

2e Partiële herziening Broekhorn

Gemeente Heerhugowaard

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 10 september 2013

Verantwoording

Titel : 2e Partiële herziening Broekhorn
Subtitel :
Projectnummer : 329353
Referentienummer : GM-0104620
Revisie : 01
Datum : 10 september 2013

Auteur(s) : R. Dekker
E-mail adres : ronald.dekker@grontmij.nl
Gecontroleerd door : F. Sinoo
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Huidige planologische regeling.....	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Plangebied	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.2 Ligging plangebied.....	6
3 Planbeschrijving	7
3.1 Inleiding.....	7
3.2 Planbeschrijving	7
3.3 Wijzigingen.....	7
4 Beleidskader	12
4.1 Inleiding.....	12
4.2 Rijksbeleid.....	12
4.3 Provinciaal beleid.....	13
5 Milieu- en omgevingsfactoren.....	14
5.1 Inleiding.....	14
5.2 Water.....	14
5.3 Akoestiek.....	14
5.4 Externe veiligheid.....	15
6 Juridische aspecten	16
6.1 Algemeen.....	16
6.2 Planregels	16
6.3 Handhaafbaarheid	17
7 Uitvoerbaarheid.....	18
7.1 Algemeen.....	18
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	18
8 Procedure.....	19
8.1 Overleg.....	19
8.2 Procedure.....	19
REGELS	20
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	21
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	26
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het voorjaar van 2013 is Bouwfonds Ontwikkeling gestart met de eerste grondwerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Broekhorn te Heerhugowaard. De voorgenomen ontwikkeling is op enkele punten strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Het betreft de maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen en voorzieningen', het maximaal aantal woningen en enkele bouwregels met betrekking tot afstandseisen op de kavel binnen de bestemming 'Wonen-3' grenzend aan en ten oosten van de Broekerweg. Tot slot zijn de bestemmingsgrenzen van 'Wonen en voorzieningen' en 'Wonen-3' op enkel plaatsen zodanig aangepast zodat deze overeenkomen met het geoptimaliseerde stedenbouwkundig ontwerp waarover overeenstemming is met de gemeente Heerhugowaard. In dit bestemmingsplan, de 2^e Partiële herziening Broekhorn, worden deze punten planologisch mogelijk gemaakt.

De aanleiding om af te wijken van het geldende planologische regime is het creëren van een optimale gebiedsinrichting van de betreffende plandelen van de ontwikkeling Broekhorn.

1.2 Huidige planologische regeling

Voor de gronden van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelden momenteel twee verschillende bestemmingsplannen.

Voor het oostelijk deel van het plangebied (bestemming 'Wonen en voorzieningen') geldt het bestemmingsplan Broekhorn, zoals dat bij besluit van de gemeenteraad d.d. 24 juni 2008 is vastgesteld en op 9 december 2008 is goedgekeurd door Provinciale Staten van Noord-Holland.

Voor het westelijk deel van het plangebied (bestemming 'Wonen-3') geldt het bestemmingsplan '1^e Partiële herziening Broekhorn', zoals dat bij besluit van de gemeenteraad d.d. 28 september 2010 is vastgesteld.

Tot het moment dat het bestemmingsplan '2e Partiële herziening Broekhorn' in werking is getreden, is het bebouwen en gebruiken van de gronden van het plangebied nog geregeld in de hierboven genoemde bestemmingsplannen.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. Het vierde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin de voorgenomen ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vijf. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarbij de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

2 Plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Broekhorn is onderdeel van polder “de Heerhugowaard”, een droogmakerij, net als de Schermer en de Beemster. Deze droogmakerijen liggen in een verveningslandschap. Aan de oostzijde van Langedijk is dit nog duidelijk te herkennen. De ringvaart is de grens van de Heerhugowaard en daarmee van Broekhorn. De ringvaart is bevaarbaar gemaakt waardoor het kanaal Alkmaar – Kolhorn is ontstaan. De polder ligt drie meter lager dan het verveningslandschap. Dit hoogteverschil wordt versterkt door de dijk, welke nog hoger ligt.

