen en gewijzigd wordt in aanduiding voor een Horecabestemming.

De precieze wijzigingen en de aanleiding voor de wijziging wordt beschreven hoofdstuk 5 Planbeschrijving.

Naar alle waarschijnlijkheid zal er uit de praktijk later blijken dat er nog aanvullende onderwerpen zijn die voor herstel in aanmerking komen. Ook latere ontwikkelingen, zoals verkoop van kleine percelen openbaar groen (snippergroen) of andere maatschappelijke wijzigingen kunnen aanleiding geven om bestemmingsplannen te herzien. Aangezien de huidige plannen zeer recent zijn vastgesteld zal daarom ook in de nabije toekomst gewerkt worden met een gemeentebrede partiële herziening om nieuwe ontwikkelingen op te nemen in de diverse plannen.

Deze partiële herziening is als digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar plan opgezet. Verder wordt er gestreefd naar vrijwel identieke regels. In het kader van dienstverlening wordt het daarmee voor iedereen mogelijk om bestemmingsplankaarten en voorschriften ook thuis te raadplegen via het internet.

1.2 Plangebied

Deze partiële herziening heeft betrekking op het gehele grondgebied van Heerhugowaard. De in deze partiële herziening opgenomen aanpassingen, zoals de nieuwe definitie van het begrip "peil", worden direct in die nieuwe bestemmingsplannen meegenomen.

1.3 Doel

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande activiteiten opgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met mogelijke toekomstige wensen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een aantal voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

1.4 Geldende planologische regelingen

Deze partiële herziening heeft betrekking op alle vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Heerhugowaard.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De partiële herziening zorgt niet voor veranderingen in de ruimtelijke structuur.

Hoofdstuk 3 **Beleidskaders**

3.1 **Inleiding**

Deze partiële herziening bevat een groot aantal kleinere onderwerpen die vanuit juridisch oogpunt om herstel vragen of die inspelen op een maatschappelijk behoefte. De maatregelen hebben een geringe impact. Beleidskaders hebben een zeer globaal en grootschalig karakter. Door dit grote schaalverschil wordt er geen bestaand beleid doorkruist. Wel zijn er enkele onderwerpen die zodanig worden uitgevoerd dat rekening gehouden wordt met het bestaande beleid. Een voorbeeld hiervan is het uitsluiten van de mogelijkheden voor mantelzorg bij de nu uitgegeven gronden voor de Draai, omdat de gronden dicht nabij de aanwezige regionale aardgastransportleiding liggen.

De algemene beleidsstukken zijn samengevat. Deze stukken zijn te lezen op de gemeentelijke website: www.heerhugowaard.nl/beleidskaders_bestemmingsplannen

Ook kunnen via deze site de meeste stukken worden gedownload. Vanwege het zeer beperkte karakter van de partiële herziening wordt het algemene beleid niet verder opgenomen in deze tekst, maar wordt in de planbeschrijving per punt aangegeven wat de achterliggende reden is voor de betreffende regeling.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieu-aspecten die van belang zijn voor het gebied. Het bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: geluid, milieuzoneringen, water (waterparagraaf), luchtkwaliteit, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, duurzaamheid en energie, externe veiligheid en andere belemmeringen.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Het waterbeleid op rijksniveau is verwoord in het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid is verwoord in het Waterplan 2010 - 2015. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft het Waterbeheersplan 4 opgesteld. Dit is enerzijds een voortzetting van het lopende beleid, anderzijds anticipeert het op een tijdige en doelmatige realisatie van de KRW en het NBW. De gemeenschappelijke visie van de gemeente Heerhugowaard en het Hoogheemraadschap staat beschreven in het 'Waterplan Heerhugowaard 2006 – 2015'. Door de integrale aanpak worden het water (kwalitatief en kwantitatief), wonen, werken, recreatie en de natuur in hun onderlinge relaties in het waterplan in beeld gebracht, met een bijbehorende aanpak en invulling in de vorm van streefbeelden.

4.2.2 Watertoets

De partiële herziening heeft slechts zeer beperkte ruimtelijke gevolgen. De inhoudelijke wijzigingen hebben geen negatieve effecten voor het waterbeheer. Veel wijzigingen zorgen vooral voor wijzigingen gebruik van bestaande bebouwing, maar zorgen niet voor uitbreiding van bebouwing of verharding. Voor de projecten waarbij er wel wijzigingen zijn (aanpassingen van de Libelle en de percelen aan de Jan Glijnisweg 12 en Jan Glijnisweg 89 en 89a) is er op projectbasis al eerder overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Er wordt daarom geen vooroverleg gevoerd of voorafgaand een watertoets opgesteld. Wel wordt het Hoogheemraadschap geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn vertaald naar de inhoud van het plan. Er wordt gemotiveerd aangegeven wat in het bestemmingsplan geregeld wordt en op welke wijze. Zijn er specifieke aandachtspunten dan zullen deze in het hoofdstuk beschreven worden.

- Wijziging van de bestemming van diverse stukken "snippergroen" die verkocht zijn.
- Wijziging van de bestemming van enkele stukken uitgegeven grond in de Draai.
- Vastleggen van het bestaand aantal woningen als uitgangspunt.
- Vastleggen van de zorg voor voldoende parkeerplaatsen.
- Vastleggen van de bouwmogelijkheden op de bestemmingen Tuin, Tuin - 1 en Tuin - 2 .
- Wijziging van verwijzingen in het Actualisatieplan 2014 van bestemmingsplan Oosttangent naar "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan".
- Verbetering van bestemmingsplan Zuid Oost Hoek, waarbij een perceel dat nu als Groen bestemd is gewijzigd wordt in de bestemming Wonen.
- Verbeteringen bij het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid West, het opnemen van een aanduiding sba-1 en het positief bestemmen van een deel van een woning.
- Opnemen van bestaande gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden in de bestemmingsplannen.
- Opnemen van een passende regeling voor de woningen die gerealiseerd zijn op het perceel Jan Glijnisweg 89 en 89a op basis van een Uitgebreide Omgevingsvergunning.
- Wijzigen van de bestemming voor het perceel Jan Glijnisweg 12 van Agrarisch in Wonen op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling.
- Wijzigen van de bestemming voor Middenweg 163, waarbij de mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt komt te vervallen.
- Wijzigen van de maximale maten voor reclamezuilen in het bestemmingsplan Zandhorst e.o. zodat deze overeenkomen met de maximale maten die zijn toegestaan op basis van het recentere reclamebeleid.
- Wijzigen van de bestemming "Bedrijf -3" van het bestemmingsplan Zandhorst e.o., zodat de bestaande mogelijkheden voor ABC-goederen beter tot hun recht komen.
- Wijzigen van het bestemmingsplan Oud Centrum aangezien openbare parkeerplaatsen per abuis bestemd zijn voor de bestemming Wonen in plaats van Verkeer.
- Wijzigen van het bestemmingsplan Oud Centrum aangezien de mogelijkheden voor horeca-voorzieningen niet in overeenstemming zijn met de bestaande situatie.
- Wijziging van het bestemmingsplan Stadshart, waarbij de bestemming Horeca ter plaatse van de Libelle komt te vervallen en gewijzigd wordt in een aanduiding voor een Horecabestemming, waarbij uitgegaan wordt van een horeca-categorie 3.
- Beperken van prostitutie en seksinrichtingen en uitsluiten van deze functies binnen het plangebied van bestemmingsplan Beveland 2010.

