

# Bestemmingsplan Stationsgebied



Heerhugowaard  
Stad van kansen

ontwerp



## **Stationsgebiet**

## Inhoudsopgave

<b>Planregels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende Regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Bedrijf	14
Artikel 5 Centrum	17
Artikel 6 Gemengd	19
Artikel 7 Groen	22
Artikel 8 Horeca - 1	24
Artikel 9 Horeca - 3	25
Artikel 10 Kantoor	26
Artikel 11 Tuin - 2	28
Artikel 12 Verkeer	29
Artikel 13 Verkeer - 1	30
Artikel 14 Verkeer - 2	31
Artikel 15 Water	32
Artikel 16 Wonen	33
Artikel 17 Wonen - 1	36
Artikel 18 Wonen - 2	39
Artikel 19 Waarde - Archeologie 3	41
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>43</b>
Artikel 20 Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 21 Vrijwaringszone - straatpad	44
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	45
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 23 Overgangsrecht	47
Artikel 24 Slotregel	48
<b>Toelichting</b>	<b>49</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>50</b>
1.1 Algemeen	50
1.2 Plangebied	50
1.3 Doel	51
1.4 Geldende planologische regelingen	51
<b>Hoofdstuk 2 Huidige situatie</b>	<b>52</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	52
2.2 Bestaande situatie	52
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskaders</b>	<b>53</b>
3.1 Inleiding	53
3.2 Rijksbeleid	53

3.3	Provinciaal en regionaal beleid	54
3.4	Gemeentelijk beleid	58
<b>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>		<b>63</b>
4.1	Inleiding	63
4.2	Geluidhinderaspecten	63
4.3	Mlieuzoneringen	63
4.4	Water	63
4.5	Luchtkwaliteit	64
4.6	Bodemparagraaf	65
4.7	Natuurwaarden	65
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	66
4.9	Landschap en ecologie	68
4.10	Duurzaamheid en energie	68
4.11	Veiligheid	68
4.12	Externe veiligheid	68
4.13	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	72
<b>Hoofdstuk 5 Planbeschrijving</b>		<b>73</b>
5.1	Inleiding	73
5.2	Beheer	73
5.3	Duurzaamheid	73
<b>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</b>		<b>74</b>
6.1	Inleiding	74
6.2	Juridisch systeem	74
6.3	Inleidende regels	76
6.4	Bestemmingsregels	76
6.5	Algemene regels	81
6.6	Uitvoerbaarheid en handhaving	82
6.7	Overige wet- en regelgeving	84
<b>Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak</b>		<b>85</b>
7.1	Uitkomsten overleg ex artikel 1.3.1 Bro	85
7.2	Rapportering inspraak (cf. inspraakverordening)	86



# Planregels

## Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan Stationsgebied met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP38STATIONSGBIED-ON01 van de gemeente Heerhugowaard.

#### 1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de 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 aan-huis-gebonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijk effect of ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.5 bebouwing:

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

#### 1.6 bebouwingspercentage:

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### 1.7 bedrijfsgebouw:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, niet zijnde een kas

#### 1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

#### 1.9 bedrijfswoning / 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.

#### 1.10 bestaand

Het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of de legale bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

#### 1.11 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.12 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.13 bijgebouw:

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



**1.14 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.

**1.15 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**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 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.21 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

**1.22 detailhandel:**

Een bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca activiteiten.

**1.23 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

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

**1.24 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

**1.25 eerste bouwlaag:**

De begane grondlaag.

**1.26 erfafscheiding**

Constructie voor het afscheiden van een erf of een gedeelte daarvan bij een hoofdgebouw, waarbij er sprake moet zijn van een functionele relatie tussen de erfafscheiding en het hoofdgebouw.

**1.27 erotisch getinte vermaakfunctie:**

Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

**1.28 evenement:**

Evenement als bedoeld in de begripsbepalingen van de 'Algemene Plaatselijke Verordening' van de gemeente Heerhugowaard, zoals die luidt op de dag van de ter visie legging van dit bestemmingsplan.

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 groothandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel personen ter aanwending in een ander bedrijf.

**1.31 hoofdgebouw:**

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**1.32 horecabedrijf:**

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

*1.32.1 horeca van categorie 1*

Horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant).

*1.32.2 horeca van categorie 2*

Horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak of ijssalon).

*1.32.3 horeca van categorie 3*

Horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van dranken (bijvoorbeeld een café, bar, café-restaurant en zaalverhuur)

*1.32.4 horeca van categorie 4*

Horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het dansen en het verstrekken van dranken (discotheek).

*1.32.5 horeca van categorie 5*

Horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een hotel, pension of jeugdherberg).

**1.33 huishouden:**

De bewoning van een woning door een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren en waarbij sprake is van zelfstandige bewoning.

**1.34 kampeermiddel:**

- a. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.35 kantoor:**

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van instellingen en bedrijven.

**1.36 kas:**

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, voor het kweken van vruchten, bloemen of planten en dergelijke.

**1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

De in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

**1.38 kunstwerk:**

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

**1.39 ligplaats:**

Een door de gemeente aangewezen ligplaats die door een woonschip wordt ingenomen.

**1.40 mantelzorg:**

Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en die de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

**1.41 natuurvriendelijke oever:**

Oever zonder of met een gedeeltelijke verwijderde beschoeiing en een niet afgewerkte talud.

**1.42 onderkomen:**

Een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent.

**1.43 ontmoetingsplaats:**

Een als zodanig ingerichte openbare locatie voor het ontmoeten van personen, al dan niet met voorzieningen, gebouwen en / of bouwwerken geen gebouw zijnde.

**1.44 peil:**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

**1.45 productiegebonden detailhandel:**

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

**1.46 prostitutie:**

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

**1.47 recreatief medegebruik:**

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

**1.48 recreatieve bewoning:**

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

**1.49 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.50 snijdende voorgevellijn:**

de voorgevellijn van een woning of woningrij, welke de voorgevellijn van de dwars daarop geplaatste woningrij kruist;

**1.51 standplaats voor ambulante handel:**

Een door burgemeester en wethouders aangewezen ruimte op of aan de weg voor het te koop aanbieden, verkopen of verstrekken van goederen, waren of diensten.

**1.52 toonzaal/showroom:**

Een gebouw, dat dient voor de uitstalling van goederen ten behoeve van detail- en/of groothandel.

**1.53 verkoopvloeroppervlakte:**

Een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel (let op: dit is dus de nettovloeroppervlakte).

**1.54 voorgevel:**

De naar de openbare weg gerichte gevel van een gebouw / het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.55 voorgevellijn:**

Een denkbeeldige lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.56 waterpeil:**

Het door het hoogheemraadschap vastgestelde streefpeil voor het desbetreffende peilvlak zoals dat geldt op de dag van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

**1.57 webwinkel:**

Uitoefening van detailhandel waarbij goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld.

**1.58 woning:**

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

**1.59 woongebouw:**

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

**1.60 woonhuis:**

Een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

**1.61 woonschip:**

a. Elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend

- dag- en/of nachtverblijf van één huishouden;
- b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in opbouw;
  - c. een casco dat tot vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. kan worden opgebouwd;
  - d. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
  - e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. tot en met c.

**1.62 zomerhuis:**

Een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      lengte, breedte en diepte van gebouwen:**

Tussen de buitenwerkse gevelMakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

### **2.2      de dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **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, valbeveiligingen voor dakterrassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4      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.

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerkse gevelMakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6      de inhoud van een bouwwerk:**

Tussen de onderzijde van de begane grondMoer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7      afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend hoofdgebouw, waar die afstand het kortst is.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- met de daarbij behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, en terreinen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruikregels

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

- a. het gebruik van gronden voor niet- grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen, met uitzondering van de opslag, het sorteren, bewerken, verpakken en verzenden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- c. detailhandel, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten;
- d. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfsgebouwen.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de milieucategorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige- en Bevi inrichtingen;
  2. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;
- b. ter plaatse van de nadere aanduiding:
  1. (atelier): een atelier;
  2. (bedrijfswooning): een bedrijfswooning;
  3. (dansschool): een dansschool;
  4. (detailhandel perifeer) detailhandel perifeer;
  5. (detailhandel volumineus) detailhandel volumineus;
  6. (groothandel) een groothandel;
  7. (kantoor) een kantoor;
  8. (nutsvoorzieningen) nutsvoorzieningen;
  9. (sb-1) verhuur van bouwmaterialen, aanverwante artikelen en materialen;
  10. (sportcentrum) een sportcentrum;
  11. (wellnesscentrum) een wellnesscentrum;
  12. (welzijnsinstelling) een welzijnsinstelling;
  13. (zorginstelling) een zorginstelling;

en de bij de bestemming behorende:

- c. verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen
- d. erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd, verbeterd en vernieuwd en mogen worden uitgebreid, indien is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- i. maximaal 30% van het bruto oppervlak mag ten behoeve van de functie kantoor worden gebruikt, met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>;
- j. op percelen met de nadere aanduiding (k) kantoor mag 100% van het bouwvlak benut worden voor de functie kantoor;
- k. bebouwing ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen is toegestaan tot een oppervlak van maximaal 25 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3,0 meter;
- l. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd, mag worden afgeweken voor het overschrijden van de bouwgrens ten behoeve van het



- maken van: galerijen, balkons en (brand)trappen en trappenhuizen tot een breedte van maximaal 2,00 meter en luifels tot een breedte van maximaal 2,50 meter;
- m. 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.

#### 4.2.2 *Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 5% van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk mag niet meer dan 4,50 meter bedragen.

#### 4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclametekens voor bedrijven mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van reclametekens voor bedrijfsverzamelgebouwen mag niet meer dan 5,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter.

### 4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de waarborging van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied, alsmede - voorzover het kantoren, bedrijven en overige voorzieningen betreft - op het eigen terrein;
- g. de maximumafstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 4.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan onder de milieucategorieën 1 en 2;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 4.1;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op

de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1, maar niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;

- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

## **4.6 Wijzigingbevoegdheid**

### *4.6.1 Toestaan bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een nadere aanduiding voor een bedrijfswoning als bedoeld in 4.1. op de verbeelding toe te voegen danwel te verwijderen met dien verstande dat;

- a. toevoegen uitsluitend mogelijk is indien er sprake is van een bestaande bedrijfswoning die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning die is afgegeven voorafgaand aan het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. verwijdering uitsluitend mogelijk is indien de bedrijfswoning gedurende een half jaar niet meer in gebruik is en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

### *4.6.2 Toestaan bedrijfsactiviteit*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6 Wro, de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

### *4.6.3 Verplaatsen nadere aanduiding*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de aanduiding op panden binnen de bestemming Bedrijf mag worden gewijzigd onder de voorwaarde dat het opnemen van een nieuwe aanduiding op een pand gepaard gaat met de verwijdering van een zelfde aanduiding op een ander pand binnen het plangebied.

## Artikel 5 Centrum

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. kantoren;
  2. detailhandel, alsmede de bijbehorende herstellings- en/of productieruimten;
  3. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;
  4. sociaal-culturele voorzieningen;
  5. maatschappelijke voorzieningen;
  6. horeca, categorie 1 en categorie 2;
  7. openbare- en nutsvoorzieningen;

met de bij de bestemming behorende:

- b. verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- c. water, inclusief natuurvriendelijke oevers;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- f. nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd, verbeterd en vernieuwd en mogen worden uitgebreid, indien is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- i. bebouwing ten behoeve van horeca is toegestaan tot een oppervlak van maximaal 400 m<sup>2</sup>;
- j. bebouwing ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen is toegestaan tot een oppervlak van maximaal 25 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3,0 meter;
- k. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd, mag worden afgeweken voor het overschrijden van de bouwgrens ten behoeve van het maken van: galerijen, balkons en (brand)trappen en trappenhuizen tot een breedte van maximaal 2,00 meter en luifels tot een breedte van maximaal 2,50 meter;
- l. 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 e.d. tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### 5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q.

- het verlengde daarvan niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten en technische installaties mag niet meer dan 15,0 meter bedragen;
  - c. de hoogte van reclametekens voor bedrijven mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
  - d. de hoogte van reclametekens voor bedrijfsverzamelgebouwen mag niet meer dan 5,0 meter bedragen;
  - e. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,0 meter bedragen.
  - f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de waarborging van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen;
- g. de maximumafstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.4.1 Gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen*

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenementterrein';
- b. het aantal evenementen dat jaarlijks is toegestaan mag niet meer bedragen dan één- of meerdaagse evenementen;
- c. de duur van de meerdaagse evenementen mag niet meer bedragen dan maximaal dagen, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- d. het aantal bezoekers voor de meerdaagse evenementen mag per meerdaags evenement maximaal bezoekers bedragen.
- e. de aard van de evenementen ligt op de terreinen sport, muziek en cultuur.

#### *5.4.2 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

## Artikel 6 Gemengd

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in gestapelde vorm en bovenwoningen;
- b. kantoren;
- c. detailhandel, waaronder dienstverlening, alsmede de daarbij behorende herstellings- en/of productieruimten;
- d. horeca categorie 1 en 2;
- e. sociaal-culturele voorzieningen;
- f. maatschappelijke voorzieningen;

met de bij de bestemming behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de onder 6.1 genoemde bestemmingen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is toegestaan en de bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd, verbeterd, vernieuwd en uitgebreid, indien is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. overdekte en/of gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan op de begane grond;
- c. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- e. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c is een ondergrondse parkeervoorziening buiten het bouwvlak toegestaan;
- g. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. bebouwing ten behoeve van horeca is toegestaan tot een oppervlak van maximaal 400 m<sup>2</sup>;
- i. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals van dakkapellen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- j. 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 0,50 meter.

#### 6.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,0 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten en technische installaties mag niet meer dan 15,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van reclametekens voor kantoren en bedrijven mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- d. de hoogte van reclametekens voor bedrijfsverzamelgebouwen mag niet meer dan 5,0 meter bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,0 meter bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de waarborging van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied, alsmede - voorzover het kantoren, bedrijven en overige voorzieningen betreft - op het eigen terrein;
- g. de maximumafstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *6.4.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. woningen op de begane grond;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden
- f. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in art. 6.1;
- g. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- h. horeca, met uitzondering van de horecagelegenheden zoals bedoeld in art. 6.1;

#### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *6.5.1 Gebruik van de woning*

In iedere woning of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bouwwerken, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
- d. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
- e. een vloeroppervlak van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
- f. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
- g. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer bedraagt dan 6;
- h. bij bed en breakfast ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleaatsen in de woning en/of in de bijgebouwen van de woning worden aangeboden met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

##### *6.5.2 Toestaan bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

## **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *6.6.1 Toestaan bedrijfsactiviteit*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

## **Artikel 7 Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. evenementen;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. kunstwerken;
- g. ontmoetingsplaatsen;
- h. opstelplaatsen voor de Brandweer;
- i. parkeervakken en parkeerstroken;
- j. sport- en speelvoorzieningen;
- k. tewaterlaatplaatsen;
- l. verkeersvoorzieningen;
- m. voet- en fietspaden;
- n. water;

met de bij de bestemming behorende

- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5% van de oppervlakte van de voor Groen bestemde gronden mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

#### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor geluidwerende voorzieningen niet meer dan 4,00 meter, voor speeltoestellen niet meer dan 6,00 meter en voor de overige niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

#### *7.2.3 Inrichtingseisen*

Ten aanzien van de ruimtelijke indeling en gebruik van de gronden met de bestemming 'Groen' geldt dat:

- a. niet meer dan 15 % van de gronden mag worden verhard;

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *7.4.1 Gebruik ten behoeve van evenementen*

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- b. het aantal evenementen dat jaarlijks is toegestaan mag niet meer bedragen dan één- of meerdaagse evenementen;
- c. de duur van de meerdaagse evenementen mag niet meer bedragen dan maximaal dagen, het



- opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- d. het aantal bezoekers voor de meerdaagse evenementen mag per meerdaags evenement maximaal bezoekers bedragen.
  - e. de aard van de evenementen betreft sport, muziek en cultuur.