2.2 Ligging plangebied

In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied binnen de Broekhorn globaal weergegeven. De gronden liggen in het plangebied Broekhorn te Heerhugowaard, tussen de Broekerweg en de Westdijk. De precieze begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.1: Globale ligging plangebied

De gronden van het plangebied kenden in het verleden een agrarisch gebruik. Thans vinden in het gehele plangebied Broekhorn de grondwerkzaamheden plaats ten behoeve van het bouwen van het gebied.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan '2^e Partiële herziening Broekhorn' bevat twee wijzigingen ten opzichte van de in hoofdstuk 1 genoemde vigerende bestemmingsplannen (bestemmingsplan 'Broekhorn' en bestemmingsplan '1^e Partiële herziening Broekhorn'). Hieronder zijn de wijzigingen toegelicht.

3.2 Planbeschrijving

De opgave voor Broekhorn is het ontwikkelen van een interessant landschap waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden, en dat de bijzondere positie van het gebied in de regionale context versterkt. De N242 vormt een integraal onderdeel van deze opgave en moet op een vanzelfsprekende wijze geïntegreerd worden. Voor de planbeschrijving van het gehele plangebied Broekhorn wordt verwezen naar de eerder genoemde vigerende bestemmingsplannen.

3.3 Wijzigingen

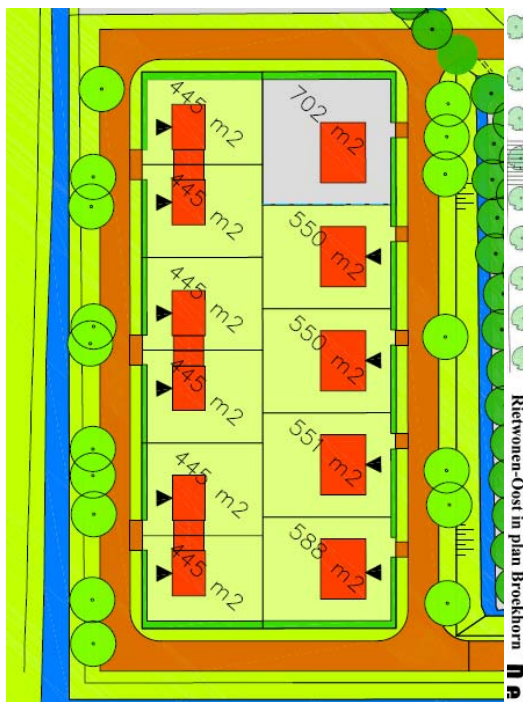
Hieronder zijn de wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen binnen de Broekhorn beschreven.

Wonen en voorzieningen

De eerste wijziging betreft een vergroting van de maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen en voorzieningen'. De maximale bouwhoogte op basis van bestemmingsplan 'Broekhorn' bedraagt in deze bestemming 6,5 meter ten opzichte van N.A.P. In verband met de aanscherping van de EPC-eisen in het Bouwbesluit (en de hiermee verband houdende dikkere afwerkvloeren en dikkere dakschil) is voorgesteld om de maximale bouwhoogte met 0,5 meter te verhogen naar 7,0 meter. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is deze maximale bouwhoogte opgenomen.

Wonen-3 ten oosten van de Broekerweg

De tweede wijziging betreft een vergroting van het maximale aantal woningen binnen het bestemmingsvlak Wonen-3 ten oosten van de Broekerweg. Het maximaal aantal woningen op basis van de '1^e Partiële herziening Broekhorn' bedraagt in dit bestemmingsvlak 11. In verband met de huidige marktomstandigheden is de oorspronkelijke woningbouwverkaveling aangepast waardoor er ruimte voor meer woningen is ontstaan (zie figuur 3.1 en 3.2). Om deze reden is een maximaal aantal woningen van 18 binnen de bestemming Wonen-3 opgenomen. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is dit weergegeven.