5.2 Wijzigen bestemming percelen "Snippergroen"

In de loop van de jaren zijn er kleine stukken groen (met bestemmingen Groen/Verkeer) verkocht in de nieuwe wijken. Deze kleinere percelen waren bij de uiteindelijke inrichting van de wijk niet (meer) nodig. Deze percelen zijn in veel gevallen verkocht aan de eigenaren van de naastgelegen woningen. Bij die verkoop is er wel rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en de afwezigheid van leidingen. De gronden zijn echter vaak nog bestemd als Groen of Verkeer. Hierdoor worden de nieuwe eigenaren beperkt in de mogelijkheden die zij hebben op deze gronden. Vooral bij het oprichten van bijgebouwen, terwijl er vanuit stedenbouwkundig en praktisch oogpunt geen bezwaar is tegen deze mogelijkheden.

De diverse percelen zijn daarom gebundeld en worden door middel van dit Actualisatieplan voorzien van een passende bestemming. De percelen worden bestemd met Wonen, Wonen-1, Wonen-2, Tuin, Tuin-1 of Tuin-2 afhankelijk van de specifieke ligging en de indeling van de percelen.

Er is één perceel dat op het bedrijventerrein Zandhorst ligt, dat is verkocht aan het naastgelegen bedrijf. Dit perceel heeft een Bedrijf - 1 bestemming gekregen, zoals deze ook voor de omliggende percelen geldt. Daarbij zijn enkele kleinere verschillen ontstaan in de regels die het gevolg zijn van de wijzigingen in de landelijke standaarden voor bestemmingsplannen. Hierdoor is bijvoorbeeld de noodzaak vervallen voor een verwijziging naar het algemene gebruiksverbod en wordt er nu gesproken over de verbeelding in plaats van de plankaart. Ook is de afwijkingsmogelijkheid voor hoekpercelen aan de Amperestraat, Coulombstraat en Maxwellstraat niet opgenomen aangezien het verkochte snipperperceel niet langs één van deze wegen ligt. Tenslotte is de wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een aanduiding voor bestaande bedrijfswoningen niet opgenomen omdat er geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is.

Daarnaast zijn enkele achterpaden bij woningen die voorheen een Groen bestemming hadden, maar die later verkocht zijn omdat er andere ontsluitingsmogelijkheden ontstonden, worden nu met een passende bestemming opgenomen. De bestemming die aan de percelen wordt gegeven sluit zo goed mogelijk aan op de omliggende percelen en de bestemmingssystematiek van Heerhugowaard.

5.3 Wijziging bestemming percelen De Draai

Deze situatie is vergelijkbaar met de percelen Snippergroen. Bij de uitgifte en verkaveling van De Draai is er in eerste instantie een zeer brede groenstrook vrijgehouden waar de regionale aardgastransportleiding ligt. De zone is veel breder dan strikt noodzakelijk op basis van de beperkingen vanuit de Aardgastransportleiding noodzakelijk is. Er is echter wel sprake van een hoger groepsrisico, ook al wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden.

De groenstrook rond de leiding is breder gemaakt om te kunnen voorzien in voldoende onverhard oppervlak zodat wateroverlast wordt voorkomen en om een groot wandelgebied te kunnen realiseren voor de bewoners.

Vervolgens zijn de gronden verkaveld en uitgegeven. Om een goede verkaveling te kunnen realiseren zijn er op een aantal plaatsen gronden uitgegeven die nu de bestemming Groen hebben. Hierdoor worden de nieuwe eigenaren beperkt in de mogelijkheden die zij hebben op deze gronden. Vooral bij het oprichten van bijgebouwen, terwijl er vanuit stedenbouwkundig en praktisch oogpunt geen bezwaar is tegen deze mogelijkheden.

Bij deze percelen moet echter wel rekening gehouden met de aanwezige aardgastransportleiding. In het kader van de ontwikkeling van de Draai is er onderzoek gedaan naar de gevolgen vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Daaruit is gebleken dat er voldaan wordt aan de normen voor het plaatsgebonden risico en dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het is echter wel van belang om te realiseren dat er in dit geval wel degelijk sprake is van een risico. Daarom is de realisatie van bijgebouwen niet bezwaarlijk, maar het realiseren van bebouwing waarin ook verbleven wordt is niet verstandig. Personen die van mantelzorg gebruik maken zijn immers per definitie minder zelfredzaam dan de gemiddelde inwoner, terwijl de betreffende percelen nu juist dicht bij de aardgastransportleiding liggen.

Bij deze percelen is het daarom van belang om de mogelijkheden voor mantelzorg te beperken. Voor vergunningplichtige mogelijkheden is dit eenvoudig te regelen door bij het bestaande afwijkingenregime ook op te nemen dat er een advies van de Veiligheidsregio moet worden ingewonnen. Er zijn echter ook vergunningvrije mogelijkheden. Om te voorkomen dat er op basis van het vergunningvrije regime ongewenste risico's ontstaan wordt er daarom een aanduiding "zorgwoning uitgesloten" opgenomen. Hierdoor worden ook de vergunningvrije mogelijkheden voor mantelzorg beperkt. Vergunningvrije mogelijkheden voor mantelzorg zijn namelijk alleen mogelijk op het erf dat bij de woning hoort. Op basis

van het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II artikel 1 - wordt erf gedefinieerd als: "al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden".

Aangezien het straks geldende bestemmingsplan de inrichting voor mantelzorg verbiedt, zijn er ook geen vergunningvrije mogelijkheden voor mantelzorg. Om voldoende flexibiliteit te bieden kan van dit verbod worden afgeweken en mantelzorg toegestaan worden, mits er advies is ingewonnen van de Veiligheidsregio en de eventuele toename van het risico aanvaardbaar wordt geacht.

5.4 Vastleggen van het bestaand aantal woningen als uitgangspunt

Op dit moment zijn er in veel bestemmingsplannen alleen grotere bouwvlakken opgenomen zonder dat is vastgelegd hoeveel woningen hier binnen gerealiseerd kunnen worden. Dat is een flexibele regeling, maar heeft als nadeel dat er daardoor onbeperkt gesplitst kan worden. Het splitsen van woningen kan aanzienlijke negatieve gevolgen hebben voor de woonkwaliteit. Omliggende woningen worden immers geconfronteerd met meer personen die zicht hebben op hun perceel. Daarnaast worden ruimten in de oorspronkelijke woning die voorheen niet als gebruikruimte werden benut, na splitsing vaak wel als verblijfsruimte benut. Hierdoor ontstaat aantasting van de privacy. Bovendien heeft splitsing gevolgen voor de parkeerdruk. Een toename van het aantal bewoners heeft immers ook gevolgen voor het aantal auto's in de wijk.