#### *7.4.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie.

## **Artikel 8 Horeca - 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant).

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte.

#### *8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enzovoorts) en het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);
- b. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van (alcoholische) dranken (café, bar, café - restaurant + zalenverhuur met uitzondering van een discotheek);
- c. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op dansen (discotheek);
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 9 Horeca - 3**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van (alcoholische) dranken (café, bar, café - restaurant + zalenverhuur met uitzondering van een discotheek).

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte.

#### *9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op dansen (discotheek);
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## Artikel 10 Kantoor

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. voorzieningen voor openbaar bestuur;
- e. onderwijsvoorzieningen;

met de bij de bestemming behorende:

- a. verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- b. water en natuurvriendelijke oevers;
- c. kunstwerken;
- d. erven en terreinen;
- e. kunstobjecten;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. goten van bouwdelen zoals dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte.
- g. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd, mag worden afgeweken voor het overschrijden van de bouwgrens ten behoeve van het maken van: galerijen, balkons en (brand)trappen en trappenhuizen tot een breedte van maximaal 2,00 meter en luifels tot een breedte van maximaal 2,50 meter.
- h. 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.

#### 10.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 5 % van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4,50 meter bedragen.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag voor speeltoestellen niet meer dan 6,00 meter en voor de overige niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van

kunstobjecten waarvan de bouwhoogte 12,00 meter mag bedragen.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het bouwvlak.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.4.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel.

## **Artikel 11 Tuin - 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. als er een garageoprit aanwezig is, het parkeren op die garageoprit;
- c. het parkeren buiten de garageoprit van maximaal 2 personenauto's per woning;
- d. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Tuin - 2' grenst aan de bestemming 'Water'.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Uitbouw en entree*

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
  1. een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of
  2. een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter of
  3. een overkapping boven de voor- of achterdeur van de woning met een diepte van maximaal 1 meter en een breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voor- of achterdeur mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. Voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen.

#### *11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:

- a. erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
- b. erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter;
- c. afscheidingen ten behoeve van huisafvalcontainers waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *11.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de tuin als parkeerplaats, buiten de garageoprit, voor meer dan twee auto's per woning.

## **Artikel 12 Verkeer**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. water en natuurvriendelijke oevers;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;

met de bij de bestemming behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
- i. kunstobjecten.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 3 % van de oppervlakte van de gronden met de bestemming Verkeer mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

#### *12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

## **Artikel 13 Verkeer - 1**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. ontmoetingsplaatsen;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;

met de bij de bestemming behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
- k. kunstobjecten.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5 % van de gronden met de bestemming Verkeer - 1 mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

#### *13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor speeltoestellen niet meer dan 6,00 meter en voor de overige niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *13.4.1 Gebruik ten behoeve van evenementen*

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- b. het aantal evenementen dat jaarlijks is toegestaan mag niet meer bedragen dan één- of meerdaagse evenementen;
- c. de duur van de meerdaagse evenementen mag niet meer bedragen dan maximaal dagen, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- d. het aantal bezoekers voor de meerdaagse evenementen mag per meerdaags evenement maximaal bezoekers bedragen.
- e. de aard van de evenementen betreft sport, muziek en cultuur.



## **Artikel 14 Verkeer - 2**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. railverkeer;
- met de bij de bestemming behorende:
- b. gebouwen;
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
  - d. verhardingen, groenvoorzieningen en water.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Gebouwen ten behoeve van het railverkeer*

Voor het bouwen van gebouwen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het railverkeer gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 15 % van de oppervlakte van de gronden met de bestemming Verkeer - 2 mag ten behoeve van het railverkeer worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig gebouw mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 5,50 meter.

#### *14.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het railverkeer, mag niet meer bedragen dan 12,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 2,50 meter.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. een seksinrichting;
- c. een ligplaats voor woonschepen als bedoeld in artikel 1 onder Verbroken kruisverwijzing naar 'woonschip:'.

## **Artikel 15 Water**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
  - b. groenvoorzieningen;
- met de bij de bestemming behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
  - d. kunstobjecten;
  - e. tewaterlaatplaatsen.

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,50 meter, gerekend vanaf peil, bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag, gerekend vanaf peil, niet meer dan 12,00 meter bedragen.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *15.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een ligplaats voor woonschepen als bedoeld in artikel 1 onder woonschip:.

### **15.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming Water te wijzigen in de bestemming Verkeer, Verkeer - 1 of Verkeer -2. Alvorens omtrent de wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen wijziging de belangen van het water (waaronder de waterkwaliteit, waterkwantiteit en doorstroming) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden. Indien met de wijziging wordt beoogd een deel van het water te dempen dan dient de demping gecompenseerd te worden. Voor het bepalen van de benodigde compensatie dient eveneens advies ingewonnen te worden van de waterbeheerder.

## Artikel 16 Wonen

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van aaneen gebouwde woningen en twee-onder-één-kap woningen;
  - b. bijgebouwen;
- met de daarbij behorende:
- c. erven;
  - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - e. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Wonen' grenst aan de bestemming 'Water'.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 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 bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals van dakkapellen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- i. 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 0,50 meter.

#### 16.2.2 Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  2. voor zover de gronden als bedoeld onder 1 een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>; 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de in onder b 1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
  1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  2. de goothoogte niet hoger mag 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. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevellijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevellijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

### 16.2.3 Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning de op verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt;
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen;
- c. bij tot één blok behorende rijenwoningen, waar op het tijdstip van de ter visie legging van dit bestemmingsplan reeds dakopbouwen aan de voor- en achterzijde of de achterzijde van de woning aanwezig zijn, mag, om de reeds aanwezige situatie te kunnen herhalen, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte ten behoeve van de bouw van een dakopbouw met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

## 16.3 Specifieke gebruiksregels

### 16.3.1 Gebruik van de woning

In iedere woning of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bouwwerken, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
- d. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
- e. een vloeroppervlak van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
- f. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
- g. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer bedraagt dan 6;
- h. bij bed en breakfast ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleatsen in de woning en/of in de bijgebouwen van de woning worden aangeboden met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

### 16.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden.

## 16.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 16.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu

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 het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

### 16.4.2 Afwijken strijdig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld lid 16.3.2 onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

#### *Afwegingscriteria*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende aspecten:

- a. de aanvraag moet worden gedaan door een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning zijn verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid;

## Artikel 17 Wonen - 1

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;

met de bij de bestemming behorende:

- c. erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Wonen grenst aan de bestemming Water.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 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 op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- h. 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.

#### 17.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat
  1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>, 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de in onder b 1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
  1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
  2. de goothoogte niet hoger mag 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. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
  1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter.

### 17.2.3 Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

### 17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

## 17.3 Specifieke gebruiksregels

### 17.3.1 Gebruik van de woning

In iedere woning of bijgebouw is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- d. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt.
- e. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
- f. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.

### 17.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

## 17.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu

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 het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

#### *17.4.2 Afwijken van het gebruik van de woning*

Burgemeester en wethouders kunnen voor woningen langs de Middenweg en de Van Veenweg met een omgevingsvergunning afwijken van het onder a van dit lid genoemde maximum verlenen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, mits niet meer dan 1/3e van het bruto vloeroppervlak van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt gebruikt, het woonmilieu en de belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad en er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is.

#### *17.4.3 Afwijken strijdig gebruik woning*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld lid 17.3.2 onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

#### *Afwegingscriteria*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende aspecten:

- a. de aanvraag moet worden gedaan door een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning zijn verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid;



## Artikel 18 Wonen - 2

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van woongebouwen;
- met de bij de bestemming behorende:
- b. erven;
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
  - d. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Wonen grenst aan de bestemming Water.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag een woongebouw gebouwd worden;
- b. het woongebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- h. 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.

#### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

### 18.3 Specifieke gebruiksregels

#### 18.3.1 Aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf

In iedere woning of bijgebouw is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- d. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt.
- e. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;

- f. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.

#### *18.3.2 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

### **18.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *18.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu*

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 het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

## **Artikel 19 Waarde - Archeologie 3**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

### **19.2 Bouwregels**

#### *19.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 19.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/herbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), als het bestaande bruto vloeroppervlak en of de inhoud van het gebouw, gelegen onder peil en tot 1,00 meter boven peil, niet worden vergroot of veranderd;
- b. bouwplannen, waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter;
- c. bouwplannen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

#### *19.2.2 Geen bouwverbod bij het niet verstoren van archeologische waarden*

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 19.2.1, omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

#### *19.2.3 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *19.2.4 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### **19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *19.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 19.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter;
- b. bemalen.

### *19.3.2 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover de in lid 19.3.1 genoemde werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### *19.3.3 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### *19.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 20    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 21 Vrijwaringszone - straalpad**

### **21.1 Aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de instandhouding van het straalpad.

### **21.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' mag de hoogte van een bouwwerk of ander werk niet meer bedragen dan 80 m.

## Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht op de verbeelding en/of in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of de intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

### 22.1 Algemene Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van de bouwregels en toestaan dat:

- a. de bij recht op de verbeelding en/of in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages worden vergroot;
- b. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- d. de hoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- e. de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

en afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van:

- f. utilitaire bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan:
  1. de goothoogte niet meer dan 3,00 meter mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter mag bedragen;
  3. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### 22.2 Afwijkingsregels Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder a lid 16.2.2 onder a, voor het bouwen van tijdelijke woonruimte voor mantelzorg onder de voorwaarde dat:

- a. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische-, psychische- en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is en de aanvrager in staat is om die zorg te leveren;
- b. het totale oppervlak van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij de

- bestemming 'Wonen' het gezamenlijk bebouwd oppervlak voor bijgebouwen niet meer bedraagt dan 75 % van de gronden als bedoeld in lid 16.2.2 onder a en b tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. door de bouw van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
  - d. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
  - e. er geen extra ontsluiting op de openbare weg nodig is;
  - f. bij de aanvraag voor de afwijking een bouwkundig rapport overlegt waarin een overzicht wordt gegeven van:
    - 1. de bestaande bouwkundige- en gebruikssituatie;
    - 2. de te treffen voorzieningen;
    - 3. de nieuwe inrichtingssituatie;
  - g. de voor mantelzorg gerealiseerde vrijstaande bijbehorende bouwwerken, na het beëindigen van de mantelzorgsituatie, niet gebruikt worden voor zelfstandige bewoning.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

### Artikel 23 Overgangsrecht

#### 23.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 23.1.1 *Bouwregels*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 23.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 23.1.3 *Illegale bouwwerken*

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 23.2 Overgangsrecht gebruik

##### 23.2.1 *Voortzetten van strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 23.2.2 *Veranderen van strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

##### 23.2.3 *Hervatten van strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

##### 23.2.4 *Illegaal gebruik*

Het eerste lid 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 24 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Stationsgebied" van de gemeente Heerhugowaard;

## Toelichting

## 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. Het bestemmingsplangebied Stationsgebied is in eerste instantie niet bij omliggende bestemmingsplanherzieningen (Zandhorst e.o., Beveland, Stadhart en Schrijverswijk-Planetenwijk) betrokken omdat het gebied een eigen karakter kent met een hoge dichtheid en veel verschillende functies. Daardoor zijn de nu geldende bestemmingsplannen echter wel gedateerd. Het herzien van dit bestemmingsplan past in het streven van de gemeente om te komen tot enkele grote bestemmingsplannen die het hele grondgebied van de gemeente bestrijken.

Met dit bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de huidige situatie vastgelegd. Dit bestemmingsplan dient dus niet om ontwikkelingen mogelijk te maken, die zijn opgenomen in de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard die de gemeenteraad januari 2013 heeft vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft wel als voordeel dat de huidige situatie, het beginpunt voor een eventuele ontwikkeling, volledig is vastgelegd. Daarnaast zijn er enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De huidige functies kunnen bijvoorbeeld binnen het plangebied verschoven worden, zodat kavels kunnen worden vrijgemaakt als voorbereiding op een eventuele herontwikkeling.

Voor de ontwikkelingen, die nu nog onvoldoende zeker zijn om in een bestemmingsplan op te nemen, en die nog langere tijd zullen duren zal de vastgestelde structuurvisie als leidraad dienen. Deze ontwikkelingen zullen een aparte planologische procedure doorlopen.

Dit bestemmingsplan is als digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar plan opgezet. Verder wordt er gestreefd naar vrijwel identieke regels. Deze zijn eenvoudig opgesteld, zodat ze heldere richtlijnen geven voor de bebouwingmogelijkheden van de gronden en het gebruik van de gronden en gebouwen. 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

Het plangebied ligt rond het Station Heerhugowaard en sluit aan bij de omliggende recente bestemmingsplannen. Het plangebied is beperkter dan het gebied van de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard. Voor die overige delen van het structuurvisiegebied bestaan reeds recente bestemmingsplannen, zoals Zandhorst e.o. of Beveland.





## Hoofdstuk 2 Huidige situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied bestaat uit diverse gebieden die op verschillende momenten zijn ontwikkeld. Het oudste deel is het Station en de Stationsweg. Vervolgens is het meest zuidelijke deel van het bedrijventerrein Zandhorst ontwikkeld. Daarna zijn het hotel Jules, de bedrijfsgebouwen ten zuidoosten en -westen van de Zuidtangent gerealiseerd en de woon- en kantoorflats nabij het Stationsplein.

### 2.2 Bestaande situatie

#### 2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bestaat uit verschillende gebieden die van elkaar gescheiden zijn door het spoor, het Stationsplein en de Zuidtangent.

- Aan de oost- en zuidzijde van het Stationsplein staan diverse moderne hoogbouwcomplexen met kantoren, zorg, en woningen. Rond het Stationsplein is er ook detailhandel aanwezig in de plint.
- Aan de zuidoostzijde van het spoor en de Zuidtangent liggen percelen met het hoofdkantoor van het Hoogheemraadschap en het HALtrade center, een complex voor verschillende bedrijfsactiviteiten.
- Aan de zuidwestzijde van het spoor en de Zuidtangent staat het Hotel en Eventcentre Jules en enkele kantoorgebouwen.
- Ten oosten van het spoor ligt het oudste deel van het bedrijventerrein Zandhorst.
- Tenslotte wordt het plangebied doorsneden door de oude Stationsweg met vrijstaande lintbebouwing.