Figuur 3.1: oude verkaveling



Figuur 3.2: nieuwe verkaveling

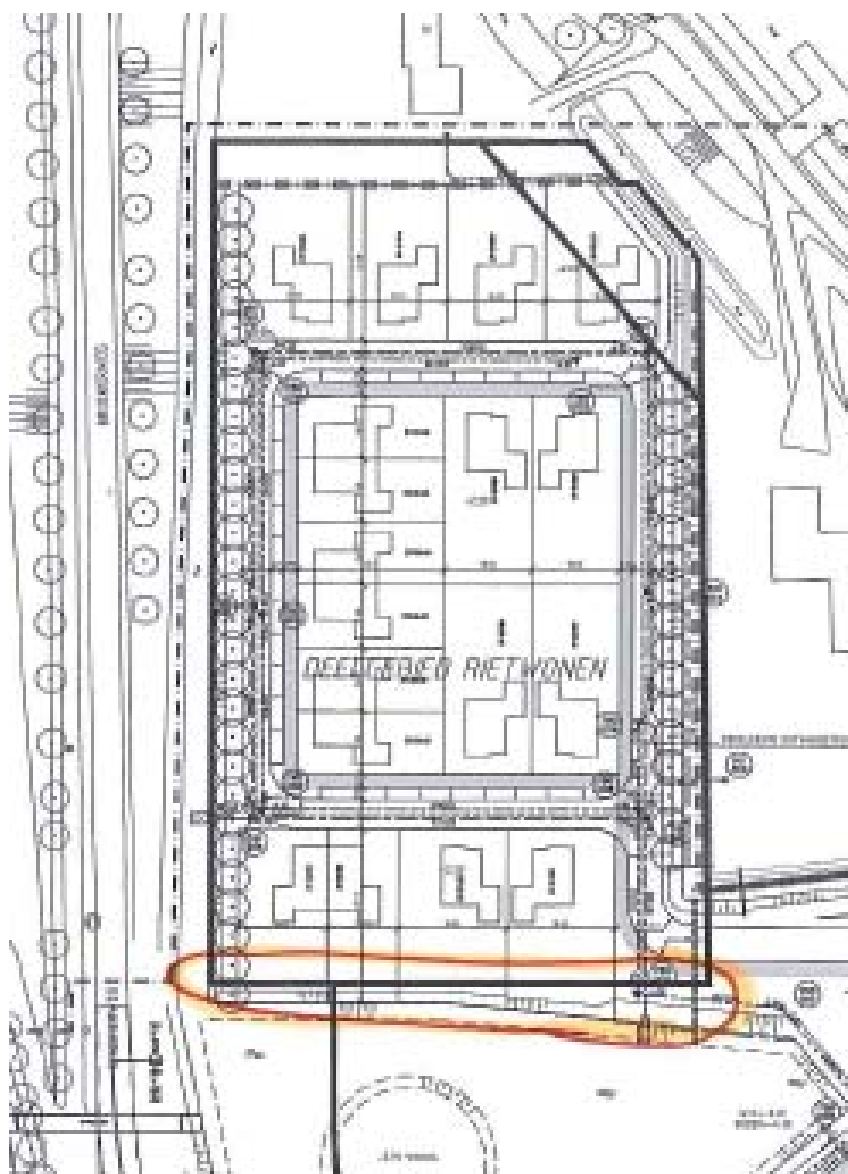
Bouwregels afstandseisen

De derde wijziging betreft de afstand van hoofdgebouwen en bijgebouwen tot de voorste en zijdelingse perceelsgrens. Omdat in de '1^e Partiële herziening Broekhorn' was uitgegaan van de uitgifte van vrije kavels binnen dit bestemmingsvlak, zijn er ruime afstandseisen van gebouwen tot de voorste en zijdelingse perceelsgrens aangehouden. Omdat er momenteel sprake is van projectmatige bouw binnen het betreffende gebied, zijn deze afstandseisen enigszins beperkt:

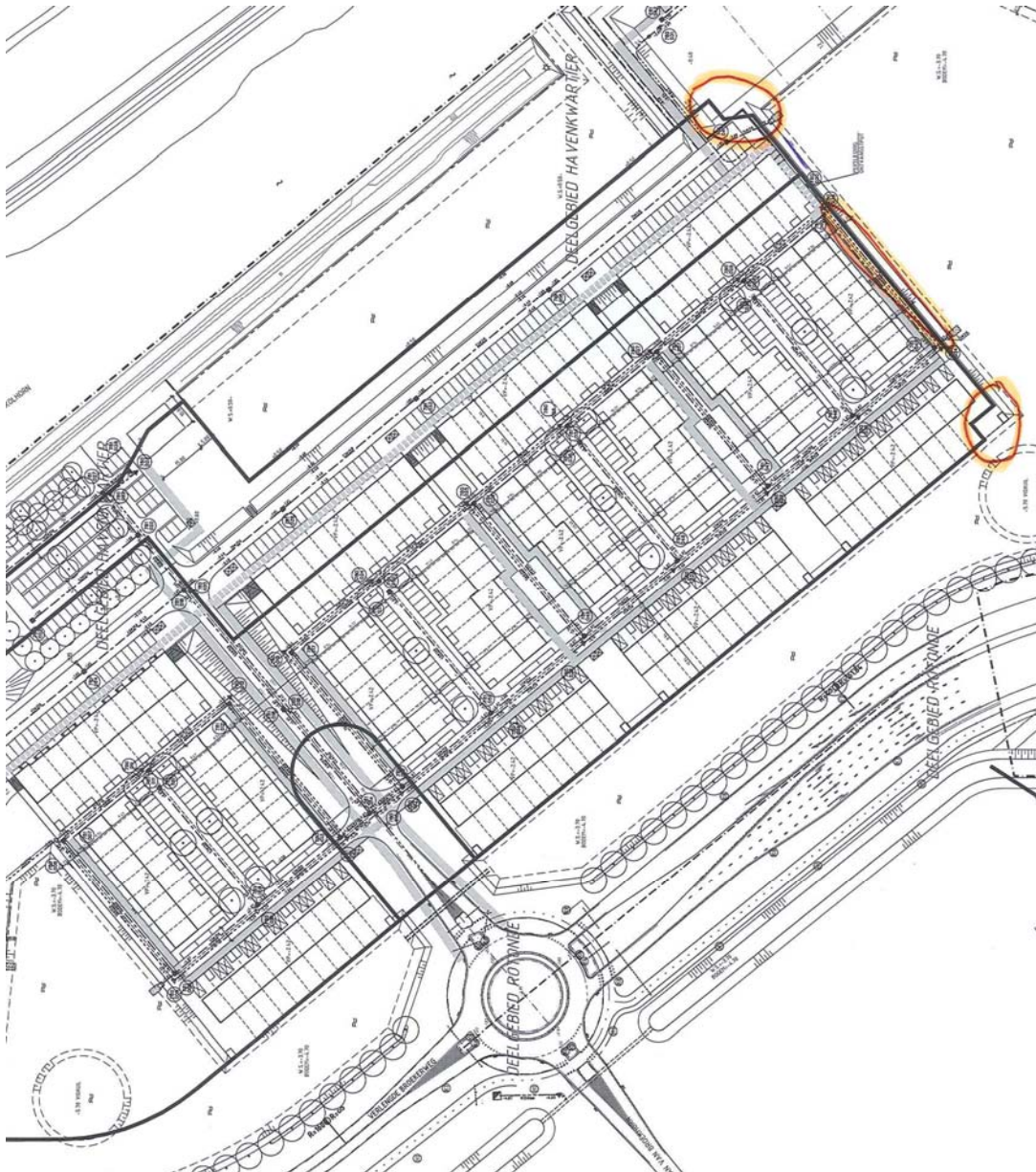
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is gewijzigd van 3,0 meter naar 1,0 meter;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens is gewijzigd van 5,0 meter naar 3,0 meter;
- De afstand van bijgebouwen en gebouwdelen die dienen om auto's te stallen tot de voorste perceelsgrens is gewijzigd van 11,0 meter naar 9,0 meter.