Het is daarom van belang om als algemeen uitgangspunt vast te leggen dat het aantal woningen binnen de bouwvlakken niet mag toenemen met een afwijkingsbevoegdheid voor splitsing onder voorwaarden. Deze bepalingen worden toegevoegd aan de algemene regels die zijn opgenomen in Hoofdstuk 3 van de regels. Op deze wijze is het niet noodzakelijk om de woningen per bouwvlak vast te leggen, terwijl onbeperkt splitsen niet meer mogelijk is.

Aan de bestemmingsplannen wordt toegevoegd dat bij elke bestemming met de functie Wonen het bestaand aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaand aantal, waarbij het bestaand aantal woningen als volgt wordt gedefinieerd:

"Het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig is en/of in uitvoering is krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruiken van een woning, dan wel nog gebouwd kan worden met gebruikmaking van een reeds verleende vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo."

5.5 Vastleggen van de verplichting om voldoende parkeerplaatsen te realiseren

Op 29 november 2014 is de zogenaamde Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen. Er geldt daarvoor een overgangstermijn tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking.

Voor 1 juli 2018 moet daarom gezorgd worden voor de aanpassing van de geldende bestemmingsplannen om de stedenbouwkundige bepalingen waaronder de verplichtingen om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen te regelen in het bestemmingsplan. Door dat nu te regelen via dit Actualisatieplan worden in één keer alle vigerende plannen herzien wat betreft regels omtrent het

parkeren.

Op 1 november 2014 is artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Er is een onderdeel aan het Bro toegevoegd op grond waarvan het mogelijk is om zogenaamde 'wet-interpreterende' regels op te nemen in het bestemmingsplan. Geregeld is dat ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hiermee is het mogelijk gemaakt om een regeling voor het parkeren op te nemen, zonder parkeernormen concreet vast te leggen en ook om te kunnen blijven werken met een parkeerfonds of fonds voor bovenwijkse voorzieningen. Uiteraard is het mogelijk om concrete normen op te nemen in het bestemmingsplan, maar juist vanwege het nieuwe artikel in het Bro is dat niet nodig.

Het is voldoende dat er in de regels wordt opgenomen, dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de nieuwe functie. Deze bepaling wordt toegevoegd aan de algemene regels die zijn opgenomen in Hoofdstuk 3 van de regels. Voor de invulling van de vraag hoeveel parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn, wordt gebruik gemaakt van de nu al bestaande beleidsregels. Deze beleidsregels kunnen tussentijds gewijzigd worden, zonder dat er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Er wordt dan altijd getoetst aan het meest recente gemeentelijke beleid.

5.6 Vastleggen van de mogelijkheden voor de bestemmingen Tuin, Tuin-1 en Tuin-2

Bij de vaststelling van het Actualisatieplan 2014 was voorgesteld om de mogelijkheden voor de bestemmingen Tuin, Tuin-1 en Tuin-2 te uniformeren. In de raadscommissie Stadsontwikkeling ontstond discussie over de gevolgen hiervan voor het eventueel realiseren van carports. Naar aanleiding van deze discussie is besloten om deze aanpassing niet bij het Actualisatieplan 2014 vast te stellen maar te betrekken bij het Actualisatieplan 2015 zodat er nog een goede regeling voor eventuele carports kan worden opgenomen.

Het oorspronkelijke voorstel wordt nu aangevuld met de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarbij wordt bepaald dat voor parkeerplaatsen die op basis van het geldende bestemmingsplan binnen de bestemmingen Tuin, Tuin-1 en Tuin-2 aangewezen zijn als parkeerplaats, mogelijk is om een carport te realiseren met een maximale breedte van 3,0 meter, een maximale diepte van 6,0 meter.

Van deze afwijkingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden mits er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen zijn, de carport als open constructie wordt uitgevoerd zonder zijwanden, het ontwerp wordt afgestemd op het ontwerp van de woning en er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen zijn.

Door deze aanvullende afwijkingsbevoegdheid kan tegemoet gekomen worden aan de wens die in de raadscommissie Stadsontwikkeling naar voren is gekomen, terwijl er anderzijds voldoende waarborgen zijn

5.7 Verbeteren verwijzing Actualisatieplan 2014

Hoewel in het normaal spraakgebruik "bestemmingsplan Oosttangent" wordt gebruikt voor de nieuwe aangelegde verbinding tussen de Rustenburgerweg en de Beukenlaan, is de formele titel van het bestemmingsplan "bestemmingsplan Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan". In het Actualisatieplan 2014 zijn enkele verbeteringen doorgevoerd naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. Daarbij is in de regels per abuis niet verwezen naar de formele titel. Om ervoor te zorgen dat er geen enkel misverstand kan ontstaan worden deze regels nu aangepast en wordt ervoor gezorgd dat er naar de formele titel wordt verwezen. Er zijn verder geen inhoudelijke wijzigingen van deze regels. Het gaat uitsluitend om een juridische verbetering van de verwijzing.

In de toelichting worden de volgende verbeteringen aangebracht:

Oorspronkelijke tekst	Gewijzigde tekst
5.8. Verbeteringen bestemmingsplan Oosttangent	5.8. Verbeteringen bestemmingsplan Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan
Het bestemmingsplan Oosttangent was opgesteld voorafgaand aan de aanleg van de Oosttangent.	Het bestemmingsplan Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan was opgesteld voorafgaand aan de aanleg van de Oosttangent.
Deze partiële herziening wijzigt het bestemmingsplan "Oosttangent" in die zin dat...	Deze partiële herziening wijzigt het bestemmingsplan "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan" in die zin dat...
In de partiële herziening wordt vastgelegd dat geluidsvoorzieningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Oosttangent maximaal 3,5 meter hoog mogen zijn.	In de partiële herziening wordt vastgelegd dat geluidsvoorzieningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan" maximaal 3,5 meter hoog mogen zijn.
Deze zijn in de doeleindenomschrijving van het oorspronkelijk bestemmingsplan Oosttangent onder d. (voet- en fietspaden) en onder e. (parkeervoorzieningen).	Deze zijn in de doeleindenomschrijving van het oorspronkelijk bestemmingsplan "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan" onder d. (voet- en fietspaden) en onder e. (parkeervoorzieningen).

5.8 Verbeteren bestemmingsplan Zuid Oost Hoek

Bij het perceel Jan Glijnisweg 99 is in het bestemmingsplan Zuid Oost Hoek een perceel privégrond per abuis ingetekend met een groenbestemming. Er zijn langs de Jan Glijnisweg op een aantal plaatsen doorsteken naar het Huygenbos en percelen die in het bezit zijn van Staatsbosbeheer. Per abuis is er bij het intekenen van de bestemmingen vanuit gegaan dat deze gronden in eigendom waren bij Staatsbosbeheer. Daarom waren deze voorzien van een groenbestemming. Het gaat echter om privégronden van de naastgelegen woning.