## Hoofdstuk 3 Beleidskaders

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau samengevat, voor zover deze documenten relevant beleid en/of besluiten omvatten ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Naast de hier onder besproken documenten zijn er nog een aantal beleidsstukken waarmee bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening is gehouden. Samenvattingen van deze stukken kunt u lezen op de gemeentelijke website: [www.heerhugowaard.nl/beleidskaders\\_bestemmingsplannen](http://www.heerhugowaard.nl/beleidskaders_bestemmingsplannen). Ook kunt u via deze site de meeste stukken downloaden.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Deze is in samenhang met het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro/ AmvB Ruimte) in werking getreden op 17 december 2011. Hierna wordt kort de doelstelling van dit nieuwe beleid samengevat.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig.

Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid & veiligheid om rijksbetrokkenheid.

De AmvB ruimte (Barro) bevat algemene regels voor bestemmingsplannen. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductieinstallaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Deze rijks-structuurvisie en AmvB ruimte hebben geen directe betrekking op dit consoliderende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bevat wel de spoorverbinding maar zorgt niet voor een beperking. Wel is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de wens om de Zuidttangent ondergronds het spoor te laten kruisen, waardoor een betere doorstroming ontstaat en een veel veiliger verkeerssituatie.

#### 3.2.2 Het Nationaal Waterplan

Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kader Richtlijn Water. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Tevens is een separate samenvatting opgesteld van de vier Stroomgebiedbeheerplannen. Deze maken alle onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### **3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water**

Een goede waterkwaliteit is voor Nederland van groot belang. Maar omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, is het voor een belangrijk deel ook een internationale zaak. Daarom is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze moet er voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is, onder meer door lozingen aan te pakken. Verder is het de bedoeling het duurzaam gebruik van water te bevorderen, de verontreiniging van het grondwater aanzienlijk te verminderen en de Europese waterwetgeving te harmoniseren. Dit laatste moet uiterlijk in 2013 gereed zijn. De uitvoering van de Kaderrichtlijn Water vraagt een enorme inspanning van de lidstaten van de Europese Unie. Naar verwachting zal het halen van de doelen in 2015 een te grote opgave blijken en zal fasering van de doelstelling onvermijdelijk zijn. De kaderrichtlijn biedt daarvoor ruimte.

### **3.2.4 AWBZ**

Met het door het Rijk in 1998 in gang gezette proces van modernisering van de AWBZ heeft de vermaatschappelijking van de zorg een sterke impuls gekregen. Het beleid is gericht op minder opnames in instellingen (verzorgingshuis) en veel meer op extramurale voorzieningen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In de brief van VROM (Wonen en zorg op maat) wordt aangegeven, dat het Rijk mensen met een zorgbehoefte en andere sociaal zwakkeren, waaronder sommige ouderen, lichamelijk en / of verstandelijk gehandicapten en (ex)psychiatrische patiënten, optimale keuzemogelijkheden wil bieden en de kwaliteit van zorg wil vergroten. Deze mensen kiezen er meer en meer voor zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en daar zorg te ontvangen of, als dit niet mogelijk is, in kleinschaligere zorginstellingen in de wijk te verblijven. Dit vraagt om een toenemende omvang en variatie van zorg- en woonzorgarrangementen.

## **3.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.3.1 Provinciaal knooppuntenbeleid: Maak Plaats!**

Het Heerhugowaardse Stationsgebied heeft volgens het provinciale knooppuntenbeleid "Maak Plaats!" de potentie om te transformeren tot een hoogdynamische stedelijke zone die plaats biedt aan hoger beroepsonderwijs, voorzieningen én een bijpassend woon-werkmilieu.

Verdichting en onderscheidend vermogen rondom OV knooppunten: dát is de essentie van het provinciale beleid. In Heerhugowaard is dat niet alleen de groene gemeente met prachtige woonwijken zoals Broekhorn, maar ook een hoge dichtheid aan wonen in en om het Stationsgebied en een veelheid aan voorzieningen op de Boulevard van Lichaam & Geest en in het Stadshart. Het Stationsgebied is dan ook een unieke herontwikkelingslocatie in de gemeente.

Het Stationsgebied en de ontwikkelingen in de omgeving daarvan passen binnen de bredere



ontwikkeling en focus die op provinciaal niveau ligt op de Zaancorridor en de Metropoolregio Amsterdam.

Ook de gemeente heeft een stapsgewijze ontwikkeling van het Stationsgebied voor ogen, vanuit het principe van uitnodigingsplanologie. Mogelijke nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard. Deze worden in paragraaf 3.4.7. beschreven.

### **3.3.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040**

Noord-Holland is een mooie provincie om in te wonen, te werken en om te bezoeken. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schets ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier de ruimte benut en ontwikkeld zou moeten worden. De drie hoofdbelangen zijn daarbij ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil bebouwing in steden verder verdichten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Verder helpt Noord-Holland gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied, vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. Aan de hand van de structuurvisie kunnen uitvoeringsplannen worden opgesteld. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten overeenkomen met de verordening die bij de structuurvisie hoort.

### **3.3.3 Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan**

Provinciale Staten hebben het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geactualiseerd. 'Vlot en veilig door Noord-Holland' is het motto van het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan (PVVP). In dit plan maakt de provincie haar beleid duidelijk op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode 2007-2013.

Het rapport bevat informatie over:

- De maatregelen
- Wat de provincie van andere partijen verwacht
- De effecten van verkeer en vervoer op veiligheid, milieu, economie, ruimtelijke kwaliteit, natuur en landschap en water

De provincie ontwikkelt plannen voor verbetering van de infrastructuur en voert ze uit. De uitbreiding van de weginfrastructuur is niet genoeg om de groei van het autogebruik bij te houden. Daarom werkt de provincie ook aan andere beleidsonderdelen. De bedoeling is dat het totaal van netwerken efficiënter wordt gebruikt. Daarnaast stimuleert de provincie alternatieven voor het autogebruik. De provincie werkt per speerpunt acties en projecten uit. Daarnaast wijst ze corridors en gebieden aan voor infrastructurele projecten.

De provincie is volgens de Planwet verkeer en vervoer verplicht om een verkeers- en vervoersplan te maken. Hierin moet zij essentiële onderdelen verwerken uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en de Nota Mobiliteit 2006. Bovendien vereist de Planwet dat gemeenten de essentiële onderdelen uit het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, overnemen in hun beleid. De provincie kan dit afdwingen.

### **3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015**

Het Provinciaal Waterplan geeft de provincie, haar partners en belanghebbenden duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2015. De strategische waterdoelen zijn:

- Met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming waarborgen van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- Met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans is en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water wordt versterkt door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.

- Met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water, door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan worden integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie. Het collegeprogramma 'Krachtig, in Balans' vormt het uitgangspunt voor dit Waterplan. Het motto van het Waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkelingen

In het Waterplan wordt per thema behandeld wat de provincie tot en met 2015 zelf doet en wat ze verwacht van Rijk, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, terreinbeheerders en bedrijfsleven.

### **3.3.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013**

Leven in een gezonde, schone en veilige omgeving is hét uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan dit Provinciaal Milieubeleidsplan. In dit milieubeleidsplan wordt beschreven wat de Provincie gaat doen om bij te dragen aan deze langetermijnvisie. De activiteiten in de komende vier jaar moeten er in ieder geval toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren.

Waar meerdere milieuproblemen tegelijk spelen of milieuproblemen samenhangen met andere ontwikkelingen in een gebied, kiest de provincie voor een gebiedsgerichte aanpak. Verder wordt in het PMP aangegeven hoe de provincie vergunningverlening en handhaving inzet bij de uitvoering van de milieutaken.

Voor de uitvoering van dit milieubeleidsplan maakt de provincie tweejaarlijkse uitvoerings- en monitoringprogramma's. In het voorjaar van 2012 heeft de provincie het Provinciale Milieubeleidsplan 2009-2013 geëvalueerd. Deze tussentijdse evaluatie heeft de provincie inzicht verschaft in hoeverre de doelstellingen tot nu toe zijn gerealiseerd. Uit de evaluatie blijkt dat het beleid nog actueel is en dat de provincie grotendeels op schema ligt met de uitvoering. Hiermee kan de provincie tijdig voldoen aan de normen die door het Rijk en Europa worden opgelegd. Luchtkwaliteit is hierbij - ook de komende jaren - een belangrijk aandachtspunt voor de provincie.

Naar aanleiding van de evaluatie heeft de provincie het Milieuverslag 2010-2011 opgesteld. Dit Milieuverslag geeft de belangrijkste resultaten weer van de uitvoering van het Provinciaal Milieubeleidsplan in de afgelopen periode. Daarnaast gaat het Milieuverslag in op de speerpunten in het provinciale milieubeleid voor de komende twee jaar.

De provincie heeft het milieubeleid voor 2012-2013 aangescherpt op de volgende vier punten:

- extra inzetten op het verminderen van geurhinder;
- extra inzetten op het verbeteren van de luchtkwaliteit;
- aansluiten bij actuele landelijke ontwikkelingen door mee te werken aan een nieuw stelsel van omgevingsrecht;
- het actief volgen van de landelijke transitie van het bodembeleid.

De provincie streeft met haar milieubeleid naar een duurzaam, veilig en gezond Noord-Holland. Een provincie waar men prettig kan wonen, werken en recreëren. Nu en in de toekomst.

### **3.3.6 Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015**

Begin 2006 is in alle acht gemeenteraden van Regio Alkmaar de Regionale Woonvisie vastgesteld. In deze visie hebben de regiogemeenten in overleg met de in de regio actieve corporaties (verenigd in de SVNK) invulling gegeven aan de opgelegde woningbouwopgave zoals die op dat moment, volgens het provinciaal streekplan van 2004, gold. Inmiddels heeft de provincie, in november 2010 een ruimtelijke structuurvisie vastgesteld, waarin de woningbouwopgave is bijgesteld. Regio Alkmaar heeft de opgave om tussen 2010 en 2020 ca. 9.900 woningen aan de voorraad toe te voegen. Deze bijstelling zal leiden tot een geactualiseerde regionale woonvisie. Deze is echter nog niet gereed. De geactualiseerde visie zal - net als in de vigerende woonvisie - afspraken bevatten over de verdeling van de woningbouwopgave over de regiogemeenten, de beoogde bouwlocaties en de kwalitatieve invulling daarvan.

### **3.3.7 Waterbeheersplan (2010 - 2015)**

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden.
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- Het beheergebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- Alle inwoners van het beheergebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan.
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- Niet alles kan overal;
- Samenwerking staat centraal;
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

### **3.3.8 Keur van het Hoogheemraadschap**

De Keur is een speciale verordening van het Hoogheemraadschap waarin de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken zijn opgenomen. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. De huidige Keur is in december 2009 vastgesteld. Een nieuw artikel dat relevant is voor ruimtelijke plannen is Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak. Uitbreidingen van verharding boven 800 m<sup>2</sup> dienen te worden gecompenseerd. Meer informatie over de Keur is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Heerhugowaard 2020**

De gemeenteraad heeft op 13 september 2011 de Structuurvisie Heerhugowaard 2020, met uitgangspunten en richtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de komende 10 jaar, vastgesteld. De structuurvisie is een verplichting, die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 van kracht is geworden en is een brede visie op de toekomst van de gemeente die het kader vormt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie geeft richting aan zowel de wijze waarop delen van het gemeentelijk grondgebied worden ontwikkeld, als aan de eisen die daaraan worden gesteld. In de structuurvisie komen de ambities van de verschillende beleidsterreinen samen. De doelen en wensen worden vervolgens vertaald in een uitvoeringsprogramma.

De nieuwe structuurvisie is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. Het structuurbeeld is vastgesteld in 2004 als ruimtelijke vertaling van de stadsvisie 'Heerhugowaard, Stad van Kansen', die in 2001 en 2002 in samenspraak met inwoners, belangenorganisaties en ondernemers tot stand is gekomen.

### **3.4.2 Beleidsnota Wonen in Heerhugowaard 2007-2015**

In de beleidsnota Wonen is het woonbeleid van de gemeente Heerhugowaard geformuleerd voor de periode van 2007 tot 2015. Het is een nadere invulling van de regionale kaders die zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. De speerpunten van beleid hebben betrekking op:

- het terugdringen van de lange wachttijden van woningzoekenden op de sociale huurmarkt;
- het waar mogelijk benutten van binnenstedelijke herontwikkelingslocaties om de diversiteit in het woningaanbod te vergroten;
- het op peil houden van de kernvoorraad sociale huurwoningen en het realiseren van goedkope koopwoningen;
- het zoveel mogelijk verkopen van goedkope koopwoningen onder voorwaarden (maatschappelijk gebonden eigendom, bijvoorbeeld KoopGarant en Kanswoning);
- het hanteren van de WoonKwaliteitsWijzer door de Heerhugowaardse Woon Advies Commissie en de Adviesgroep Ouderenhuisvesting Heerhugowaard (AOH) bij de beoordeling van plannen voor nieuwe woningen;
- de aandacht en acties gericht op het waarborgen van voldoende passende huisvesting en nieuwe woonvormen voor kwetsbare burgers;
- het zoveel mogelijk honoreren van de vraag naar kavels voor eigenbouw en het bieden van kennisondersteuning aan eigenbouwers.

### **3.4.3 Woningbehoefte onderzoek 2005-2015**

De eigen woningbehoefte is de komende jaren nog omvangrijk. Deze woningvraag wordt vooral veroorzaakt door starters (daling gemiddelde woningbezetting) en senioren die een beter passende woning zoeken. Verder ontstaat een toenemende behoefte door de in gang gezette deconcentratie vanuit de zorginstellingen en de wens de wachtlijsten in de bijzondere zorg terug te dringen. In het collegeprogramma is de basisbehoefte geraamd op tenminste 250 woningen per jaar exclusief de aanvullende woningvraag door de zorgsector (deconcentratie en terugdringen wachtlijsten)

RIGO Research en Advies BV heeft onderzoek verricht naar de woningbehoefte in Heerhugowaard (mei 2003). Dit onderzoek laat zien dat er tot 2030 minimaal 1.850 woningen gebouwd dienen te worden om de eigen woningbehoefte op te kunnen vangen. Uitgangspunten hierbij zijn een migratiesaldo in de regio van 0 en de bouw van voldoende woningen in de regio. De maximale woningbehoefte tot 2030 bedraagt 5.150 woningen. Mede op basis van de resultaten van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek kan worden geconcludeerd dat de komende jaren (vanaf 2007) een gemiddelde bouwproductie noodzakelijk is voor de eigen woningbehoefte van tenminste 310 woningen per jaar inclusief een 60-tal woningen ten behoeve van de deconcentratie. Het woningbehoefteonderzoek geeft een duidelijk signaal dat het verstandig is, gelet op de enorme demografische verschuiving, na de voltooiing van de VINEX-taak, al voor te sorteren op de vergrijzinggolf van na 2015 alsmede op de grote toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens:

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

Gelet op het bovenstaande is het verstandig te gaan bouwen voor de groep van 45 tot 65 jarigen, oftewel de ouderen van de toekomst. Deze groep neemt in deze periode nog in omvang toe en is meer geneigd tot verhuizen dan de ouderen van nu. Door tegemoet te komen aan hun vraag naar luxe eengezinswoningen en ervoor te zorgen dat deze woningen levensloopbestendig zijn, wordt een deel van de toekomstige vraag naar ouderenwoningen na 2006 al afgevangen. De woningen moeten de mogelijkheid bieden om op de begane grond een slaapkamer en badkamer te realiseren. Gelet op het voorgestane sociaalduurzame wijkbeleid van de gemeente Heerhugowaard zal er sprake moeten zijn van een gevarieerd woningaanbod (diversiteit in woningtypologieën en bijbehorende "prijskaartjes") zodat eveneens een gevarieerde wijkpopulatie ontstaat. De gemeente streeft er naar in de periode vanaf 2007 maximaal in te zetten op capaciteitsuitbreiding binnen het bestaande stedelijke gebied. Echter, gelet op de mogelijke capaciteit van bestaande locaties, is een nieuwe woningbouwlocatie noodzakelijk.