Bestemmingsgrenzen

Op enkele punten komen de vigerende bestemmingsgrenzen niet precies overeen met het ontwerp. Het betreft hier bijvoorbeeld een talud welke als tuin wordt uitgegeven maar op dit moment geen woonbestemming heeft.



Figuur 3.3: afwijking stedenbouwkundig plan met vigerende bestemmingsgrens 'Wonen - 3'



Figuur 3.4: afwijking stedenbouwkundig plan met vigerende bestemmingsgrens 'Wonen en voorzieningen'.

Naast de hierboven genoemde wijzigingen zijn ondergeschikte, niet-inhoudelijke, wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd als gevolg van de nu geldende wetgeving (Wabo en Wro-standaarden) en enkele onvolkomenheden bijgesteld. De wijzigingen als gevolg van onvolkomenheden in de vigerende bestemmingsplannen zijn hieronder per bestemming toegelicht.

Wonen - 3

1. De bestemmingsomschrijving van Wonen – 3 is in de '1^e partiële herziening Broekhorn' te beperkt opgenomen. Conform de overige globale woonbestemmingen in het plangebied Broekhorn zijn de volgende functies aan bestemmingsomschrijving toegevoegd (artikel 3.1):
 - Woonstraten en paden;
 - Openbare nutsvoorzieningen;
 - Groenvoorzieningen;
 - Bruggen en duikers;
 - Speelvoorzieningen.

2. In de '1^e partiële herziening Broekhorn' wordt in de bouwregels voor hoofdgebouwen verwezen naar een aanduiding 'erf'. Omdat deze niet in het bestemmingsvlak is opgenomen is deze bepaling verwijderd (artikel 3.2.2);
3. In de '1^e partiële herziening Broekhorn' wordt in de bouwregels voor hoofdgebouwen voor de maximale bouw- en goothoogte gerefereerd aan de bestaande hoogtes. Aangezien er geen woningen binnen het bestemmingsvlak aanwezig zijn, is dit verwijderd uit de betreffende bepaling (artikel 3.2.2.);
4. In de '1^e partiële herziening Broekhorn' ontbreekt in de bestemming een verwijzing naar de afstemming met de waterkering (dubbelbestemming). Omdat deze in de andere bestemmingen binnen bestemmingsplan Broekhorn en de 1^e partiële herziening Broekhorn wel is opgenomen, is deze toegevoegd (artikel 3.5).

Wonen en voorzieningen

1. In bestemmingsplan 'Broekhorn' is in de bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen verwezen naar een aanduiding 'appartementengebouwen toegestaan'. Deze aanduiding komt echter niet voor in het bestemmingsvlak. De bepaling is verwijderd (artikel 4.1);
2. In bestemmingsplan 'Broekhorn' is in de gebruiksvoorschriften een onvolledige regeling met betrekking tot aan huis verbonden beroep en bedrijf opgenomen. Dit is hersteld conform de regeling in bestemming Wonen – 3 (artikel 4.3.1).

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor Broekhorn wordt gevormd door verschillende beleidsrapportages op verschillende bestuursniveaus. Wat betreft het onderwerp beleid wordt verwezen naar het hoofdstuk 3 uit het bestemmingsplan 'Broekhorn' en hoofdstuk 4 uit het bestemmingsplan '1^e Partiële herziening Broekhorn'. Omdat na vaststelling van deze bestemmingsplannen nieuwe beleidsstukken zijn vastgesteld zijn deze in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet. De woningbouwontwikkeling binnen het plangebied van Broekhorn past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau.

¹ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. In de structuurvisie is het plangebied waar de woningbouw is gepland, opgenomen als Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: uitsnede themakaart Bestaand Bebouwd Gebied (roze = BBG)

Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze voorschriften voldaan.