Deze gronden worden alsnog voorzien van een passende bestemming conform het voorheen geldende bestemmingsplan en het bestaand gebruik. Het perceel krijgt aan de voorzijde voor de voorgevelrooilijn de bestemming Tuin-2 en naast en achter de woning de bestemming Wonen-1 zonder bouwvlak. Daarmee wordt de huidige situatie positief bestemd. De nu al aanwezige dubbelbestemming "Waarde - archeologie -3" blijft ook bij de nieuwe bestemming aanwezig. Deze wijze van bestemmen is ook bij alle omliggende percelen met een woonbestemming gebruikt.

5.9 Verbeteren bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid West

5.9.1 Verbetering specifieke bouwaanduiding Spinel 18 t/m 24

Er is geconstateerd dat per abuis ter plaatse van de percelen Spinel 18 t/m 24 een 'specifieke bouwaanduiding - 1' (luifel/overkapping) opgenomen op de bestemming 'Wonen'. Deze aanduiding is echter op de verkeerde bestemming gelegd. De specifieke bouwaanduiding behoort aangegeven te worden op de bestemming 'Tuin -1'. In de regels wordt bij de bestemming "Wonen" ook niet verwezen naar deze bouwaanduiding, dat gebeurt alleen bij de bestemming "Tuin-1". Deze omissie wordt nu gecorrigeerd bij het Actualisatieplan. De wijziging heeft geen gevolgen voor de regels, maar gaat alleen om een correctie van de verbeelding/plankaart.

5.9.2 Verbetering bestemming Piriet

Bij het controleren van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid West bleek de entree aan de voorzijde bij de woning Piriet 3 bestemd te zijn met een bestemming Verkeer in plaats van Wonen, zoals bij alle overige woningen het geval was. Dit is een omissie op de verbeelding/plankaart. Deze omissie wordt nu gecorrigeerd bij het Actualisatieplan. De wijziging heeft geen gevolgen voor de regels, maar gaat alleen om een correctie van de verbeelding/plankaart.

5.10 Opnemen gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en objecten

Op dit moment moet er bij een aanvraag Omgevingsvergunning apart worden geraadpleegd of gebouwen zijn aangewezen als gemeentelijk monument of beeldbepalend pand. Ook voor potentiële kopers die het bestemmingsplan raadplegen kan dit betekenen dat zij deze informatie niet direct wordt meegenomen. Bij de grootschalige actualisatie zijn in eerste instantie alleen rijksmonumenten opgenomen omdat het erfgoedbeleid op dat moment nog in ontwikkeling was.

Inmiddels is de lijst met monumentale en beeldbepalende panden voldoende uitgewerkt. Er zijn slechts zeer beperkt aanpassingen geweest. Bovendien is de Omgevingswet in voorbereiding. Doelstelling hiervan is om de met de ruimte en stedelijk omgeving gepaard gaande regels zoveel mogelijk te bundelen zodat er een meer integrale afweging gemaakt kan worden bij het vaststellen van kaders en het verlenen van vergunningen. Het opnemen van de bestaande gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden past binnen dit streven.

Bij het opnemen zal de regeling zoals die nu al op basis van het erfgoedbeleid geldt worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor gemeentelijke monumenten beeldbepalende panden en objecten (in het overzicht van monumenten en beeldbepalende panden opgenomen onder het kopje karakteristieke panden, objecten en ensembles) en stolpen geldt dat de bestaande vormgeving ten tijde van het ter inzage leggen van dit bestemmingsplan Deze regelgeving is identiek aan de regels die zeer recentelijk zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden, objecten en stolpen.

Aan de regels wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om ervoor te zorgen dat de aanduidingen die op de verbeeldingen zijn opgenomen actueel blijven. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk om aanduidingen te verwijderen als een object niet meer aangewezen is als monument of beeldbepalend pand. Bijvoorbeeld als het bij een brand verloren is gegaan. Daarnaast kan er een aanduiding worden toegevoegd of gewijzigd als een object aangewezen wordt als monument of beeldbepalend pand op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010 of als verzorgd is om een wijziging van de aanwijzing. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat de meest actuele informatie weergegeven kan worden.

5.11 Positief bestemmen van Jan Glijnisweg 89 en 89a

De woonboerderij aan de Jan Glijnisweg 89 - 89A in Heerhugowaard is in mei 2013 bij een grote brand verloren gegaan. Aan de bewoners, die beide eigenaar waren van één helft van de boerderij, is vergunning verleend om op de locatie twee vrijstaande woningen terug te bouwen.

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan "ZuidOostHoek" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013. In het bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Wonen' en Tuin – 2. Tevens hebben de gronden een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Het realiseren van twee vrijstaande woningen, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er is een Uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van twee vrijstaande woningen. Door de vergunningverlening is de bebouwing gewijzigd, maar is het onderliggende bestemmingsplan niet aangepast. Om ervoor te zorgen dat bij een latere uitbreiding of bij het realiseren van bijgebouwen er opnieuw strijd met het bestemmingsplan ontstaat, is er nu een passende bestemming opgenomen voor de nieuwe woningen.

5.12 Wijzigen bestemming Jan Glijnisweg 12

Het voornemen bestaat om het kassencomplex aan de Jan Glijnisweg 12 te slopen en hier enkele woonclusters te realiseren. Deze ontwikkeling is passend binnen de Ruimte voor Ruimte-regeling en sluit aan op het gemeentelijk beleid voor het buitengebied. Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplannen wordt met dit bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk-planologisch kader vastgelegd.

Voor deze ontwikkeling is vooroverleg gevoerd op basis van een voorontwerp-bestemmingsplan voor uitsluitend deze kavel. Vanwege de samenloop met dit Actualisatieplan is vanuit procedureel en praktisch oogpunt besloten om dit postzegelbestemmingsplan te integreren in dit Actualisatieplan. De toelichting van het voorontwerp is als bijlage bij dit Actualisatieplan gevoegd. In deze toelichting zijn alle relevante ruimtelijke aspecten benoemd en wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van dit voorontwerp is vooroverleg gevoerd met Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Beide instanties waren reeds eerder betrokken bij de ontwikkeling. De eerdere opmerkingen zijn verwerkt en beide instanties hadden geen verdere aanvullingen.

De voorbereidingen voor deze ontwikkelingen zijn gevoerd op basis van een los bestemmingsplan voor deze locatie. Het Beeldkwaliteitsplan, dat een verplicht onderdeel is bij een ontwikkeling die op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling tot stand komen, is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Ook de uitgevoerde onderzoeken voor deze locatie zijn opgenomen als bijlage 2 tot en met 6.

Omdat de voorbereidingen gevoerd zijn op basis van een los bestemmingsplan is ook de ruimtelijke afweging in eerste instantie in dat kader opgesteld. De ruimtelijke afweging is dan ook in eerste instantie als los document opgesteld. De relevante pagina's (pagina 5 tot en met 21) waarin de ruimtelijke afweging in is weergegeven, is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.13 Wijzigen van de bestemming Middenweg 163

Op dit moment is op deze locatie de Aldi gevestigd. Deze supermarkt wordt echter verplaatst naar een locatie waar er meer ruimte en mogelijkheden zijn. Er is onderzoek gedaan naar de marktruimte voor detailhandel en er zijn regionaal afspraken gemaakt over de vestiging van nieuwe detailhandelfuncties op basis van de verplichtingen voortvloeiend uit de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. Naar aanleiding hiervan is in overleg met de Aldi overeengekomen om de mogelijkheden voor de vestiging van een supermarkt op de bestaande locatie van de Aldi te laten vervallen.