#### **3.4.4 Groenstructuurplan Heerhugowaard**

Voor de groenstructuur van Heerhugowaard is een visie opgesteld die door de gemeenteraad op 23 maart 2010 is vastgesteld. Deze visie is opgenomen in het bestuurlijk traject Structuurvisie 2010 – 2020. De groenstructuurvisie is een leidraad voor de sociale, ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling van de gemeente waar groene ruimten in het geding zijn. De groenstructuur visie bestaat uit vijf deelvisies te weten:

##### **1 de historische structuur**

door de aanwezigheid van uniforme boomlinten op ontginningsassen en verbindingswegen wordt de historische structuur van de droogmakerij zichtbaar gemaakt;

##### **2 Contrast**

het contrast tussen polderlandschap en stedelijk gebied is zichtbaar doordat er zichtlijnen naar het polderlandschap zijn die een doorkijk bieden naar de open ruimte. Daarnaast hebben de belangrijkste entrees van de stad een verhoogde sierwaarde.

##### **3 Natuurwaarde**

de groeninrichting heeft een zo groot als mogelijke natuurwaarde door het zoveel als mogelijk toepassen van ecologisch groenbeheer en door het verbinden van gebieden met een hoge ecologische waarde of potentie.

##### **4 Recreatiewaarde**

de groengebieden met een recreatieve (neven)functie hebben recreatiewaarde doordat de groeninrichting is aangepast aan de recreatieve behoeften van de diverse gebruikers met de nadruk op bruikbaarheid, reinheid en veiligheid.

##### **5 Duurzame inrichting in drie klassen**

de groeninrichting heeft een zo groot als mogelijke mate van duurzaamheid, waarbij de gemeente is opgedeeld in drie zones die elk de mate waarmee dit wordt nagestreefd weerspiegelen.

Het groenstructuurplan bouwt voort op de groenstructuurvisie van 1999. De 8 speerpunten van het structuurplan uit 1999 zijn gebruikt voor de 5 visies die nu in de nieuwe Groenstructuurvisie zijn opgenomen. Deze visies dienen weer als uitgangspunt voor het Groenbeleidsplan 2010 – 2015 en het Groenbeheerplan 2010 – 2012.

Met betrekking tot het groen in de woonwijken wordt opgemerkt dat op sommige plaatsen de inrichting

gedateerd en inmiddels wat versleten is, waardoor de karakteristiek van de woonwijk niet overal meer optimaal herkenbaar is. Daarbij zijn in veel wijken beplantingssoorten aangebracht die in het buitengebied beter tot hun recht komen en daardoor minder goed aansluiten bij het huidige stedelijke karakter van Heerhugowaard. Per wijk zal de groen kwaliteit moeten worden onderzocht en in overeenstemming worden gebracht met de ruimtelijke, stedenbouwkundige- en architectonische karakteristiek. Het groen in de wijken zal daarbij in structurerende zin ondergeschikt worden gemaakt aan de beplanting die de orthogonale structuur zal begeleiden.

### **3.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)**

Een GVVP is een goed instrument om de verkeersknelpunten en problemen in kaart te brengen en de visie voor de toekomst te vertalen op verkeersgebied. Binnen die visie worden de mogelijke oplossingsrichtingen aangegeven. Alle in Heerhugowaard lopende infrastructurele projecten worden met elkaar in verband gebracht en op elkaar afgestemd. Zo wil de gemeente doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk aan de randen van de stad laten rijden: de N508, N242 en de nog aan te leggen Westfrisiaweg ten noorden van Heerhugowaard. Bestemmingsverkeer (autoverkeer dat in Heerhugowaard moet zijn), moet in eerste instantie gebruik maken van de Zuid-, Oost en Westtangent, Smaragd-Amstel en Beukenlaan-Vondellaan. Dat blijven 50 kilometerwegen. Het gebied daarbinnen wordt een 30 kilometerzone. Daar hoort bij dat het 'binnengebied' aantrekkelijker gemaakt kan worden voor voetgangers en fietsers. We willen fietspaden verder asfalteren.

Bovenstaande uitgangspunten vallen binnen de traditionele onderdelen van een GVVP. De gemeente heeft gekozen voor een GVVP - nieuwe stijl: een integrale benadering van de mobiliteit. In het Heerhugowaardse GVVP wordt bijvoorbeeld ook veel aandacht besteed aan fietsbeleid en de toegankelijkheid van het verkeer voor gehandicapten en ouderen.

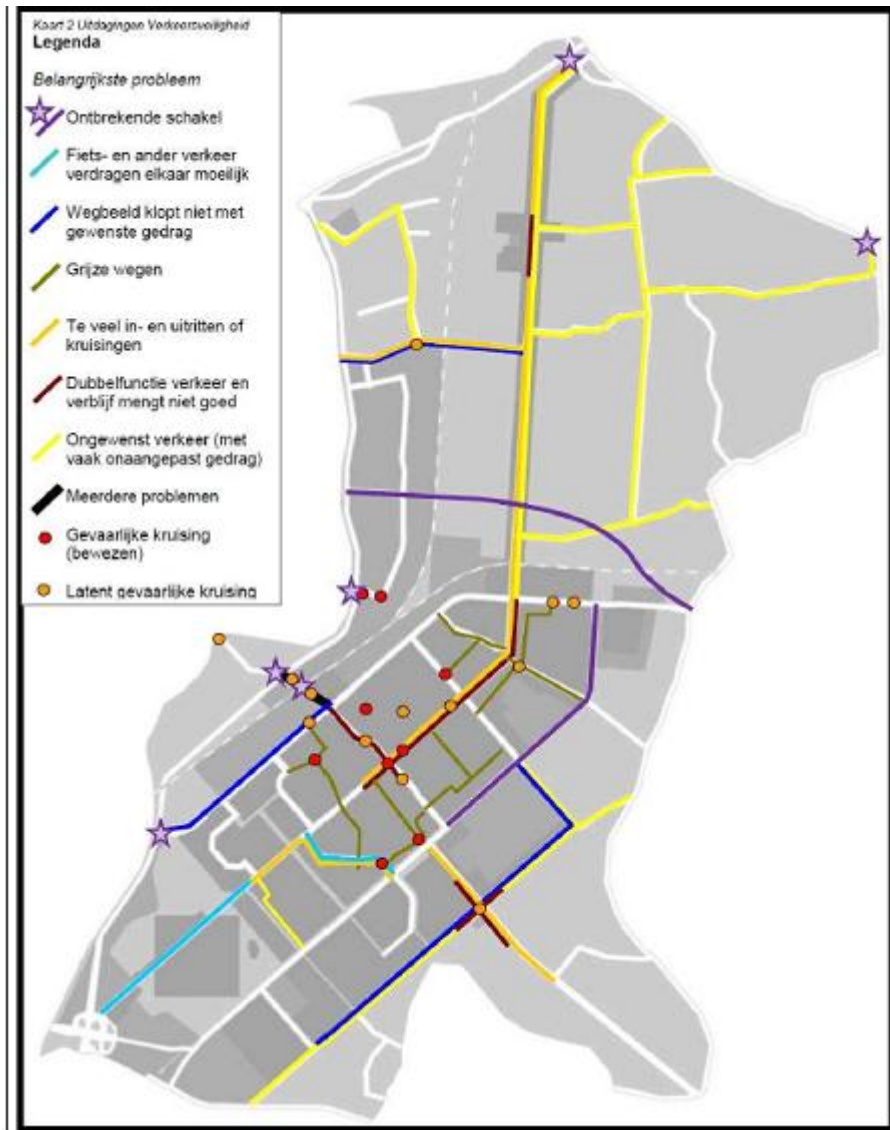
Het Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan is op 22 januari 2013 vastgesteld. Heerhugowaard heeft in de afgelopen jaren goede stappen gezet op weg naar een situatie waarin er geen vermijdbare slachtofferongevallen meer gebeuren in Heerhugowaard. We zijn er echter nog niet. Bovendien wordt vanuit het Rijk van ons gevraagd hogere ambities na te streven. Dat vraagt om een diepe analyse van de verkeersveiligheid in Heerhugowaard en daaraan gekoppeld nieuw beleid voor de komende decennia. De doelen van dit plan zijn:

- Een (ver)nieuw(d) kader bieden voor de inrichting van gemeentelijke wegen
- Een nieuw kader bieden voor aanpak van verkeersonveiligheid, door middel van maatregelen
- anders dan het inrichten van wegen (zoals gedragsbeïnvloeding, mobiliteitsbeleid gericht op een modal shift, duurzaamheidsbeleid)
- Kadern te bieden voor het nemen van verkeersbesluiten

In het verkeersveiligheidsplan zijn de op basis van de eerder geldende kadern genomen maatregelen geëvalueerd. Naar aanleiding van de evaluatie is geconcludeerd dat de gewenste situatie op sommige punten nog niet bereikt is en dat er op enkele locaties aanvullende maatregelen gewenst zijn om bijvoorbeeld de doorstroming te verbeteren terwijl de behaalde veiligheid gegarandeerd blijft. Ook zijn er inspanningen gewenst om ongewenst verkeersgedrag te bestrijden of ontbrekende schakels in het wegsysteem te realiseren.

Vervolgens zijn de gewenste nieuwe maatregelen en projecten met betrekking tot de verkeers- veiligheid verwerkt. Totaal maken de ongevallen die gebeuren op deze wegen en kruisingen ruim 50% uit van het totaal aantal (slachtoffer-) ongevallen op de gemeentelijke wegen. Het reduceren van de verkeersonveiligheid op deze wegen zal daarmee ook een groot effect sorteren op de verkeers- veiligheid in het algemeen. Gezien de ingewikkelde problemen op deze wegen is het verkeersveilig maken van deze wegen geen kwestie van het alleen toepassen van standaard maatregelen, maar zal het hoge mate van maatwerk vereisen per weg en/of kruising.

In de onderstaande afbeelding zijn de belangrijkste gewenste aanpassingen opgenomen. In het Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan zijn alle wegen benoemd met de belangrijkste uitdagingen, verbanden met andere projecten en zijn mogelijke maatregelen benoemd.



### 3.4.6 Waterplan Heerhugowaard 2006 - 2015

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.

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

### 3.4.7 Structuurvisie Stationsgebied

De nieuwe Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard is 22 januari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie biedt de gemeente de mogelijkheid om een faciliterende en timulerende rol te vervullen en om ons vooral ook te richten op het bewaken van de kwaliteit in het Stationsgebied voor de langere termijn. De structuurvisie is vooral van belang voor de nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

De ontwikkelingen die voorzien zijn in de Structuurvisie Stationsgebied sluiten aan op het provinciaal beleid Maak Plaats! waarin de focus op stedelijke ontwikkelingen nabij stationsgebieden ligt.

Dit bestemmingsplan is van belang voor de bestaande situatie en het biedt een goed kader voor het beheer van het gebied, inclusief beperkte veranderingen die ook in het verleden plaatsvonden. Het bestemmingsplan zal als planologisch kader dienen voor een periode van 10 jaar. Het bestemmingsplan heeft niet als doel om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, maar anticipeert hier wel op. Er is bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functies in het gebied te kunnen verplaatsen naar andere percelen. Hierdoor kunnen percelen vrijgemaakt worden ter voorbereiding op een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkelingen zullen echter via een eigen planologische procedure mogelijk gemaakt worden.

Het is begrijpelijk dat er verwarring kan ontstaan over het doel en de status van de recent vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard en dit bestemmingsplan. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen is de procedure voor dit bestemmingsplan pas gestart nadat de procedure voor de structuurvisie was afgerond.



## 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, milieuzonerings, water (waterparagraaf), luchtkwaliteit, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, duurzaamheid en energie, externe veiligheid en andere belemmeringen.

### 4.2 Geluidhinderaspecten

In het kader van de modernisering van het instrumentarium geluidsbeleid is per 1 januari 2007 de Wet geluidhinder (Wgh) gewijzigd. De nieuwe wet heeft vooral gevolgen bij wijzigingen of aanleg van voorzieningen met gevolgen voor geluidhinder.

Zo moet volgens de wet worden voorkomen dat bij reconstructie van wegen de geluidhinder toeneemt. Heerhugowaard treft in bestaande situaties soms maatregelen om de geluidhinder te verminderen, zoals het aanleggen van stillere wegdekken bij groot onderhoud. In een protocol of een beleidstuk wordt vastgelegd wanneer een locatie hiervoor in aanmerking komt.

De gemeente is in 2008 begonnen met het opstellen van een Geluidkaart waarop weg-, rail- en industrielawaai zijn aangegeven en de aantallen woningen met een bepaalde geluidbelasting. Deze kaart moet uiterlijk 2012 gereed zijn.

Dit bestemmingsplan is een consoliderend plan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De huidige bouw- en bestemmingsplangrenzen worden gehandhaafd. Nu akoestisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan alleen maar betrekking heeft op de bestaande situatie, kan het achterwege blijven.

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied wordt allereerst beleidsmatig getoetst aan de nieuwe Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard. Passende nieuwbouwplannen worden uiteindelijk door partiële herzieningen van dit consoliderende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Bij deze partiële herzieningen wordt een dan een akoestisch onderzoek gevoegd.

### 4.3 Milieuzonerings

Bij dit bestemmingsplan is een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' gevoegd. Aan de hand van deze staat wordt bepaald welke bedrijven waar kunnen worden toegelaten.

### 4.4 Water

#### 4.4.1 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.

Waterkwantiteit

De thans aanwezige waterberging in het watersysteem is voldoende. Ook voldoet de aan- en afvoer-capaciteit aan de normen die aan het watersysteem worden gesteld. Mochten er (significante) ontwikkelingen zijn, dan is er wel aandacht noodzakelijk voor de bestaande watergang ter hoogte van het NS-station. Op deze locatie kan een hydraulisch, alsook een ecologisch en/of kwalitatief knelpunt ontstaan.

