

# Bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2014



Heerhugowaard  
Stad van kansen

vastgesteld



## **Actualisatieplan Heerhugowaard 2014**

## 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	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Bedrijf - 2	11
Artikel 4 Groen	14
Artikel 5 Maatschappelijk	15
Artikel 6 Verkeer	17
Artikel 7 Verkeer - Verblijf	19
Artikel 8 Wonen	20
Artikel 9 Wonen - 1	22
Artikel 10 Wonen - 2	25
Artikel 11 Leiding	27
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2	29
Artikel 13 Waarde - Archeologie 3	31
Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie	33
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>35</b>
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	36
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 17 Overgangsrecht	37
Artikel 18 Slotregel	38
<b>Toelichting bestemmingsplan</b>	<b>39</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>40</b>
1.1 Algemeen	40
1.2 Plangebied	40
1.3 Doel	41
1.4 Geldende planologische regelingen	41
<b>Hoofdstuk 2 Huidige situatie</b>	<b>42</b>
2.1 Bestaande situatie	42
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskaders</b>	<b>43</b>
3.1 Inleiding	43
<b>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>44</b>
4.1 Inleiding	44
4.2 Water	44
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	44
<b>Hoofdstuk 5 Planbeschrijving</b>	<b>45</b>
5.1 Inleiding	45

5.2	Definitie peil	45
5.3	Mantelzorg	46
5.4	Bed & Breakfast	47
5.5	Herstel van weggevallen aanduidingen	47
5.6	Herstel eerste partiële herziening Buitengebied	48
5.7	Groenstrook ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg	48
5.8	Verbeteringen bestemmingsplan Oosttangent	48
5.9	Gastoudergezin	50
<b>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</b>		<b>51</b>
6.1	Inleiding	51
6.2	Juridisch systeem	51
6.3	Inleidende regels	53
6.4	Bestemmingsregels	53
6.5	Algemene regels	53
6.6	Uitvoerbaarheid en handhaving	54
6.7	Overige wet- en regelgeving	56
<b>Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid</b>		<b>57</b>
7.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	57
<b>Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak</b>		<b>58</b>
8.1	Overleg ex artikel 1.3.1 Bro en inspraak	58



# Planregels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP47VEEGPLAN2014-VA01 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 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 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 ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.6 bebouwing:

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

#### 1.7 bebouwingspercentage:

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

#### 1.8 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.9 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.10 bijbehorend bouwwerk:

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.

#### 1.11 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.

#### 1.12 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.

#### 1.13 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.



**1.14 bouwperceel:**

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

**1.15 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.16 bouwvlak:**

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

**1.17 bouwwerk:**

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

**1.18 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

**1.19 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.

**1.20 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.

**1.21 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

**1.22 eerste bouwlaag:**

Eerste bouwlaag is de begane grondlaag.

**1.23 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.

**1.24 gebouw:**

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

**1.25 groothandel:**

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

**1.26 hoofdgebouw:**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.27 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.

**1.28 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.

**1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

De in de bijlage 1 (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) 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.

**1.30 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.

**1.31 maatschappelijk:**

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

**1.32 mantelzorg:**

langdurige, intensieve zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt verleend aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke- psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe- dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

**1.33 onderkomen:**

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

**1.34 pand:**

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.35 peil:**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte 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.

**1.36 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.

**1.37 prostitutie:**

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

**1.38 recreatief medegebruik:**

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

**1.39 recreatieve bewoning:**

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

**1.40 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.

**1.41 snijdende voorgevelrooilijn:**

de (denkbeeldige) doorgetrokken voorgevelrooilijn van de woning van een woningrij, welke de voorgevelrooilijn van de woning van de dwars daarop geplaatste andere woningrij kruist;

**1.42 uitbouw:**

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

**1.43 voorgevelrooilijn:**

Alle naar de naastgelegen wegen toegekeerde bouwgrenzen van het hoofdgebouw.