Deze gemaakte afspraken worden nagekomen door in het Actualisatieplan 2015 een aanduiding op te nemen voor het perceel Middenweg 163, waarmee de functie van een supermarkt op deze locatie wordt uitgesloten.

5.14 Wijzigen van bestemmingsplan Zandhorst e.o. ten aanzien van reclamezuilen

In het bestemmingsplan Zandhorst en omstreken zijn reclamezuilen toegestaan tot maximaal 2,50 meter terwijl in de Welstandsnota en het reclamebeleid is opgenomen dat een maximale hoogtemaat van 3,80 meter eveneens mogelijk is met een maximale breedte van 1,50 meter.

Op dit moment wordt er regelmatig op basis van de landelijke "kruimelgevallenregeling" op dit punt afgeweken van het bestemmingsplan Zandhorst en omstreken aangezien de hogere zuilen op basis van de Welstandsnota niet bezwaarlijk zijn. In het kader van de deregulering worden nu de regels van het bestemmingsplan in lijn gebracht met de Welstandsnota. Dit bespaart afwijkingsprocedures en dus tijd en geld voor gemeente en initiatiefnemers.

5.15 Wijzigen van bestemmingsplan Zandhorst e.o. ten aanzien van ABCgoederen binnen de bestemming Bedrijf 3

In het bestemmingsplan Zandhorst en omstreken is de zone langs het spoor en de Westtangent (De Frans) opgenomen. De bestaande bedrijvigheid in deze strook heeft de bestemming Bedrijf-3. Binnen deze bestemming zijn een aantal bestaande autodealers aanwezig (ABCgoederen). Bij de overige bestemmingen in Zandhorst e.o. met deze functies zijn die bedrijven algemeen toegestaan, danwel positief bestemd.

Bij de bestemming Bedrijf-3 is dit echter niet het geval. De bedrijven zijn echter wel toegestaan en te verplaatsen op basis van de algemene gebruiks- en afwijkingsregels. In de juridische toelichting bij het bestemmingsplan en het artikel Bedrijf-3 is ook expliciet aangegeven dat dergelijke bedrijven in de zone van de Frans aanwezig en toegestaan zijn. De situatie is daarmee werkbaar, maar voor verbetering vatbaar. Om duidelijker naar voren te brengen dat de bedrijven positief bestemd zijn, wordt in de gebruiksregels (artikel 9.1) opgenomen dat detailhandel in ABCgoederen zijn toegestaan.

5.16 Wijzigen van bestemmingsplan Oud Centrum, parkeerplaatsen krijgen de bestemming Verkeer

Bij de uitvoering van het project Poort Halfweg zijn er op een strook waar voorheen garageboxen aanwezig waren, openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeervoorzieningen liggen nu in de bestemmingsplan Oud-Centrum met de bestemming Wonen-4. Dit is niet in overeenstemming met het

beoogde gebruik als openbare parkeervoorziening. De bestemming voor deze strook (in de onderstaande afbeelding, binnen het zwarte kader) wordt gewijzigd van de bestemming Wonen-4 in de bestemming Verkeer, net als het overige gebied dat gebruikt wordt voor het parkeren.



5.17 Wijzigen van bestemmingsplan Oud Centrum, opnemen van juiste horecacategorie bij een bestaande functie

Bij Poort Halfweg is een functieaanduiding 'tot en met horeca 2' ten onrechte niet opgenomen voor een gerealiseerde horeca-functie nabij Middenweg 245. Het gaat om een bestaande functie die op basis van een Uitgebreide Omgevingsvergunning is gevestigd, maar die niet positief bestemd is in het bestemmingsplan Oud Centrum. Op deze locatie is een lichte horeca-functie toegestaan met een geringe mate van verstoring, categorie 2 (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak of ijssalon). De planologische afweging over de aanvaardbaarheid van deze functie heeft reeds plaatsgevonden bij de vergunningverlening van het project Poort Halfweg. Daarbij is vastgesteld dat deze functie passend is binnen een goede ruimtelijke verordening. In dit Actualisatieplan wordt uitsluitend de bestaande functie voorzien van een passende bestemming.

5.18 Beperken van prostitutie en seksinrichtingen en uitsluiten op Beveland

Op 1 oktober 2000 zijn prostitutie en seksinrichtingen uit het strafrecht gehaald. Voor deze, vanaf dan, legale bedrijfsvoering was het noodzakelijk om een lokaal afwegingskader op te stellen over de aanvaardbaarheid van deze functie naar aard, plaats en tijd. De gemeente Heerhugowaard heeft vervolgens op 28 maart 2001 beleid vastgesteld, samen met het paraplu-bestemmingsplan Prostitutieregeling. In deze documenten is vastgelegd waar, in welke vorm en onder welke voorwaarden deze functies binnen de gemeente Heerhugowaard gevestigd kunnen worden. Het volledig uitsluiten van deze functie is op basis van vaste jurisprudentie slechts in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk. Op basis van dit beleid zijn er in Heerhugowaard twee besloten prostitutie/seksinrichtingen mogelijk. Raam- en straatprostitutie is niet toegestaan. Dat zijn openlijke vormen van prostitutie. De mogelijkheden voor besloten prostitutie/seksinrichtingen in Heerhugowaard zijn niet rechtstreeks bestemd, maar als afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Zowel gebieden als beleid zijn echter aan verandering onderhevig. Het is daarom wenselijk om de huidige regels partieel te herzien. De maatschappij wordt mobieler en de regio speelt een steeds belangrijker rol. Tegelijkertijd is Heerhugowaard ook aan verandering onderhevig. Aan de zuidkant van Beveland wordt het Regionaal Topklinisch Interventie Centrum (RTIC) opgericht. Daarnaast is het Heerhugowaardse Stationsgebied volgens het provinciale knooppuntenbeleid "Maak Plaats!" een gebied dat de potentie heeft om te transformeren tot een hoogdynamische stedelijke zone die plaats biedt aan hoger beroepsonderwijs, voorzieningen én een bijpassend woon-werkmilieu. Voor het Stationsgebied is ook een structuurvisie vastgesteld die als leidraad zal dienen voor de ontwikkeling van dit gebied. De zone tussen RTIC en Stationsgebied zal eveneens aan verandering onderhevig zijn door deze nieuwe initiatieven en maakt deel uit van de boulevard van lichaam en geest.

Deze nieuwe initiatieven en ontwikkeling van dit gebied botsen met de vestiging van een besloten seksinrichting. Het besloten karakter staat haaks op de gewenste openheid en interactie tussen de diverse functies in het gebied. Daarnaast is het zeer realistisch dat als gevolg van de vestiging van het RTIC een grotere vraag naar bijvoorbeeld opleidingsfuncties of kerkelijke instellingen in het gebied van Beveland zal ontstaan. Op basis van het nu geldende prostitutiebeleid is de vestiging van een besloten seksinrichting in de nabijheid van deze functies niet wenselijk.