## Waterkwaliteit

Bepalend voor de waterkwaliteit in stationgebied is de kwaliteit van het water dat uit het noordelijk gelegen agrarisch gebied wordt aangevoerd. Dat betekent dat de waterkwaliteit overeenkomt met die in het landelijk gebied (slecht tot matig, als gevolg van agrarische activiteiten). Ook de ecologische kwaliteit kan verbeterd worden. Omdat het plangebied qua omvang zeer beperkt is, zijn er weinig mogelijkheden om de waterkwaliteit te verbeteren. Waar mogelijk zorgt het bestemmingsplan er in ieder geval, voor dat geen belemmering ontstaat voor verbeteringsmaatregelen. Zo wordt nu expliciet de mogelijkheid opgenomen om de oevers natuurvriendelijk in te richten.

De waterkwaliteit en de ecologische kwaliteit worden in breder verband verbeterd, wat ten grondslag aan beleidsplannen ligt die echter geen directe relatie met dit consoliderende bestemmingsplan hebben.

## Grondwater en riolering

Zowel de huidige ontwateringsdiepte als de capaciteit van de riolering (verbeterd gescheiden rioolstelsel) zijn voldoende voor de huidige situatie. Op het moment dat het gebied wordt ontwikkeld in de lijn met het beeld zoals dat in de Structuurvisie wordt geschetst, zal het rioolstelsel moeten worden aangepast om aan de nieuwe situatie te voldoen.

## Klimaatadaptatie

De huidige capaciteit van het oppervlaktewatersysteem en de riolering is wellicht onvoldoende om de toekomstige neerslagtoename op te vangen. Het kan zijn dat er aanpassingen vereist zijn om beide klimaatbestendig te maken. Op dit moment voldoen het watersysteem en de riolering aan de normen en eisen voor de toekomstige klimaatverwachtingen die gebaseerd zijn op de vigerende klimaatscenario "midden". Deze verwachtingen worden echter na enkele jaren telkens geëvalueerd op basis van de meest recente gegevens. De verwachting is dat het IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) van de Verenigde Naties in 2013 een nieuwe evaluatie uitbrengt. In 2013 zullen ook de nieuwe klimaatscenario's van KNMI worden bekendgemaakt. Het kan zijn dat de nieuwe inzichten aanleiding geven om de eisen aan de klimaatbestendigheid van het watersysteem en de riolering bij te stellen. Op dit moment is echter nog onduidelijk welke gevolgen dit zal hebben.

### 4.4.2 Watertoets

Het bestemmingsplangebied is volledig ingericht. Het bestemmingsplan staat geen (grootschalige) ontwikkelingen toe, het is slechts een consoliderend plan. Er is daarom ook vooraf geen separaat overleg geweest met het hoogheemraadschap. In het kader van de voorbereidingsprocedure zal het voorontwerp-bestemmingsplan voor vooroverleg zoals bedoeld in het artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, worden aangeboden aan het hoogheemraadschap.

## 4.5 Luchtkwaliteit

Van de lucht kun je niet leven, maar zonder schone lucht evenmin. Om dit laatste te bewerkstelligen moet bij ruimtelijke plannen, verkeersplannen en milieuvergunningen het aspect luchtkwaliteit volwaardig in de beoordeling en besluitvorming worden meegenomen. Op 15 november 2007 is daarom de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit', bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De wet kent op het gebied van de luchtkwaliteit eisen, welke zijn opgenomen in Hoofdstuk 5 titel 2 van de 'Wet milieubeheer'. Deze luchtkwaliteitseisen hebben betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen blootgesteld staan aan luchtverontreiniging. De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in normen in de vorm van grenswaarden, plandrempels en alarmprempels.

Ook de gemeente Heerhugowaard wil hieraan een bijdrage leveren. Daarvoor heeft zij in 2008 een luchtkwaliteitplan opgesteld. Omdat toen geen knelpunten zijn gesignaleerd, hoefde zij geen specifieke maatregelen te treffen.

Het luchtkwaliteitplan is juni 2013 geactualiseerd. Het nieuwe luchtkwaliteitplan is afgestemd op de nieuwe en gewijzigde wet- en regelgeving. Daarnaast zijn opnieuw berekeningen uitgevoerd met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit. Daaruit zijn wederom geen knelpunten gebleken en daarom zijn nu ook geen (aanvullende) lokale maatregelen vereist. Dit neemt niet weg dat de gemeente Heerhugowaard continu aandacht zal schenken aan het aspect luchtkwaliteit. Naast het toetsen van nieuwe ruimtelijke en infrastructurele plannen aan de dan geldende grenswaarden, zal zij

ook rekening houden met de luchtkwaliteit in het kader van vergunningverlening en handhaving en worden in regionaal verband gegevens verzameld voor de jaarlijkse monitoring in het kader van het nationaal en regionaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL en RSL). Ook gaat Heerhugowaard een aantal projecten uitvoeren die direct dan wel indirect aan een verbetering van de luchtkwaliteit zullen bijdragen, onder andere het stimuleren van het fietsgebruik en het gebruik van de 'deelauto', de aanleg van laadpunten voor elektrische auto's, de reconstructie van een aantal kruispunten en de aanleg van de Westfrisiaweg.

## **4.6 Bodemparagraaf**

Op 1 januari 2006 is de wijziging van de Wet bodembescherming in werking getreden. In de gewijzigde Wbb is een nieuwe formulering opgenomen van de saneringsdoelstelling ('functiegericht saneren') en het saneringscriterium ('wanneer met spoed saneren'). Het bevat een saneringsplicht voor bedrijven en een basis voor een subsidieregeling. Er zijn diverse procedurele aanpassingen doorgevoerd waarvan een aantal leiden tot vereenvoudiging en andere bijdragen aan versterking van de handhaving. De wet bevat een basis voor algemene regels voor eenvoudige saneringen.

Volgens de geldende Bodemkwaliteitskaart van Heerhugowaard valt dit bestemmingplan binnen het zoneringsgebied 'Bedrijventerreinen'. De globale bodemkwaliteit van de bovengrond binnen deze zoneringsgebied is 'schoon MVR'. De aangetroffen globale bodemkwaliteit is echter zodanig dat er geen functiebeperkingen zijn voor de bestaande functies. Schoon MVR betekent dat de 95-percentielwaarden lager zijn dan of gelijk zijn aan de tussenwaarde en de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de samenstellings- en immissiewaarden van het Bouwstoffenbesluit (MVR). Er geen locaties waarbij een ernstig urgente bodemverontreiniging aanwezig is.

## **4.7 Natuurwaarden**

### **4.7.1 Vogel- en Habitatrichtlijnen**

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen en in 2008 afgerond. De aanwijzing legt de precieze begrenzing van een gebied, voor welke soorten en/of habitattypen het is aangewezen en welke doelstellingen er voor deze soorten en/of habitattypen gelden, vast. Selectie en begrenzing van de gebieden en de doelstellingen gebeurt op basis van ecologische argumenten. Sociale en economische factoren mogen bij de selectie en begrenzing van deze gebieden geen rol spelen. Voor alle gebieden worden ook beheerplannen opgesteld. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en rond die gebieden. Ook staat in de beheerplannen hoe de doelen worden gehaald.

Nederland heeft tot nu toe 162 Natura 2000-gebieden. Op de Noordzee worden ook nog gebieden aangewezen. Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan liggen geen Natura 2000 gebieden, noch grenst het bestemmingsplan aan zulke gebieden. Het dichtsbijgelegen Natura 2000 gebied, zijn de kustduinen. Met dit gebied bestaat geen ecologische relatie.

### **4.7.2 Ecologische hoofdstructuur**

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid. Het is de basis van een beleidsplan dat tot doel heeft de natuurwaarden in Nederland te stabiliseren. De ecologische hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

Kerngebieden zijn natuurterreinen, landgoederen, bossen, grote wateren en waardevolle agrarische cultuurlandschappen die minimaal 250 hectare groot zijn. Natuurontwikkelingsgebieden zijn gebieden met goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden, van nationale en/of internationale betekenis. Verbindingszones zijn gebieden die kern- en natuurontwikkelingsgebieden als het ware aan elkaar knopen. Het doel is ook om deze structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland.

In Heerhugowaard is de gehele ringvaart rond Heerhugowaard aangewezen als verbindingszone.

### 4.7.3 Flora en Fauna

Naar natuur in de stad is in Heerhugowaard geen onderzoek gedaan. Voor incidentele bouwplannen wordt, indien nodig, een natuurtoets opgesteld. Het bestemmingsplan Stationsgebied maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan kan dan ook achterwege blijven.

## 4.8 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.8.1 Archeologie algemeen

Het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta) is ingevoerd middels een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg, WAMZ) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het Verdrag heeft tot doel om archeologie te laten fungeren als inspiratiebron en toevoeging van kwaliteit aan de ruimtelijke ontwikkeling van stad en land, ook wel culturele planologie genoemd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat het archeologisch onderzoek en de juridisch – planologische vertaling daarvan een volwaardige plaats heeft gekregen in het planologisch afwegingsproces. De WAMZ gaat uit van: het zoveel mogelijk bewaren van archeologische waarden in de bodem, het bevorderen van een in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening rekening houden met archeologische waarden en het principe “de verstoorder betaald” voor het archeologisch onderzoek en de eventuele opgraving.

De WAMZ kent drie verschillende regimes:

- voor m.e.r. plichtige projecten;
- voor het bouwen en uitvoering van werken in het kader van bestemmingsplannen en projectbesluiten;
- voor ontgroningen.

De regeling voor m.e.r. plichtige projecten is voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.

### 4.8.2 Regime voor het bouwen en ontgroningen

Artikel 38a van de Monumentenwet verplicht de gemeenteraad om bij vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Dat betekent dat er een archeologisch onderzoek moet plaats vinden. De conclusie van het onderzoek kan zijn dat de bestemming zich verdraagt met de archeologische waarden, maar dat zal zelden het geval zijn. Gebieden met archeologische verwachtingswaarden zullen in veel gevallen dan ook de dubbelbestemming “Waarde –Archeologie” krijgen. In de voorschriften worden naast de categorie van het gebied, de relevante begrippen gedefinieerd en de archeologiegebieden als dubbelbestemming met voorrangsbepaling aangegeven. Voor gebieden met deze bestemming geldt met betrekking tot het bouwen, dat herbouw bij recht is toegestaan, mits de bestaande fundering niet wordt gewijzigd. Voor de overige bouwwerken die op grond van de andere bestemming in principe zijn toegestaan en waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist, geldt een bouwverbod waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. De omgevingsvergunning wordt verleend als:

- er geen archeologische waarden in het geding zijn;
- de archeologische waarden in voldoende mate worden veiliggesteld;
- de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade voorkomen kan worden door het verbinden van regels aan de omgevingsvergunning;

Die regels zijn:

- het treffen maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen blijven;
- het doen van opgravingen;
- de begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Deze omgevingsvergunning is niet nodig voor vergunningvrije bouwwerken. Voor ontgroningen is een omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden vereist. Deze omgevingsvergunning wordt onder dezelfde voorwaarden verleend als beschreven bij de omgevingsvergunning voor bouwen. De aanvraag van een omgevingsvergunning gaat vergezeld van een rapport, waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

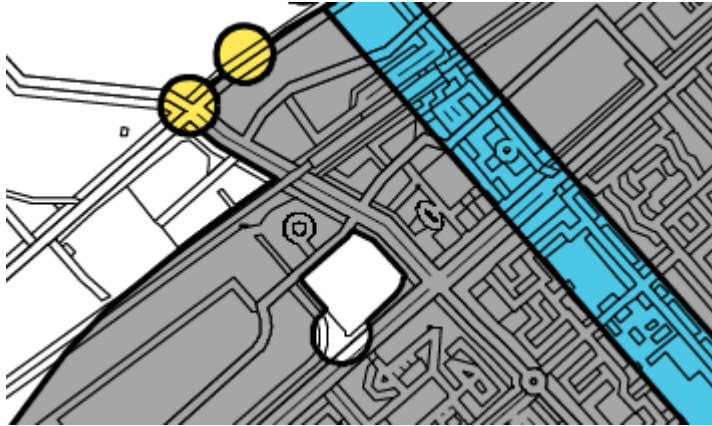
Artikel 41a van de Monumentenwet bepaalt dat voornoemde regeling niet van toepassing is op projecten

kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. De gemeenteraad kan hiervan afwijken en een andere oppervlakte vaststellen.

#### 4.8.3 Archeologische waarden in het plangebied

Het gemeentebestuur heeft een globale inventarisatie van archeologische waarden voor de hele gemeente laten uitvoeren als bedoeld in artikel 38a van de Monumentenwet. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven op de "Beleidskaart Archeologie", die als onderlegger dient voor bestemmingsplannen.

Voor het plangebied geldt dat het industrieterrein en de gestapelde woningen binnen categorie 5 valt (archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter) in grijs weergegeven op de onderstaande kaart. De Stationsweg met de naastgelegen percelen valt onder de categorie 3 (archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter), het blauwe gebied op de kaart. De percelen van Hotel en Eventcentre Jules en het Hoogheemraadschap zijn op basis van recente onderzoeken archeologievrij verklaard.



Het Bestemmingsplan Stationsgebied is een consoliderend plan dat in beginsel geen ontwikkelingen mogelijk maakt die zodanig groot zijn dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij grootschalige ontwikkeling is archeologisch onderzoek noodzakelijk als de plannen groter zijn dan 10.000 m<sup>2</sup>. Conform de overige bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Heerhugowaard is voor het gebied dat onder categorie 5 valt, dat onder meer de bebouwde kom beslaat, geen dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. De verwachting dat er archeologische resten worden aangetroffen is zeer klein, omdat door grondwerkzaamheden in het verleden veel is verstoord. Alleen bij bouwplannen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek nodig. Het bestemmingsplan Stationsgebied is een consoliderend bestemmingsplan, waar zulke grote bouwplannen niet voorkomen. Wanneer delen van het Stationsgebied herontwikkeld worden, wordt hiervoor een aparte procedure doorlopen. Bij een plangebied groter dan 10.000 m<sup>2</sup> zal dan een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

#### 4.8.4 Cultuurhistorie

Het gebied waarop het Bestemmingsplan Stationsgebied betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland. In het gebied liggen geen rijksmonumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden geïnventariseerd. De resultaten van deze inventarisatie worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

#### 4.8.5 Monumenten

In de gemeente Heerhugowaard komen diverse objecten met monumentale waarde voor, zoals rijks-, provinciaal en gemeentelijke monumenten. Heerhugowaard heeft vijftig gemeentelijke monumenten, één provinciaal monument en 5 rijksmonumenten. De monumenten liggen echter allemaal buiten het plangebied.

## 4.9 Landschap en ecologie

De identiteit van Heerhugowaard wordt sterk bepaald door haar ontstaan als droogmakerij. De rationeel opgezette structuur en verkaveling van het polderland en de daarin geprojecteerde waterlopen en wegen heeft de basis gevormd voor de ontwikkeling van de eerste woonbebouwing in lange lintsstructuren en vervolgens voor de verdere ontwikkelingen van Heerhugowaard tot de kern die het nu is. In de huidige kern is die rationele basis nog steeds merkbaar, waarbij een aantal ruimtelijke elementen en aspecten opvallen. Vrijwel overal in de kern is de ruimte en de enigszins landelijke openheid voelbaar en heeft de rationele opzet van de droogmakerij geleid tot een orthogonale structuur van wegen en wijken. Binnen deze structuur is aan de belangrijkste ontsluitingsroute het centrumgebied van de kern ontstaan. De uitstraling en de aanhechting hiervan op de omgeving zorgt voor herkenbare plekken en ruimtes. In de structuur is een klein aantal historische routes herkenbaar, waarvan de Middenweg de opvallendste is en een centrale rol speelt. Door de verschillen in bouwperiode en de daarmee gepaard gaande karakteristieken zijn de diverse wijken herkenbaar.