5 Milieu- en omgevingsfactoren

5.1 Inleiding

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

Omdat dit bestemmingsplan slechts twee significante wijzigingen mogelijk maakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, kan voor de meeste milieu- en omgevingsfactoren worden verwezen naar hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan 'Broekhorn' en hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan '1^e Partiële herziening Broekhorn'. In de onderzoeken die aan deze hoofdstukken ten grondslag liggen is het onderhavige plangebied namelijk meegenomen.

De toename van het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen-3' ten oosten van de Broekerweg, kan gevolgen hebben voor de watercompensatie, geluidsaspecten en het groepsrisico. Deze aspecten zijn hieronder beschreven. Voor de overige milieu- en omgevingsfactoren (bodem, cultuurhistorie, archeologie, flora en fauna, verkeer, luchtkwaliteit, kabels en leidingen) heeft deze partiële herziening geen gevolgen ten opzichte van de nu geldende bestemmingsplannen.

5.2 Water

Door de toename van het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen-3' zal het toekomstig verhard oppervlak iets toenemen (maximaal 1.000 m²). Dit betekent dat circa 170 m² extra waterberging nodig is. In het stedenbouwkundig ontwerp is echter ruim voldoende water opgenomen waardoor extra berging beschikbaar is. Het volume aan beschikbare berging (zijnde circa 8 hectare) in Broekhorn biedt zelfs mogelijkheden om nu en in de toekomst autonome wateropgaven als gevolg van stedelijke in- of uitbreidingen in de gemeente Heerhugowaard te compenseren door water te bergen in de Broekhorn. Na realisatie van het plan Broekhorn zal het precieze volume aan beschikbare waterberging voor andere projecten worden bepaald.

5.3 Akoestiek

Als gevolg van de toename van het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak Wonen-3 ten oosten van de Broekerweg, is een nieuw akoestisch onderzoek² voor dit deelplan uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat (na aftrek conform het gestelde in art. 3.4 van het RMG 2012) op 13 van de 18 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter nergens overschreden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Broekhorn d.d. 24 juni 2008 is voor het aantal woningen waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is berekend (na toepassing geluidreducerend asfalt op de N242) een hogere waarde verleend. Voor 82 woningen is een hogere waarde verleend vanwege het wegverkeer langs de Broekerweg waarbij de hogere waarden variëren van 49 dB t/m 56 dB. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dit aantal niet overschreden en kan daarom worden volstaan met de destijds verleende hogere waarden.

² Nieuwbouwplan Broekhorn te Heerhugowaard – Deelplan Havenkwartier-West, Grontmij Nederland B.V., 20 juni 2013

5.4 Externe veiligheid

De extra woningen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt vallen buiten de invloedzone van de provinciale weg N242 waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en ontwikkelaar bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

Voorliggend bestemmingsplan bevat globale eindbestemmingen, waarmee een directe bouwtitel wordt verkregen.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels.

In het bestemmingsplan '2^e Partiële herziening Broekhorn' komen de volgende bestemmingsregels voor die op de eerder genoemde punten zijn aangepast:

- Artikel 3: Wonen - 3
- Artikel 4: Wonen en voorzieningen
- Artikel 5: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling
Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels
Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.
- Artikel 8: Algemene wijzigingsregels
Op basis van de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de daarbij gestelde voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 9: Overgangsrecht
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Hierin is geregeld dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd en bestaand gebruik mag worden voortgezet.
- Artikel 10: Slotregel
Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "2^e Partiële herziening Broekhorn", is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. De kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd door middel van gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Procedure

8.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat er in dit bestemmingsplan sprake is van een zeer beperkte aanpassing van de vigerende bestemmingsplannen (bouwhoogte en aantal woningen), wordt er geen vooroverleg gevoerd. De gemeente Langedijk, in de personen van Wethouder P.J. Beers en de stedenbouwkundige mevrouw M. Zeedijk, is geïnformeerd over de inhoud van deze herziening d.d. 11 april 2013 respectievelijk d.d. 28 mei 2013.