Het bestemmingsplan Beveland wordt dan ook gewijzigd. De ontheffingsmogelijkheid (tegenwoordig afwijkingsbevoegdheid) voor een prostitutie of seksinrichting opgenomen in artikel 8.1. onder g van het bestemmingsplan Beveland 2010 komt te vervallen. Deze aanpassing heeft niet tot gevolg dat de vestiging van een besloten prostitutie/seksinrichting in Heerhugowaard volledig wordt uitgesloten, zodat deze partiële herziening niet in strijd met de geldende jurisprudentie op dit vlak.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Deze toelichting dient als uitleg over de wijze waarop de bestemmingsregels moeten worden uitgelegd en de reden waarom deze zijn opgenomen. In de paragraaf over het juridisch systeem wordt nader uitleg gegeven over de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan. In de handhavingparagraaf is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

6.2 Juridisch systeem

Ruimtelijke ordening is niet een eigen zelfstandig belang, maar de belangenafweging zelf. Het doel is te komen tot een afstemming van alle ruimtelijk relevante beslissingen. De Wet ruimtelijke ordening heeft geen primaat boven andere ruimtelijk relevante wetgeving. Het is van belang dat de facetlijnen tijdig worden uitgezet, zodat andere beleidsvelden daarop kunnen inspelen. Conflicterende ruimteclaims kunnen worden voorkomen als er duidelijke dwarsverbanden worden gelegd. Een probleem vormt de planningsstructuur in de diverse beleidsvelden, die vaak anders verloopt dan die in de ruimtelijke ordening. Een andere complicerende factor is dat de besluitvorming vaak dwars door de overheidsniveaus heen loopt.

Onderkent moet worden dat er naast de Wet ruimtelijke ordening ook behoefte is aan wetgeving die de bij een bepaalde ingreep in de bodem betrokken belangen afweegt (bijvoorbeeld de Ontgrondingenwet), of een bepaald gebruik in het bijzonder beschermd (bijvoorbeeld de Boswet). Niet ieder belang, waaraan een aspect van ruimtelijke ordening is verbonden, kan door de Wet ruimtelijke ordening worden beheerst. Het uitgangspunt is 'afstemming op maat', waarbij een creatief gebruik van het beschikbare instrumentarium wordt nagestreefd. Dit geldt in het bijzonder voor de milieuwetgeving die vele raakvlakken heeft met de ruimtelijke ordeningswetgeving. Het milieubelang klinkt steeds vaker door als randvoorwaarde bij het formuleren van het ruimtelijk beleid.

Een bestemmingsplan moet worden aangemerkt als recht in de zin van artikel 99 van de Wet op de rechtelijke organisatie. Bij conflicterende regelgeving gelden de algemene voorrangregels voor wetten; een hogere wet gaat voor lagere wet en een bijzondere wet gaat voor een algemene wet.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. De nadruk ligt op de beheersfunctie van het plan. Daarvoor is een gedetailleerde bestemmingsregeling de aangewezen planvorm. Een gedetailleerd plan biedt directe rechtszekerheid aan de belanghebbenden en is een duidelijk toetsingskader voor het beoordelen van (bouw) aanvragen. De bestemmingen zijn gedetailleerd in de regels en in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

6.2.1 Aanduidingen

6.2.1.1 Functieaanduiding

In dit bestemmingsplan wordt tevens gewerkt met functie-aanduidingen. Voor veel bestemmingen kan worden volstaan met de naam van een hoofdgroep van bestemming. Het kan echter gewenst zijn in het belang van een goede ruimtelijke ordening en van de leesbaarheid van het bestemmingsplan om specificaties aan te brengen. Bij een bestemming die meerdere functies kent kan worden gespecificeerd door middel van een functieaanduiding. Op deze wijze kan tot uitdrukking worden gebracht dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan. Functie-aanduidingen lenen zich er ook voor om op een bepaalde locatie een specifieke, niet bij de bestemming passende functie mogelijk te maken.

Verder lenen functie-aanduidingen zich ook goed voor het bestemmen in meerdere lagen (ondergronds, begane grond, verdieping enz.). Ook het niet toestaan van een bepaalde functie kan via een

functieaanduiding (met een -teken ervoor) worden aangegeven.

6.2.1.2 *Bouwaanduiding*

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Veel voorkomende bouwaanduidingen zijn: vrijstaand, aaneengebouwd, twee-aaneen, gestapeld, onderdoorgang, nokrichting, plat dak, kap, antennemast, karakteristiek, en bijgebouwen. Deze bouwaanduidingen zijn opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP). Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan – voor zover van toepassing – van deze bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het echter nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding (sba) gaat, dat wil zeggen een bouwaanduiding die niet in de lijst in de SVBP is opgenomen.

6.2.2 **De Wabo en het vergunningvrij bouwen**

Sinds 1 oktober 2010 geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) Artikel 2.1 is het kernartikel van de wet en noemt in de eerste plaats de activiteiten waarvoor op grond van de wet een omgevingsvergunning is vereist. Voor het bestemmingsplan zijn met name de in lid 1 onder a, (bouwen) b (aanleggen) en c (gebruik) genoemde activiteiten van belang. De vergunningsplicht vloeide, voor het grootste deel van de activiteiten, die in het eerste lid worden genoemd, voor de inwerkingtreding van de Wabo voort, uit afzonderlijke wetten, zoals de Woningwet (bouwvergunning), Wet milieubeheer (milieuvergunning) en het bestemmingsplan (vrijstelling). Deze vergunningstelsels zijn nu volledig geïntegreerd in de Wabo. Een bouwvergunning heet sinds het in werking treden van de Wabo een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het artikel voorziet in lid 3 ook in de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur uitzonderingen te maken op de omgevingsvergunningplicht (vergunningvrije activiteiten)

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt in het algemeen op twee punten aan het bestemmingsplan getoetst namelijk:

- 1 de omvang (lengte, breedte, hoogte, percentage enz.)
- 2 gebruik (wonen, detailhandel, horeca enz.)

Als aan de eisen van het bestemmingsplan wordt voldaan, is het bestemmingsplan geen grond om de vergunning te weigeren. Wordt niet aan de eisen van het bestemmingsplan voldaan dan kunnen Burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan kan zowel voor de omvang als voor het gebruik. Het is aan Burgemeester en wethouders om te beoordelen of zij van die bevoegdheid gebruik maken.

De uitzonderingen op de omgevingsvergunningplicht worden genoemd in artikel 2.3 van de Wabo, juncto bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 2.3 lid 1 van het Bor heeft alleen betrekking op het verbod dat wordt genoemd in artikel 2.1 onder a (bouwen) van de Wabo. Het tweede lid van het artikel heeft zowel betrekking op het verbod genoemd onder a als onder c (bouwen en gebruik). Dat betekent dat de onder lid 1 genoemde categorieën alleen vergunningvrij zijn als het gebruik conform het bestemmingsplan is of met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het gebruik van het bestemmingsplan. De in lid 2 genoemde categorieën zijn altijd, ongeacht het gebruik, vergunningvrij. In bijlage II artikel 3 worden de activiteiten genoemd die alleen vergunning vrij zijn als het gebruik conform het bestemmingsplan is. danwel met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het gebruik van het bestemmingsplan. In artikel 2 van bijlage worden de activiteiten genoemd die ongeacht het gebruik vergunningvrij zijn.