## 4.10 Duurzaamheid en energie

Zie hiervoor hoofdstuk 5.3 "Duurzaamheidsparagraaf".

## 4.11 Veiligheid

### 4.11.1 Brandveiligheid

Het plangebied hoort tot het centrale gebied van Heerhugowaard en bevat een deel van het bedrijventerrein Zandhorst. Het is een klein plangebied met een groot aantal verbindingen aan de noord- en zuidzijde. Er zijn twee gebouwen waaraan in het kader van de brandveiligheid bijzondere aandacht is besteed. Het gaat hierbij om het Hotel en Eventcentre Jules vanwege het groot aantal personen dat hier kan verblijven vanwege de zaalverhuur en vanwege het feit dat hier overnachtingen worden geboden. Daarnaast is in het gebouw Forum een zorgfunctie gevestigd voor minder zelfredzame personen.

Bij beide gebouwen is in het kader van de vergunningverlening aandacht geweest voor de brandveiligheid. Dit bestemmingsplan heeft geen verdere gevolgen voor de brandveiligheid ter plaatse. De brandveiligheid is dan ook voldoende gegarandeerd ten opzichte van de huidige situatie.

### 4.11.2 Bereikbaarheid

Het plangebied is relatief klein maar bevat een groot aantal wegen. Het plangebied wordt doorsneden door de Zuidtangent, de Industriestraat, de Bevelandseweg en de Umbriëllaan en begrenst door de Westtangent en de N242/Westerweg. Het meest belangrijkste is het NS-station Heerhugowaard, dat binnen het plangebied ligt. Het plangebied is dus bijzonder goed ontsloten. Dit is tegelijkertijd een van de belangrijkste knelpunten. Door het aantal wegen en de aanwezigheid van het station kent het gebied een groot aantal verkeersbewegingen. De huidige verkeer- en parkeerstructuur is hier op ingericht. Dit bestemmingsplan staat geen grootschalige ontwikkelingen toe, zodat er geen sprake is van een sterke toename van verkeersstromen of parkeerdruk.

### 4.11.3 Bluswatervoorzieningen

Er zijn voldoende blusleidingen aanwezig. Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van twee waterlopen (langs het spoor en langs de Westerweg) en is er open water aanwezig nabij het kantoor van het Hoogheemraadschap. Bij zeer grote calamiteiten kan er gebruik gemaakt worden van het kanaal aan de westzijde van de N242/Westerweg.

## 4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de opslag, transport en/of bewerking van gevaarlijke stoffen. Het beleid van de externe veiligheid is gelegitimeerd door de doelstelling dat de risico's van bedrijfsmatige activiteiten met gevaarlijke stoffen beheerst worden en in wisselwerking hiermee andere ruimtelijke activiteiten in de nabijheid hiervan.

#### 4.12.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de opslag, transport en/of bewerking van gevaarlijke stoffen. Het beleid van de externe veiligheid is gelegitimeerd door de doelstelling dat de risico's van bedrijfsmatige activiteiten met gevaarlijke stoffen beheerst worden en in wisselwerking hiermee andere ruimtelijke activiteiten in de nabijheid hiervan. Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is een aanzet gegeven tot het opstellen van normen voor externe veiligheid. Het besluit is gepubliceerd in het Staatsblad van 10 juni 2004 en in werking getreden op 27 oktober 2007.

Het besluit kent twee belangrijke begrippen waaraan moet worden getoetst namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Het plaatsgebonden risico*

Onder plaatsgebonden risico wordt verstaan: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Het plaatsgebonden risico wordt beheerst door de inherente veiligheid (veiligheidsmaatregelen die aan risicobronnen zijn opgelegd zonder tussenkomst van externe veiligheid) waarmee risicobronnen zijn omgeven. De kans op een ongeval is daardoor zowel volgens de risicoanalyseberekeningen als blijktens de statistiek buitengewoon klein. Het plaatsgebonden risico is daarom een norm waaraan moet worden voldaan.

##### *Het groepsrisico*

Onder groepsrisico wordt verstaan: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

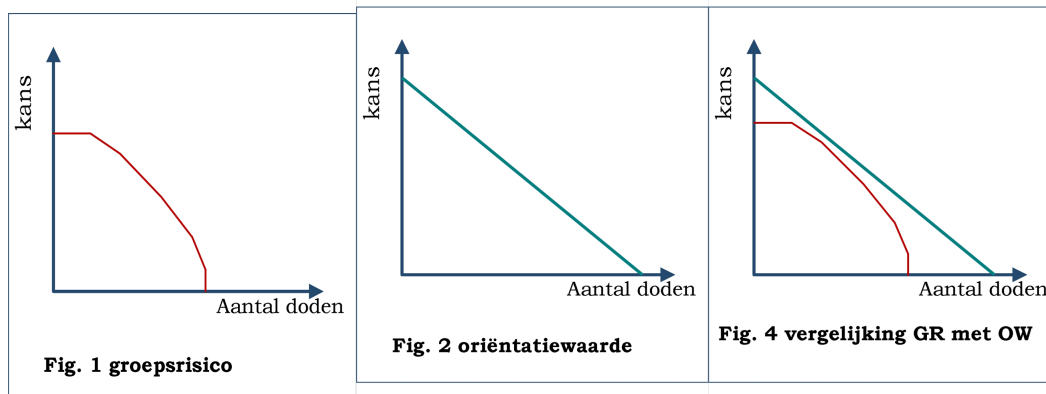
De mogelijkheid van een ramp is een beleidsrelevante afweging voor de inrichting van de ruimte. Omdat de kans op een ongeval buitengewoon klein is, is de zeer kleine kans op een ramp daarmee per definitie een gegeven. Het groepsrisico is om die reden een oriëntatiewaarde, ten aanzien waarvan een afweging moet worden gemaakt.

Oriëntatiewaarde is: de waarde waarmee het groepsrisico wordt vergeleken. Grafisch wordt dit weergegeven als een lijn in een grafiek. Karakteristieke kansen van de oriëntatiewaarde zijn:

een kans van 1 op 10.000 per jaar ( $10^{-4}$ ) op 10 of meer doden;

een kans van 1 op een miljoen per jaar ( $10^{-6}$ ) op 100 doden of meer doden;

een kans van 1 op 100 miljoen per jaar ( $10^{-8}$ ) op 1000 of meer doden.



Het groepsrisico is de risicomaat die bij de bestuurlijke afweging een rol speelt om te verantwoorden welk ramprisco samenhangt met het ruimtelijke ordening- of het milieuvergunningbesluit. Dit komt neer op het aangeven in welke mate de kans op sociale ontwrichting voor de (lokale) samenleving, gegeven de lokale maatschappelijke baten en kosten, te tolereren is. Bij het groepsrisico gaat het niet om de bescherming van de individuele burger, maar om het tolereren van een ramprisco op grond van afwegingen over het belang van ruimtelijke activiteiten naast andere afwegingen.

##### *De verantwoordingsplicht (algemeen)*

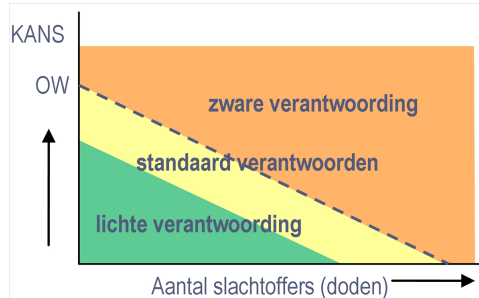
De kans dat in één keer een groep burgers van een bepaalde omvang komt te overlijden (groepsrisico of misschien duidelijker het ramprisco) moet worden verantwoord. Het verantwoorden houdt in dat het afwegingsproces voor de burgers en belanghebbende navolgbaar is. Dit afwegingsproces draagt het

besluit om de risicosituatie, waarbij een zeer kleine kans bestaat dat een ramp zou kunnen plaatsvinden, te aanvaarden. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij milieuvergunningen en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen **in elk geval** in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen. "In elk geval" is limitatieve opsomming en betekent dat er ook nog andere onderwerpen aan de verantwoordingsplicht kunnen worden toegevoegd. De informatie die volgens het Bevi in elk geval bij de verantwoordingsplicht moet worden betrokken is:

- a. het aantal personen in het invloedsgebied;
- b. het groepsrisico;
- c. de mogelijkheden tot risicovermindering door degene die de inrichting drijft;
- d. maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het besluit zijn opgenomen;
- e. voorschriften ter beperking van het groepsrisico te verbinden aan de inrichting;
- f. voor en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- g. de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken in nabije toekomst;
- h. mogelijkheden op de voorbereiding van rampenbestrijding;
- i. mogelijkheden tot zelfredzaamheid;

**De beleidsvisie "Externe Veiligheid"**

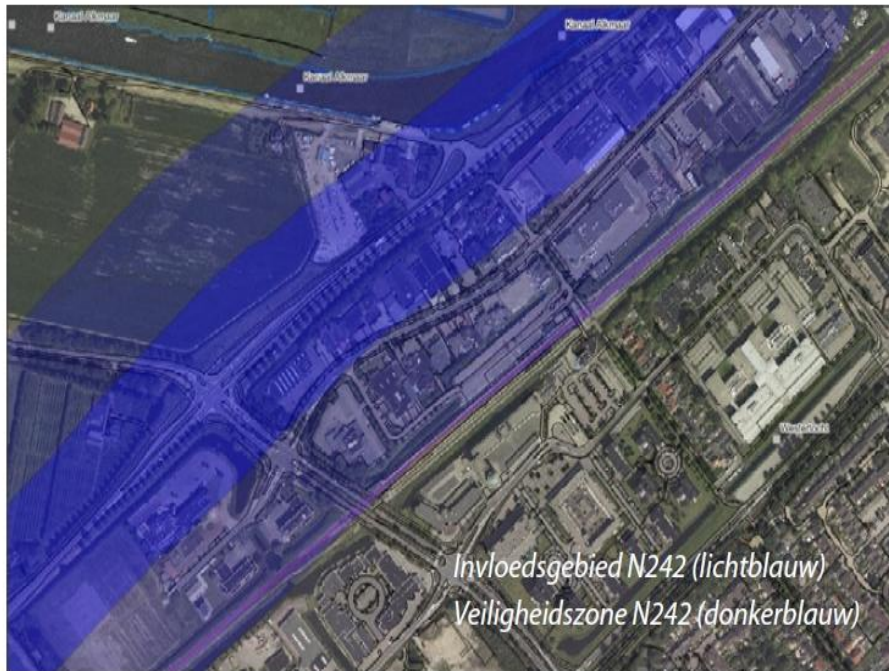
In juni 2010 heeft de gemeenteraad de "Beleidsvisie externe veiligheid in Heerhugowaard vastgesteld. De beleidsvisie "Externe Veiligheid" geeft aan dat het beleid zich richt op het beperkt houden van de toename van het groepsrisico dat ontstaat door ruimtelijke besluiten of Milieuvergunningen. De beleidsvisie onderscheidt drie soorten te doorlopen verantwoordingsprocessen. Welk proces voor de verantwoording wordt doorlopen hangt af van de hoogte van het groepsrisico in relatie tot de oriëntatiewaarde. Schematisch is dit als volgt weergegeven:



**Verantwoording groepsrisico**

De beheersbaarheid van rampen wordt gezien als een belangrijk aspect bij de oordeelsvorming. Het gaat hierbij om de mogelijkheid van de rampbestrijding (van pro-actie tot repressie). Het bestemmingsplangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N242. Het invloedsgebied van de N242 bestrijkt het oostelijke deel van het stationsgebied.





Dit consoliderende bestemmingsplan kent echter geen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Het groepsrisico neemt dan ook niet toe ten opzichte van de huidige situatie. In het bestemmingsplan is expliciet rekening gehouden met het aanwezige groepsrisico. De meer publieksintensieve functies die in het verleden zijn toegestaan in afwijking van de reguliere bedrijfsbestemming, zijn op de verbeelding vastgelegd middels een aanduiding. Het is mogelijk om functies te verplaatsen, maar deze verplaatsing mag niet leiden tot een toename van het aantal functies.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal bij de specifieke planvorming aandacht besteed worden aan het groepsrisico en de effecten die de nieuwe ontwikkeling heeft.

#### **4.12.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

Met de inwerkingtreding van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is een aanzet gegeven tot het opstellen van normen voor externe veiligheid. Het besluit is gepubliceerd in het Staatsblad van 10 juni 2004 en in werking getreden op 27 oktober 2007. Er zijn geen Bevi-inrichtingen in het plangebied en er liggen ook geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

#### **4.12.3 Transport van gevaarlijke stoffen**

Zoals al aangegeven valt het oostelijk deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerveg (N242). Er is geen sprake van een belemmering vanwege het plaatsgebonden risico. De voor het plaatsgebonden risico relevante  $10^{-6}$  contour ligt op het tracé van de weg en is dan ook niet relevant voor de verdere planvorming. Het groepsrisico blijft in dit gebied dan ook gelijk.

#### **4.12.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen**

Het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er zijn geen transportleidingen aanwezig in het plangebied. Ook in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen leidingen. De dichtstbijzijnde leiding ligt langs het spoor in het bestemmingsplan Zandhorst e.o. Deze leiding buigt echter af ter hoogte van de splitsing in het spoor. De leiding ligt zodanig ver van het plangebied af dat er geen sprake is van een relevante leiding.

### 4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Planologische relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. De bestemming leiding wordt gecombineerd met de bestemming van de gronden waarin de leiding is gelegen en beperkt de rechten en het gebruik van die gronden (de zogenaamde dubbelbestemming).

Planologisch relevante leidingen zijn:

- hoofdtransportleidingen;
- hoogspanningsleidingen van 50 KV en hoger;
- buisleidingen voor het transport van brandbare gassen met een druk van 20 bar of hoger;
- buisleidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen met een diameter van 400 mm en groter;
- buisleidingen voor het transport van giftige stoffen;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter en gelegen buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor het transport van afvalwater van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier met een diameter van 400 mm en groter (hoofdleidingen van en naar de afvalwaterzuiveringsinrichting);
- optisch vrije paden (straalpaden).

Er zijn geen planologisch relevante leidingen in of in de nabijheid van het plangebied.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming/regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) vervullen uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavelaansluitingen) en kunnen ook zonder planologische regeling worden aangelegd. Deze leidingen zijn veelal aangelegd langs en/of in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de veiligheid van deze kabels en leidingen gewaarborgd via het KLIC-systeem.

## 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.

### 5.2 Beheer

De nadruk van dit bestemmingsplan ligt op het beheer en dat komt tot uiting door een gedetailleerde bestemmingsregeling. Een gedetailleerd plan biedt directe rechtszekerheid aan de belanghebbenden. De bestemmingen zijn gedetailleerd in de regels en in de verbeelding opgenomen. Ook de aan te houden bouwhoogten zijn in de verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd.