**1.44 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.

**1.45 winkel:**

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

**1.46 woning:**

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

**1.47 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.

**1.48 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.

**1.49 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 goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4      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.

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

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

### **2.6      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.

### **2.7      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 Bedrijf - 2

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1, behorend bij het bestemmingsplan Zandhorst e.o. onder de milieucategorieën I, II, III en IV zoals aangegeven op de verbeelding;
  2. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;
  3. kantoren, voor zover deze ten dienste staan van de op het perceel gevestigde bedrijven;

met de bij de bestemming behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen 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 per bouwperceel niet meer dan het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen;
- d. indien er meer bebouwingsoppervlakte aanwezig is op een bedrijfsperceel, mag het reeds aanwezige bebouwingsoppervlak worden teruggebouwd ;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte bedragen;
- f. maximaal 30% van het brutovloeroppervlak mag ten behoeve van de functie kantoor worden gebruikt met een maximum van 2000m<sup>2</sup>;
- g. ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
- h. 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.
- 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 0,60 meter.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten en technische installaties mag niet meer dan 15 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;

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan voor:

#### *3.3.1 zelfstandige stalling*

het bouwen van vrijstaande of aangebouwde kleine gebouwtjes zoals rijwieloverkappingen, portiersloges, traforuimten, wachthuisjes en dergelijke, met een maximum oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en geen grotere hoogte dan 3,0 m, mits voldaan kan worden aan de eigen parkeerbehoefte;

#### *3.3.2 vergroten bebouwingspercentage*

het overschrijden van het bebouwingspercentage tot ten hoogste 80%, mits middels een bedrijfsvervoersplan aangetoond kan worden dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;

#### *3.3.3 vlaggenmasten*

het overschrijden van de maximale hoogte van reclametekens ten behoeve van vlaggenmasten met een maximale hoogte van 12,0 meter;

#### *3.3.4 verhogen bouwhoogte*

het verhogen van de bouwhoogte tot 21 meter onder de volgende voorwaarden:

- f. de bebouwing bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

#### *3.3.5 overschrijden bouwgrens waterzijde*

het realiseren van bebouwing tot op de waterlijn onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag maximaal over 50% van de kavelbreedte worden gerealiseerd;
- b. voor de overige 50% van de kavelbreedte moet de bebouwing op minimaal 8.00 meter ten opzichte van de oeverlijn staan;
- c. deze uitbreiding moet minimaal 10 meter van de zijdelingse erfgrans komen te staan;
- d. de huidige waterlijn mag niet worden overschreden;
- e. de uitbreiding moet de representatieve uitstraling verbeteren;
- f. de uitbreiding mag maximaal 18 meter hoog zijn;

Voor kavels met een breedte van 25.00 m. of minder geldt het volgende:

- a. bebouwing mag over 1/3 deel van de kavelbreedte worden gerealiseerd met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen van 7.00 m.
- b. de overige bebouwing moet op minimaal 8.00 m. uit de oeverlijn staan.
- c. de uitbreiding moet een representatief karakter hebben.
- d. uitbreiding mag maximaal 18.00 m. hoog zijn.
- e. de overige ruimte tussen bebouwing en oever dient een natuurlijk karakter te hebben.

#### *3.3.6 overschrijden voorgevelrooilijn*

het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van een bedrijfsgebouw, mits:

- a. De breedte niet meer is dan de 70% van de gevelbreedte;
- b. De uitbouw overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 2,50 meter;
- c. De afstand tot de perceelgrens ten minste 5 meter is;
- d. Er aangetoond kan worden dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig blijft.
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- f. De verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding gewaarborgd is.