In artikel 5 van bijlage II wordt de reikwijdte van de uitzonderingen waarvoor geen vergunning is vereist weer beperkt. Deze beperkingen gelden o.a voor illegaal gebruik, voor monumenten als bedoeld artikel 1 onder d van de Monumentenwet, veiligheidszones rondom een munitieopslag of een inrichting voor activiteiten met ontplofbare stoffen en voor veiligheidszones vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10 tot de macht -6 als gevolg van de aanwezigheid van een transportroute, buisleiding of inrichting danwel vanwege de ligging in een belemmeringsstrook ten behoeve van het onderhoud van een buisleiding.

Vergunningvrij betekent niet regelvrij. Ook bouwwerken die vergunningvrij zijn moeten voldoen aan het bouwbesluit, redelijke eisen van welstand, het Burgelijk Wetboek enz. De burger is zelf verantwoordelijk

voor de toetsing van zijn bouwinisiatief aan de regelgeving. Handhaving door het bevoegd gezag gebeurt achteraf.

6.3 Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en wordt ook aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

6.3.1 Begrippen

In artikel Artikel 1 zijn de begripsbepalingen opgenomen. Begripsbepalingen zijn nodig om een planologisch - juridische precisering ten opzichte van het algemeen spraakgebruik te verkrijgen. In beginsel dient er voor gewaakt te worden een begrip een sterk van het spraakgebruik afwijkende betekenis te geven. Begripsbepalingen zijn alleen dan nodig indien het begrip gebruikt wordt in de planregels en dit begrip zonder nadere definitie tot verwarring zou kunnen leiden. Men kan voorts een definitie nodig hebben indien een term of woord in verschillende wettelijke regelingen niet dezelfde betekenis heeft, of wanneer men een woord wil afzetten tegen een ander woord (bijvoorbeeld woning tegenover zomerhuis). Een aantal begrippen is vastgelegd in de RO - Standaarden, een uitgave van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Van de definiëring van deze begrippen, mag niet worden afgeweken.

6.3.2 Wijze van meten

In het artikel 'Artikel 2' is aangegeven hoe moet worden gemeten. Het betreft hier technische zaken die deels landelijk zijn voorgeschreven en deels aanvullend zijn opgenomen. Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat zo dus geen verschil van mening.

Voor het bepalen van de bouwhoogte worden ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend. Bij het bepalen van de goothoogte worden incidentele verhoogde goten, zoals bij dakkapellen, wolfseinden en dergelijke buiten beschouwing gelaten. Omdat dit niet in de RO - Standaarden is geregeld, is in de bouwregels is opgenomen dat deze goten niet aan de goothoogte worden getoetst.

Voor de dakhelling is aangegeven dat deze alleen geldt voor het dakvlak. Incidentele doorbrekingen van het dakvlak zijn voor het bestemmingsplan van minder belang. De doorbreking van het dakvlak kan wel onderdeel uitmaken van een welstandstoetsing.

De oppervlakte moet buitenwerks worden gemeten en op het peil. Het vloeroppervlak in gebouwen is niet van belang. Voorts is aangegeven dat bovengrondse bouwonderdelen vanaf één meter boven peil moeten worden meegerekend. Hiermee wordt oneigenlijke uitbreiding van gebouwen boven de toegestane oppervlakte voorkomen. De inhoud moet boven peil worden gemeten. Ondergrondse ruimten tellen niet mee voor het bepalen van de inhoud.

6.4 Bestemmingsregels

De systematiek van de planregels zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de modelregels van de gemeente Heerhugowaard. In hoofdstuk 5 Planbeschrijving is een beschrijving opgenomen van de verschillende onderwerpen die in deze partiële herziening zijn opgenomen. Omdat dit grotendeels om zeer gedetailleerde wijzigingen gaat, vaak voor het positief bestemmen van bestaande of reeds vergunde situaties, worden deze niet herhaald maar wordt verwezen naar de beschrijving die is opgenomen in hoofdstuk 5.

6.5 Algemene regels

De formulering van deze planregels is wettelijk vastgelegd en heeft betrekking op de algemene regels die voor het hele plangebied gelden ongeacht de specifieke bestemming.

6.5.1 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

6.5.2 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel biedt o.a. de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor kleine maatoverschrijdingen die het gevolg zijn van standaardmaten, waardoor het bouwwerk niet past binnen de maatvoering van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend tot maximaal 10 procent van de in het bestemmingsplan gegeven maten. Het is niet de bedoeling dat de omgevingsvergunning wordt gebruikt om standaard 10 procent groter te bouwen dan op de verbeelding staat aangegeven. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient aanvrager gemotiveerd aan te geven waarom van de afwijkingsmogelijkheid gebruik moet worden gemaakt. Het kan zijn dat het toepassen van deze algemene afwijkingsmogelijkheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt, vanwege de belangen van omwonenden of vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, ongewenst is. Mocht dit het bij een bepaalde maximale maat het geval zijn, dan zal in de bestemmingsregels worden aangegeven dat de algemene afwijkingsbevoegdheid niet toegepast kan worden.

De omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan, kan ook worden verleend voor utilitaire bouwwerken en voorzieningen ten dienste van het ontvangen van telefoon-radio- en televisiesignalen. Bij utilitaire bouwwerken gaat meestal om bouwwerken van nutsbedrijven, waarvan de oppervlakte te klein is om deze op de verbeelding als een afzonderlijke bestemming aan te geven of waarvan de situering op voorhand niet bekend is.

6.5.3 Overgangs- en Slotregels

Overgangsregels zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking.

Tenslotte wordt in de regels vastgelegd op welk moment het bestemmingsplan is vastgesteld en onder welke titel het plan heeft.

6.6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.6.1 Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. onder f van het Besluit ruimtelijke ordening, dienen in de toelichting bij een bestemmingsplan de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven te worden. Die uitvoerbaarheid kan onderscheiden worden in maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

6.6.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is in de eerste plaats een breed draagvlak nodig voor de regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze regels komen gedeeltelijk voort uit wettelijke verplichtingen. Daarnaast is bestuurlijk draagvlak van belang. Dit wordt bevorderd door het bestemmingsplan goed af te stemmen op het gewenste ruimtelijk beleid van het rijk en de provincie, als ook op de wensen en ambities van het lokale bestuur. Zij zijn het immers die na vaststelling ook de handhaving van het plan ter hand moeten nemen. Behalve door de wet gestelde eisen en bestuurlijke overeenstemming over het plan, is het maatschappelijk draagvlak onder de bevolking en met name onder de bewoners en gebruikers van de wijken van groot belang.