De regels voor de openbare ruimte zijn daarentegen globaal. Ze staan binnen de bestemming een groot aantal functies toe, waardoor het mogelijk is om bij herinrichting van de wegen, paden en groenstroken in te spelen op de wensen van omwonenden, belanghebbenden en toekomstige wijzigingen.

### 5.3 Duurzaamheid

Om ervoor te zorgen dat doelstellingen uit een duurzaamheidsprogramma realiteit worden, dienen deze niet alleen in het programma terug te komen, maar moeten ze door werken naar plannen en projecten binnen de gemeente. Met behulp van een duurzaamheidsparagraaf worden de doelstellingen uit het programma verankerd in de projecten en sectorale plannen. Met betrekking tot de bestaande bouw is in het klimaats- en milieuplan 2008 – 2011 de volgende duurzaamheidsinzet geformuleerd:

1. het maken van harde afspraken (met boeteclausules) tussen gemeente en woningcorporaties over ambitie, uitvoeringstempo en financiering van energiebesparing en lokale duurzame energietoepassingen.
2. regels maken of bereidwillige medewerking van de netbeheerders (gas, elektriciteit) tot stand brengen, waardoor 'slimme' meters sneller en gemeentebreed beschikbaar komen.
3. cv-ketels die nu nog geen hoogrendement hebben ('CR' en 'VR') worden niet meer vervangen door HR-ketels maar –eventueel met investeringssteun – vervangen door warmtepompen (gasgestookt of elektrisch). Zo bouwen lokale installateurs steeds meer ervaring op met de toepassing van deze voor hen vaak nog nieuwe technieken.
4. alle corporaties gaan op eengezinswoningen met een geschikt zongeorieënterd dak projectmatig zonneboilers plaatsen. Particulieren ontvangen, straatgewijs, een aanbod inclusief financiering voor het plaatsen van zonneboilers dat men feitelijk niet kan weigeren. Bij de plaatsing van de boilers wordt steeds voldoende rekening gehouden met het later nog realiseren van een grote hoeveelheid zonnepanelen. Door de grote schaal is dit een lucratieve markt voor installatiebedrijven. Ook verpleeg- en verzorgingshuizen met geschikte daken krijgen een aantrekkelijk aanbod voor een collectief zonneboilersysteem.

#### 5.3.1 Nieuw en bestaand

1. Vanaf 2010 wordt elk jaar telkens 5% van de bestaande woningen en 100% van de geschikte nieuwbouwwoningen voorzien van 3,5 m<sup>2</sup> zonnecollectoren.
2. Tussen 2010 en 2020 krijgt 50% van alle bestaande woningen en 100% van alle geschikte nieuwbouwwoningen 30 m<sup>2</sup> aan zonnepanelen.

#### Conclusie

Het plangebied is zeer beperkt en bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Daarom zijn de mogelijkheden voor duurzame initiatieven beperkt. Via voorlichting en informatie bij aanvragen wordt duurzaamheid verder uitgedragen. Maar dit valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan.

## 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 beschermt (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'. 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 consoliderend 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. 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 gewerkt met functieaanduidingen. Er zijn een groot aantal verschillende functies in elkaars nabijheid. Daarnaast moeten de deels verouderde bestemmingen van de nu te vervangen oude bestemmingsplannen aansluiten bij de landelijk voorgeschreven bestemmingssystematiek. Deze landelijke systematiek is ingevoerd in verband met de digitalisering van bestemmingsplannen. 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 naast de algemene toegestane mogelijkheden er een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan. Verder lenen functieaanduidingen 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 werkingtreden 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 primaire beleidsmatige toets van een niet in dit consoliderende bestemmingsplan passend initiatief zal op basis van de recent door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard zijn.

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 belemmeringenstrook 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 bouwinitiatief 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 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 2008, 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 'Wijze van meten' 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 onderschikte 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 en sluiten aan op de nu geldende regelingen.

### **6.4.1 Bedrijf**

De op de verbeelding voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De basis voor de bestemming is de voorheen geldende bestemming "Industriedoeleinden" opgenomen in het bestemmingsplan Zandhorst II, dat op 10 mei 1977 is vastgesteld. De bestemming is vervolgens geactualiseerd en meer in overeenstemming gebracht met de bestemming "Bedrijf 1" zoals deze ook is opgenomen in het naastgelegen bestemmingsplan Zandhorst e.o. Met de actualisatie wordt de nadruk gelegd op de reeds toegestane bedrijfsactiviteiten.

Volgens vaste jurisprudentie dient de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten in

bestemmingsplannen te worden afgestemd op de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving. Het bestaande aantal (bedrijfs)woningen is dan ook vastgelegd op de verbeelding. Er is geen mogelijkheid voor het alsnog toevoegen van nieuwe bedrijfswoningen. Dit omdat woningen in het plangebied beperkingen veroorzaken voor omliggende bedrijven.

Daarnaast is in het verleden verschillende malen afgeweken van het bestemmingsplan voor functies die niet binnen de bestemming Bedrijf of Industriedoeleinden passen. Deze functies sluiten meer aan op het karakter dat het gebied in de loop van de tijd heeft gekregen, als aanvullend en goed bereikbaar overloopgebied van dienstverlening en stedelijke functies die niet direct in woongebieden passen qua gebruik en qua bebouwing, zoals een sportcentrum of een dansschool. Deze afwijkingen zijn in dit consoliderende bestemmingsplan positief bestemd middels een aanduiding op de verbeelding.

Vanuit het oogpunt van flexibiliteit is de mogelijkheid opgenomen om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de aanduidingen op andere percelen te kunnen leggen als bijvoorbeeld één van de bedrijven zich op een andere locatie binnen het plangebied wil vestigen. Het gaat uitdrukkelijk om een verplaatsing binnen het plangebied. De nieuwe aanduiding kan dus alleen gevestigd worden als deze op een andere locatie binnen het plangebied wordt verwijderd. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat er meer nieuwe functies worden toegevoegd die een grotere verkeersaantrekkende werking hebben of een toename van het aantal mensen in het plangebied tot gevolg hebben. Dit is niet zonder meer mogelijk vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, de doorstroming en het groepsrisico. Mocht de wens bestaan voor de toevoeging van nieuwe functies of een sterkere verstedelijking, dan zal hiervoor een losse procedure gevoerd moeten worden, waarbij de recentelijk vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard het beleidskader vormt.

Er is een aantal percelen dat onder het oude bestemmingsplan onder de bestemming Industriedoeleinden viel, maar nu niet in deze bestemming valt. Hiervoor is gekozen omdat voor deze percelen een aparte bestemmingscategorie is opgenomen in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) die als leidraad dient voor alle digitale bestemmingsplannen in Nederland. Het gaat hierbij om de zelfstandige kantoren en de horecabestemming.

#### *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Voor de bestemming "Bedrijf" is het gebruikelijk om voor dit doel een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten op te nemen. Deze staat geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten. In de planregels wordt aangegeven welke milieucategorieën op welke locatie zijn toegestaan. Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en behouden en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De belangrijkste bouwstenen voor de milieuzonering zijn de richtafstandenlijsten in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor categorie 1 is de maatgevende richtafstand 10 meter en voor categorie 2, 30 meter. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om tevens bedrijven te kunnen toestaan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten" onder de milieucategorieën 1 en 2. In de praktijk betekent dat, dat in voorkomende gevallen omgevingsvergunning kan worden verleend voor bedrijven in de milieucategorie 3.1, waarvan de maatgevende richtafstand 50 meter bedraagt, mits die maatgevende richtafstand door het treffen van extra voorzieningen teruggebracht kan worden tot 30 meter of minder. Deze regeling geldt niet voor Bevi inrichtingen.

#### **6.4.2 Centrum**

De bestemming Centrum heeft betrekking op het gebied bij het NS-Station en langs de oostzijde van het spoor. Het gaat om het stationsgebouw, het plein voor het NS-Station, Forum I en Forum II. Dit gebied en deze gebouwen kenmerken zich door een verscheidenheid van functies, zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Het gaat hierbij met name om zorgvoorzieningen, detailhandel, dienstverlening en kantoren. Omdat de percelen vrijwel geheel bedrijfsmatig gebruikt worden is hier voor een Centrumfunctie gekozen.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de voorheen geldende mogelijkheden (opgenomen in de

bestemming Centrumvoorzieningen 1 van het Bestemmingsplan Stationsplein Heerhugowaard 1994) voor kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1 en 2, sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit is voor de buitenruimte een brede bestemming opgenomen waarbij veel bij het reguliere gebruik behorende functies, zoals water, parkeren en verkeers-, groen-, speelvoorzieningen en utilitaire gebouwen, zijn toegestaan.

Ten aanzien van de bebouwingsvoorschriften is aangesloten op het voorheen geldende globale bestemmingsplan. Uitzondering hierop is het bebouwingsoppervlak. In het voorheen geldende bestemmingsplan was een maximaal aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak opgenomen omdat nog onduidelijk was waar de bebouwing zou worden opgericht. De bebouwing is nu gerealiseerd en kan middels een bouwvlak worden bestemd.

#### **6.4.3 Gemengd**

De bestemming Gemengd heeft betrekking op de wooncomplexen waarbij kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1 en 2, sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen toegestaan zijn in de plint van het gebouw. Omdat er sprake is van een gebied met zowel een woonbestemming als bedrijfsmatige functies heeft dit gebied een gemengde bestemming gekregen.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de voorheen geldende mogelijkheden (opgenomen in de bestemming Centrumvoorzieningen 2 van het Bestemmingsplan Stationsplein Heerhugowaard 1994) voor woningen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1 en 2, sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De beperkte buitenruimte heeft vanuit het oogpunt van flexibiliteit een brede bestemming gekregen waarbij water, parkeren en verkeers-, groen-, speelvoorzieningen en utilitaire gebouwen zijn toegestaan.

Net als bij de bestemming Centrum is bij de bebouwingsvoorschriften aangesloten op het voorheen geldende globale bestemmingsplan, met uitzondering van het bebouwingsoppervlak. In het voorheen geldende bestemmingsplan was een maximaal aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak opgenomen omdat nog onduidelijk was waar de bebouwing zou worden opgericht. De bebouwing is nu gerealiseerd en kan middels een bouwvlak worden bestemd. Ondergronds parkeren is op deze bestemming toegestaan.

#### **6.4.4 Groen**

De op de verbeelding voor "Groen" aangewezen gronden hebben een openbare gebruiksfunctie voor het gehele gebied en liggen tussen de woonbebouwing en langs de waterpartijen en ontsluitingswegen. De gebruiks- en bouw mogelijkheden sluiten aan op de reguliere bestemming zoals die gebruikt wordt voor veel groengebieden in de woonwijken van Heerhugowaard.

Groen heeft niet alleen een kijkfunctie, maar ook een gebruiksfunctie. Om het groen geschikt te maken voor die openbare gebruiksfunctie, is het toegestaan om 3 % van de gronden te bebouwen en 15 % van de gronden te verharderen. Op de gronden mogen alleen gebouwen worden gebouwd voor nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen. Verhardingen mogen worden aangelegd voor o.a. voet- en fietspaden, sport- en speelvoorzieningen, parkeerplaatsen en ontmoetingsplekken. De speelplaatsen mogen worden ingericht met speeltoestellen met een hoogte tot maximaal 6.00 meter. Bij sportvoorzieningen moet worden gedacht aan basketbalveldjes, voetbalveldjes e.d. Op deze bestemming kunnen ook ontmoetingsplaatsen worden ingericht met een overkapte ruimte. Op de bestemming Groen mogen kunstobjecten tot een hoogte van 12.00 meter worden opgericht. Parkeerplaatsen, opstelplaatsen voor de brandweer, inzamelcontainers en weg en waterbouwkundige kunstwerken zijn toegestaan om incidentele problemen op te kunnen lossen. Langs de waterpartijen kunnen plas / drasoevers worden aangelegd op de bestemming groenvoorziening.



#### **6.4.5 Horeca (H-1, H-3)**

Alle horecabedrijven in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. In Heerhugowaard worden gradaties gehanteerd voor de diverse soorten Horeca. De gradatie 1 t/m 3 heeft betrekking op de mate waarin de horeca invloed heeft op de openbare orde. Restaurants en dagzaken vallen in de lichtste categorie Horeca H1, omdat deze nauwelijks invloed hebben op de openbare orde. De categorie Horeca H2 heeft betrekking op cafetaria's broodjeszaken, ijssalons, e.d die ook 's avonds en mogelijk ook na sluitingstijd van de cafés nog open zijn. Deze categorie komt niet voor binnen het plangebied. Onder categorie Horeca 3 vallen cafés, bars en hotels met restaurant en zalenverhuur met uitzondering van een discotheek. Deze bedrijven hebben een grotere invloed op de openbare orde. In afwijking van de methodiek voor de andere bestemmingen, corresponderen de cijfers achter de bestemming met de zwaarte van de horecaonderneming en gaat het niet om een opsomming. De bestemming Horeca 2 komt in dit bestemmingsplan niet voor omdat er geen losstaande gebouwen en percelen zijn met bijvoorbeeld een broodjeszaak of een ijssalon. Deze functies komen alleen voor binnen de gebouwen met de bestemmingen Gemengd en Centrum.

#### **6.4.6 Kantoor**

De bestemming Kantoor heeft betrekking op de volledig als kantoor ontwikkelde gebouwen langs de Gildestraat en de kop van de Zuidtangent / Industriestraat. Vanwege de specifieke functie, de grotere aantallen personen en de grotere verkeersaantrekkende werking ten opzichte van een reguliere bedrijfsfunctie, zijn deze kantoren niet opgenomen in de algemene bestemming Bedrijf, maar hebben deze gebouwen een aparte bestemming gekregen.

#### **6.4.7 Verkeer**

Deze bestemming heeft betrekking op de hoofdinfrastructuur in het plangebied. Op deze gronden zijn o.a. toegelaten: verhardingen, bouwwerken geen gebouw zijnde, groenvoorzieningen, weg- en waterbouwkundige werken en bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen enzovoorts.

#### **6.4.8 Verkeer - 1**

Deze bestemming heeft betrekking op de overige openbare wegen, parkeervoorzieningen, sport en speelvoorzieningen, achterpaden, groen en water e.d. en geeft een grote mate van vrijheid bij het inrichten van het gebied. Van de gronden mag 3% worden bebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen. De speelplaatsen mogen worden ingericht met speeltoestellen met een hoogte tot maximaal 6.00 meter. Bij sportvoorzieningen moet worden gedacht aan basketbalveldjes, voetbalveldjes e.d. Op deze bestemming kunnen ook ontmoetingsplaatsen worden ingericht met een overkapt ruimte. Kunstobjecten zijn tot een hoogte van 12.00 toegestaan. De wegen zijn ingericht als verblijfsgebied.