8.2 Procedure

Na de verwerking van de overlegreacties, heeft het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 25 juli 2013, gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP44BROEKHORN04-VA01 van de gemeente Heerhugowaard.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca.

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.23 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.24 dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond, waarvan de bovenkant van de vloer minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.26 gebouw:

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

1.27 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.29 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.30 kantoor:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee gelijk te stellen gebied waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.31 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.32 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.33 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.35 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.36 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.38 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.40 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.41 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.42 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts ge-projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. bijgebouwen;

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;

alsook voor:

- d. woonstraten en paden;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterlopen en sierwater;
- j. bruggen en duikers;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1,0 meter;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 3,0 meter;
- d. het maximum aantal wooneenheden mag maximaal het aantal bedragen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter en mag maximaal bestaan uit 2 bouwlagen en een kapverdieping;
- f. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

- g. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 25% van het kaveloppervlak bedragen, met een maximum van 300 m².

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat, uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen vóór de voorgevel mogen worden gebouwd, mits:
1. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 2. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de totale breedte van de uitbouw maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 3. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 10% van het kaveloppervlak bedragen, met een maximum van 100 m²;
- c. de afstand van bijgebouwen en gebouwdelen die dienen om auto's te stallen bevinden zich op ten minste 9,0 meter achter de voorste perceelsgrens;
- d. de goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 2,5 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevellijn, waarvan de hoogte niet meer dan 2.00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- g. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

3.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het ka-

der van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

3.5 Afstemming waterkering

Indien de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de gronden als bedoeld in artikel 5 (Waterkering), zullen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de desbetreffende beheerder alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen.

Artikel 4 Wonen en voorzieningen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen en voorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. bijgebouwen;
- c. voorzieningen (dienstverlening, horeca, detailhandel).

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;

alsook voor:

- e. woonstraten en paden;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. waterlopen en sierwater;
- l. bruggen en duikers;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat:

- n. de verkeersontsluiting voorzover de gronden op de kaart zijn aangeduid met “specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting”, deze binnen de aanduiding “indicatieve ontsluiting” dient te worden gesitueerd.

4.2 Bouwregels

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. voorzieningen.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwperceel worden gebouwd;
- c. het totaal aantal woningen op gronden met de bestemming WV mag maximaal 250 woningen bedragen;
- d. de bouwhoogte van een woning mag niet meer dan N.A.P. + 7,0 meter bedragen;

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan $1/3^{\circ}$ deel van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel, mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40m²;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste bedragen:

	goothoogte	bouwhoogte
1. aan- en uitbouw	zie lid d.	5,5 meter;
2. bijgebouw	3,5 meter	4,5 meter.

d. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdbouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is.

4.2.3 Voorzieningen

Voor het bouwen van voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale oppervlakte van de voorzieningen mag maximaal 1000 m² bedragen, met een maximum van 500 m² per vestiging;
- b. de voorzieningen mogen uitsluitend op de begane grondlaag worden gerealiseerd;
- c. voorzieningen mogen uitsluitend langs de haven worden gerealiseerd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeer gelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- g. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

4.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

4.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

4.5 Afstemming waterkering

Indien de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de gronden als bedoeld in artikel 5 (Waterkering), zullen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de desbetreffende beheerder alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het instandhouden van waterkeringen;
- b. waterstaatswerken, zoals taluds, dijken en onderhoudswegen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterkering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van advies, ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering.

5.4 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden op de gronden binnen deze bestemming uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde;
- b. het aanleggen van wegen en verhardingen;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het leggen van kabels en leidingen.

5.5 Verstreking schriftelijke vergunning

- a. Een schriftelijke vergunning als bedoeld in lid 5.4 zal slechts worden verstrekt indien de belangen van de waterkering de veiligheid van personen en goederen ter zake dit toestaan. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.
- b. Het in lid 5.4 bepaalde is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op én noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige gebied

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

7.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 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 in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '2^e Partiële herziening Broekhorn'