6.6.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening bevat een groot aantal kleinere onderwerpen. Als gevolg van het vaststellen van deze partiële herziening ontstaan geen hogere kosten. Mocht er gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden van deze partiële herziening kan er in dat kader een overeenkomst aangegaan worden. Bij gebruik van de afwijkingsregels voor Mantelzorg is het aangaan van een overeenkomst zelfs een verplichting. Bij de toepassing kan dus maatwerk toegepast worden. Gelet hierop is er geen aanleiding om bij deze partiële herziening uit te gaan van een niet uitvoerbaar plan. Ook het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

6.6.2 Handhaving

Handhaving en toezicht op de uitvoering zijn geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders zijn primair verantwoordelijk voor de bestuursrechtelijke handhaving. Aan de aan burgemeester en wethouders opgedragen zorgplicht tot handhaving ligt de in de rechtspraak ontwikkelde 'beginselplicht tot handhaving' ten grondslag. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal ingeval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen.

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is evenwel gebleken dat er onvoldoende garanties zijn voor het op adequaat niveau uitvoeren van het handhavingsbeleid van gemeenten. Er wordt vooral gecontroleerd en opgetreden op verzoek van derden. De Wro is er op gericht om deze geconstateerde tekortkomingen bij toezicht en handhaving weg te nemen. Om inzicht te bieden in het (gemeentelijk) handhavingsbeleid is in de Wro voorzien in verplichte rapportages, zoals een jaarlijks handhavingsplan en een handhavingsverslag.

6.6.2.1 Gemeentelijk handhavingsbeleid

Voor de sectoren Stadsbeheer en Stadsontwikkeling (waar ruimtelijke ordening onder valt) is daarom de kadernota 'Handhaving' opgesteld. Deze kadernota is de eerste aanzet tot een verdere, integrale professionalisering van de handhaving en vormt de basis voor de uitvoeringsnota's Milieu, Bouwen, Brandveiligheid en Overige vergunningen.

In deze uitvoeringsnota's is voor de desbetreffende werkvelden concreet aangegeven hoe tot een goede en adequate uitvoering van de handhavingstaken gekomen wordt, met als voornaamste doel het verbeteren van de naleving van regelgeving door burgers en bedrijven. Per taakveld zal jaarlijks een (onderling afgestemd) handhavingprogramma worden vastgesteld, waarin staat aangegeven welke doelen zijn gesteld. De handhavingprogramma's vinden op hun beurt weer een vertaling in werkplannen.

Per 1 februari 2008 is de handhaving van de vergunningverlening gescheiden en als zelfstandig taakveld ondergebracht in de afdeling Handhaving. De burgers moeten er in beginsel aanspraak op kunnen maken dat met het bestemmingsplan strijdige situaties worden aangepakt. Een recht op handhaving bestaat niet, maar de gemeente moet deugdelijke en zwaarwegende argumenten hebben om niet tot handhaving over te gaan. Handhaving is dus niet alleen maar een zaak die uitsluitend aan het beleid van de gemeente is overgelaten. Als legalisatie niet mogelijk is, moet in beginsel worden opgetreden. Wil er zicht op legalisatie zijn, dan moeten er concrete en realistische stappen zijn gezet. Een derde die om handhaving verzoekt, heeft een sterke positie.

6.6.2.2 Wet op de economische delicten

Bij wet van 30 juni 2004 zijn de strafbepalingen van de Wet ruimtelijke ordening overgeheveld naar de Wet op de economische delicten. Onder deze wet zijn de volgende delicten gebracht:

- handelingen in strijd met gebruiksvoorschriften en aanlegvergunningenstelsel;
- na afloop van een tijdelijke ontheffing het niet herstellen van de situatie in de vorige toestand of het in overeenstemming brengen van de situatie met het bestemmingsplan;

- handelingen in strijd de aanlegvoorschriften in een voorbereidingsbesluit, een besluit van Gedeputeerde Staten of een vervangingsbesluit;
- het niet in overeenstemming met de bestemming brengen van werken en werkzaamheden na aanzegging daartoe door burgemeester en wethouders, die zijn uitgevoerd na afloop van de termijn die in de aanlegvergunning is genoemd.

Deze normoverschrijdingen zullen worden aangemerkt als overtreding en als een economisch delict. Strafrechtelijk optreden is ook mogelijk bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan kunnen worden gemaakt, overtredingen die zich telkens weer herhalen en kortdurende overtredingen. Er kan maximaal een geldboete worden opgelegd van € 45.000,-. Tevens biedt de wet de mogelijkheid de overtreder de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken. Het openbaar ministerie is belast met de uitvoering van de Wet op de economische delicten en voert daarin een geheel eigen beleid. Een combinatie van bestuursrechtelijke en strafrechtelijke handhaving behoort ook tot de mogelijkheden.

6.7 Overige wet- en regelgeving

6.7.1 Welstandsnota

In de gemeente Heerhugowaard zijn op basis van de ruimtelijke structuur en de daarmee samenhangende overeenkomsten in functionele-, stedenbouwkundige- en/of architectonische kenmerken gebieden in 6 categorieën te onderscheiden, namelijk: 1 (historische) linten, 2 woongebieden, 3 centrumgebieden, 4 bedrijventerreinen, 5 buitengebied en 6 overige gebieden. Deze gebieden zijn weer onderverdeeld in 22 deelgebieden. Per gebied is een welstandsniveau vastgesteld. Er zijn drie welstandsniveaus namelijk: het bijzondere welstandsgebied, waar extra aandacht ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst, het reguliere welstandsgebied, waar de basiskwaliteit (de ondergrens) moet worden gehandhaafd en het welstandsvrije gebied.

Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, is een gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer en/of grondeigenaar te verhalen. Er moet een exploitatieplan worden vastgesteld ter verzekering van het verhaal van kosten. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn categorieën aangewezen waarbij deze verplichting van toepassing is. Het gaat daarbij om de volgende categorieën:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² brutovloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m² brutovloeroppervlakte

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan op basis van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening worden afgezien als er op een andere wijze is voorzien in het verhaal van kosten.

Het Actualisatieplan 2015 bevat slechts enkele ontwikkelingen. De proceskosten en de kosten voor de ruimtelijke onderbouwing daarvan worden gedragen door de ontwikkelende partijen. Er zijn geen bijzondere kosten voor de aanleg van ontsluitingen, kabels en leidingen. Met de ontwikkelende partijen is daarnaast een exploitatie en planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Er is dan geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieplan aangezien alle kosten op een andere wijze worden gedekt.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg ex artikel 1.3.1 Bro en inspraak

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg met instanties gewenst als belangen die de instanties bewaken bij het plan betrokken zijn. Vanwege de zeer beperkte impact die deze partiële herziening heeft is er geen aanleiding om dit vooroverleg te voeren.

Om dezelfde reden is er eveneens afgezien van inspraak. Er zijn slechts zeer beperkt rechtstreekse gevolgen. Bovendien wordt het ontwerp van deze partiële herziening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder die wil reageren kan ook gedurende deze periode reageren.



Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard
Telefoon: 14 072 | Internet: www.heerhugowaard.nl