#### **6.4.9 Verkeer - 2**

De op de verbeelding voor 'Verkeer -2 (V-2)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het railverkeer. Naast bebouwing ten behoeve van de railinfrastructuur is bebouwing voor verkeersinfrastructuur en nutsvoorzieningen toegestaan. Omdat er gelijkvloerse kruisingen aanwezig zijn is naast het gebruik ten behoeve van railverkeer ook gebruik voor regulier verkeer toegestaan. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit zijn de kruisingen niet middels een aanduiding aangegeven maar is het mogelijk om kruisingen binnen de gehele bestemming toegestaan. Dat betekent dat er bij eventuele verplaatsingen of veranderingen van een kruising geen bestemmingswijziging noodzakelijk is.

#### **6.4.10 Water**

De gronden op de verbeelding aangewezen voor deze bestemming zijn bestemd voor water en de waterhuishouding. Op deze gronden zijn toegelaten waterlopen, bruggen, weg- en waterbouwkundige kunstwerken en kunstobjecten. Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken als ligplaats voor woonschepen, woonarken of een casco, dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd.

#### **6.4.11 Wonen, Wonen - 1 en Wonen - 2**

Deze artikelen hebben betrekking op de verschillende woonvormen. De bestemming Wonen (W) is als aanduiding gekozen voor de aaneengesloten eengezinshuizen. De bestemming Wonen (W-1) is de aanduiding voor de in het plan voorkomende vrijstaande woningen en Wonen (W-2) wordt gebruikt voor woongebouwen. Een onderscheid tussen woningen aaneengesloten, woningen vrijstaand en woongebouwen is noodzakelijk, vanwege een verschillende bijgebouwen- en gebruiksregeling.

##### *6.4.11.1 Bouwen*

De woning met de daarbij behorende bijgebouwen dient binnen het op de bestemmingsverbeelding aangegeven bouwvlak of op het daartoe bestemde erf te worden gerealiseerd. Erven komt voor bij alle woningtypes. Het erf mag voor één derde worden bebouwd tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>. Voor grote tuinen geldt een bonusregeling; 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Aangebouwde of als uitbreiding van hoofdgebouw gebouwde bouwwerken mogen bij vrijstaande en twee onder één kap woningen hoger zijn dan bij aaneengesloten gebouwen.

Het gemeentebestuur heeft als uitgangspunt dat woningen moeten kunnen meegroeien met de woonwensen van bewoners. Dit heeft inmiddels geleid tot omgevingsvergunningen voor dakkapellen, erkers en serres. Recent is daar de mogelijkheid voor het verlenen van omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw bijgekomen. Een dakopbouw is een constructie waarbij door middel van een verhoging van het dak een bruikbare ruimte op de bovenverdieping wordt verkregen. Dit kan in allerlei vormen. Verhoging van de goot vanuit één zijde van het dakvlak (zgn. kattenrug) of vanuit beide dakvlakken. In beide gevallen zal sprake zijn van een verhoging van de bouw- en goothoogte over de gehele breedte van de woning. Dakopbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van de woningen wanneer wegens strijd met het bouwbesluit en / of de welstandsnota een dakkapel niet kan worden gerealiseerd. Dakopbouwen aan de voor- en achterzijde van de woning zijn alleen toegestaan bij een tot één blok behorende rijenwoningen waar deze dakopbouwen al aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Deze afwijkingen met een omgevingsvergunning zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als een recht.

##### *6.4.11.2 Gebruik*

De hoofdfunctie van woningen en woongebouwen is de bewoning door één gezin per eenheid. In artikel 1 "Begrippen" is aangegeven wat onder een woning en een huishouden wordt verstaan. Op grond van deze definities kan, in samenhang met het in de regels aanmerken van bewoning van één woning door meer huishoudens als een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tegen het huisvesten van meer huishoudens in één woning worden opgetreden.

Door maatschappelijke instellingen worden woningen voor vormen van sociale opvang gebruikt die niet vallen onder het begrip huishouden, zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om deze vormen van sociale opvang te faciliteren, omdat het om meer huishoudens per woning of onzelfstandige bewoning gaat. In dit plan is er bij Forum II sprake van een zorginstelling met onzelfstandige bewoning. Deze functie valt onder de bestemming Centrum. Om in de toekomst ook medewerking te kunnen verlenen aan mogelijke verzoeken voor een dergelijke functie binnen de bestemming Wonen, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan. Er moet dan wel sprake zijn van wonen, maar niet van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden en zelfstandige bewoning. De verleende omgevingsvergunning kan van de ene instelling overgedragen worden aan een andere instelling, mits het gebruik waarvoor omgevingsvergunning is verleend, opvolgend is. Instellingen die een beroep doen op deze regeling moeten voldoen aan de Kwaliteitswet zorginstellingen.

De Kwaliteitswet zorginstellingen geldt voor alle instellingen in de zorgsector. Ook de commerciële zorginstellingen moeten aan deze wet voldoen. De wetgever stelt eisen waaraan de zorginstelling moet voldoen. De wijze waarop de zorginstelling hieraan voldoet is vrij. De instellingen vullen dat zelf in. De wetgever richt zich hierbij tot de zorgaanbieder en stelt dat de zorg transparant moet zijn voor alle betrokkenen. De Inspectie voor de Gezondheidszorg (IGZ) houdt toezicht op de naleving van de Kwaliteitswet.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de afdeling WOC een adviesrecht heeft bij de vergunningverlening en aan welke criteria in ieder geval moet worden getoetst.

Daarnaast worden woningen in toenemende mate gebruikt als bakermat voor de vestiging en / of de uitoefening van een beroep of bedrijf. Traditioneel zijn het de zogenaamde vrije beroepen waarbij een aangepast gedeelte van de woning voor de uitoefening van het beroep wordt gebruikt. De praktijk leert evenwel dat woningen ook worden gebruikt voor een bonte verzameling van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zoals opticiens, verzekeringsagentschappen, kap- en schoonheidssalons, hondentrimsalons en dergelijke. Uit de jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een strikte scheiding aanbrengt tussen vrije beroepen en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Vrije beroepen worden, omdat ze van oudsher vanuit de woning worden beoefend, geacht onder de bestemming wonen te vallen. De overige beroepen worden doorgaans uitgeoefend op specifiek daarvoor aangewezen locaties. Deze specifieke vestigingsomstandigheden maken dat de vestiging van overige beroepen en bedrijven in woningen in strijd is met de bestemming wonen. Om startende ondernemers te stimuleren, telewerk en andere arbeidsvormen te bevorderen en handhavingsproblemen te voorkomen wil de gemeente de vrije beroepen en de overige beroepen en bedrijven, die zich lenen voor een uitoefening vanuit de woning, gelijkstellen. De vestiging van overige beroepen en bedrijven in woningen is toegestaan, zolang er geen sprake van overlast is en de woning in overwegende mate als woning wordt gebruikt. In de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden waaronder vestiging van een beroep en of bedrijf in een woning is toestaan, opgenomen. Detailhandel is van deze regeling uitdrukkelijk uitgesloten, omdat detailhandel van uit woningen bij een bepaalde omvang het voorzieningenniveau van de gemeente in gevaar kan brengen en een uitstraling naar de openbare ruimte heeft (parkeren, openingstijden) Web - winkels zijn ook een vorm van detailhandel en kunnen afhankelijk van de bedrijfsvoering onder het verbod vallen.

#### **6.4.12 Waarde - Archeologie 3**

De op de verbeelding voor de Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor archeologische waarden. De bestemming Waarde - Archeologie 3 is een dubbelbestemming. Deze bestemming gaat voor de andere bestemmingen op deze gronden. Alleen wanneer duidelijk is dat de waarde archeologie niet wordt geschonden of als de waarde archeologie wel wordt geschonden, daarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend, kunnen de andere bestemmingen worden verwezenlijkt. Aan de toekenning van de bestemming Waarde - Archeologie 3 ligt de "Archeologienota ERF GOED" van de gemeente Heerhugowaard ten grondslag. Deze nota onderscheidt 5 categorieën van bodemroeringen, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Categorie 6 betreft gebieden die al archeologisch onderzocht en vrijgegeven zijn. In het plangebied liggen twee van dergelijke gebieden, bij het Hotel Jules en het kantoor van het Hoogheemraadschap. Voor deze gebieden is eerder verkennend onderzoek gedaan naar de aanwezige waarden.

### **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 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 de van de afwijkingsmogelijkheid gebruik moet worden gemaakt. Wanneer in de bestemmingsplanregels is aangegeven dat een maat maximaal is, is de algemene afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

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.

Met de komst van het mobiele netwerk is er grote behoefte aan zendmasten. Om een woud van masten te voorkomen, streeft de gemeente naar een gemeenschappelijk gebruik van de zendmasten door de diverse, elkaar beconcurrerende bedrijven. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de noodzaak wordt aangetoond en de aanvrager de bereidheid uitspreekt ook anderen in de gelegenheid te stellen van deze voorziening gebruik te maken.

### **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 bouwvergunning 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.

#### *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.

Dit bestemmingsplan is een consoliderend plan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd en de bestaande rechten zijn gecontinueerd of uitgebreid. In het hoofdstuk 'Overleg en inspraak' wordt gerapporteerd over de verplichte overleggen met instanties en de gehouden inspraakprocedure.

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwwerken genoemd waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit reeds ingericht terrein. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk. De financiële

uitvoerbaarheid van het plan is dan ook niet aan de orde. Voor het plan is dan ook geen exploitatieplan noodzakelijk.

### 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.

#### *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 en Vastgoed.

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.

#### *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 aanlegvergunningstelsel;

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.

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan komen de volgende deelgebieden voor: 1a De Middenweg, 2a de bestaande stad en 6 c woonwagenterreinen. Voor deelgebied 1a De Middenweg geldt het regiem bijzonder welstandsgebied. Voor de overige deelgebieden geldt het regiem regulier welstandsgebied.

## Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

### 7.1 Uitkomsten overleg ex artikel 1.3.1 Bro

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de reguliere overlegpartners.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan te hebben:

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

Liandon B.V.;

- Er zijn twee middenspanningstations (10Kv) aanwezig in het plangebied. Aan de Gildestraat en de Bevelandseweg. Het gebruik van het station aan de Gildestraat is middels de opgenomen bestemming geregeld, maar de bouwregels zijn nog onvoldoende. Verzocht wordt om de huidige bebouwing vast te leggen.
- Het station aan de Bevelandseweg valt binnen de bestemming Centrum. Deze bestemming staat geen Nutsdoeleinden toe. Verzocht wordt om deze alsnog op te nemen met bijbehorende bouwregels.
- In het plangebied liggen 10 Kv leidingen. Verzocht wordt om deze middels een nadere aanduiding op de verbeelding en in de regels op te nemen.

#### *Reactie gemeente*

- *Het middenspanningsstation valt binnen de bepalingen van een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, nr. 18 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit artikel bevat maximale bouwmaten waar het station binnen past. Er zijn daarom geen aparte bouwregels opgenomen. Om duidelijkheid te geven zijn deze alsnog opgenomen.*
- *De functie met bouwregels is toegevoegd. Er is geen specifieke bestemming opgenomen voor het middenspanningstation. Er is voor een flexibele bestemming gekozen zodat het eventueel verplaatsen van het station binnen de huidige regels mogelijk is, mocht dit noodzakelijk zijn als gevolg van ontwikkelingen in het Stationsgebied.*
- *Naar aanleiding van dit verzoek is per e-mail en telefonisch overleg gevoerd met Liandon. Uiteindelijk is in gezamenlijk overleg besloten om deze leidingen niet op te nemen. Deze leidingen komen in alle wijken voor en zijn verder nergens op deze wijze specifiek beschermd. Bovendien zorgt het vastleggen van de leidingen ervoor dat het omleggen van leidingen niet zonder meer mogelijk is. Als er wegen verbreed of aangepast worden zou dat tot bezwaren leiden. Daarom worden de leidingen niet verder opgenomen.*

PWN Waterleidingsbedrijf;

- *Gevraagd wordt om voldoende ruimte voor de veiligstelling van de in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard moet zijn dat het leidingennet ten allen tijde goed bereikbaar blijft. Als er sprake is van verharding moet deze "open" zijn.*
- *Daarnaast wordt aangegeven dat bij nieuwbouwplannen het leidingstelsel ontworpen wordt op de drinkwatervraag. Bluswatervoorzieningen moeten dan in overleg met de brandweer op alternatieve plaatsen gevonden worden.*
- *Tenslotte wordt aandacht gevestigd op de standaardbepalingen (VANNdokument) waarin de nutsbedrijven in Noord-Holland aangeven hoe zij omgaan met de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwggebieden.*

*Reactie gemeente*

- *De leidingen in het gebied zijn bekend en de openbare ruimte heeft voldoende ruimte voor het huidige leidingenstelsel. Bij de eventuele ontwikkeling van het Stationsgebied zal de vastgestelde Structuurvisie het toetsingskader vormen. Bij die structuurvisie is reeds (op hoofdlijnen) aandacht besteed aan de consequenties voor leidingen. Bij de projectmatige invulling in de toekomst zal per project bepaald worden, in overleg met de leidingbeheerders, welke maatregelen noodzakelijk zijn. De precieze invulling is nu echter nog niet bekend, zodat daar in het kader van dit bestemmingsplan nog niet op geanticipeerd wordt.*
- *Deze nieuwe insteek is bekend. In het plangebied lopen enkele doorlopende waterverbindingen die benut kunnen worden als alternatieve bluswatervoorziening. In het plangebied ligt het noordelijk deel van het bedrijventerrein Beveland, waarin een dergelijke alternatieve bluswatervoorziening is aangelegd. Daarnaast grenst het plangebied aan het Noordhollands Kanaal. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen in het plangebied en in de omgeving daarvan voor de bestaande situatie, maar ook voor eventuele nieuwe ontwikkelingen.*
- *Wij zijn bekend met het VANNdocument en het gebruik daarvan bij eventuele ontwikkelingen.*

Daarnaast is advies ingewonnen van de Veiligheidsregio Noord-Holland. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat er geen aanleiding is om advies uit te brengen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N242, waardoor er groepsrisico aanwezig is. In het bestemmingsplan is hier expliciet rekening mee gehouden. Het groepsrisico neemt daarom niet toe. In de toelichting is het aspect externe veiligheid voldoende uitgewerkt. Er is geen aanleiding om nader advies uit te brengen. Wel wordt er in dit verband nog verwezen naar het uitgebrachte advies bij de structuurvisie. Dat advies is van belang bij eventuele ontwikkelingen.

*Reactie gemeente*

*De reactie geeft geen aanleiding voor wijzigingen in het plangebied.*

## **7.2 Rapportering inspraak (cf. inspraakverordening)**

Het voorontwerpbestemmingsplan Stationsgebied heeft in het kader van de inspraak gedurende 6 weken ter visie gelegen. De inspraak is gepubliceerd en er is daarnaast aandacht aan besteed in de lokale krant. Er is tevens een inloopavond georganiseerd voor geïnteresseerden en belanghebbenden.

Gedurende de termijn van terisielogging konden ingezetenen en in de gemeente een belanghebbende natuurlijke of rechtspersoon hun zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken aan burgemeester en wethouders. Er zijn geen reacties ingediend.







Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard  
Telefoon: 14 072 | Internet: [www.heerhugowaard.nl](http://www.heerhugowaard.nl)