### **3.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid en;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1, behorend bij het bestemmingsplan Zandhorst e.o. onder de milieucategorieën I, II, III en IV zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. de vestiging van grote lawaaimakers als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;
- c. het gebruik als bedrijfswoning, hieronder begrepen het realiseren van woonruimte in een gedeelte van een bedrijfsgebouw, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 3.1 sub a onder 2;
- e. het gebruik van kantoren anders dan bedoeld in lid 4.1. sub a onder 3;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het opslaan van goederen op onbebouwde gronden langs de oeverzones.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1, behorend bij het bestemmingsplan Zandhorst e.o. onder de milieucategorieën I, II, III en IV;
- b. het vestigen van een detailhandel in ABCgoederen, zoals bedoeld in de begripsbepalingen van bestemmingsplan Zandhorst e.o.;

met dien verstande dat het verzoek om af te wijken mede wordt beoordeeld op de milieu-, ontsluitings- en parkeersituatie;

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De bestemming 'Groen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Oosttangent" wordt als volgt gewijzigd:

- de onder b opgenomen tekst "geluidwallen en schermen" wordt gewijzigd in: "geluidwallen en -schermen ter plaatse van de aanduiding geluidwerende maatregel"
- de onder h. opgenomen kunstobjecten komen te vervallen;

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- De bouwregels voor bouwwerken geen gebouw zijnde worden als volgt gewijzigd: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor geluidwallen en -schermen niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- De onder artikel 6.3.2 sub b opgenomen bouwhoogte voor kunstobjecten komt te vervallen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het realiseren van geluidwallen, die hoger zijn dan 3,50 meter;
- b. het verharden van meer dan 15% van de gronden met de bestemming Groen ten behoeve van de onder d. en e. in de bestemmingsomschrijving Groen genoemde functies, zoals opgenomen in artikel 6.1. Groen van het bestemmingsplan "Oosttangent".

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.



## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (betrekking hebbend op de maatschappij, de samenleving), zoals:
  1. medische voorzieningen;
  2. culturele voorzieningen;
  3. religieuze voorzieningen;
  4. welzijnsvoorzieningen;
  5. educatieve voorzieningen;
  6. voorzieningen voor openbaar bestuur;
  7. onderwijsvoorzieningen;
  8. kinderopvang/peuterspeelzaal;en
9. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" voor een gebruik van de gronden voor de lijkbezorging van mens en dier;

met de daarbij behorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. kunstwerken;
- i. erven en terreinen;
- j. kunstobjecten;
- k. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- l. woningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 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 ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte.
- g. binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak op de als Maatschappelijk aangeduide gronden mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup> mag bedragen en de bouw- en goothoogte niet meer dan respectievelijk 9,00 m. en 6,00 m. mogen bedragen;
- h. 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 m. en luifels tot een breedte van maximaal 2,50 m.
- 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 0,60 m.

#### 5.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximaal 5 % van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk 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 bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,00 m.;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,50 m. bedragen.

#### 5.2.3 *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 m. bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8,00 m. bedragen, met uitzondering van speeltoestellen waarvan de bouwhoogte maximaal 6.00 m. en kunstobjecten waarvan de bouwhoogte 12,00 m. mag bedragen.

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 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.

### 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 5.4.1 *Gebruik van de woning*

In iedere woning en/of bijbehorend bouwwerk is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, waaronder een webwinkel alsmede gastouderopvang, 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 daar bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en gerealiseerd wordt;
- d. 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;
- e. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
- 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 mag bedragen dan 6.

#### 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;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel.

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. faunapassages.

met de bij de bestemming behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;

### **6.2 Dubbelbestemming**

Voor zover de gronden bestemd als verkeer mede zijn aangewezen op de verbeelding behorend bij bestemmingsplan "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan" voor Leiding - Hoogspanning of Leiding - Gas, zijn tevens de desbetreffende bepalingen zoals opgenomen in artikel 7 en artikel 8 van het bestemmingsplan "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan" van toepassing.

### **6.3 Bouwregels**

#### *6.3.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;

### **6.4 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

### **6.5 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. de bouw van een bushokje waarbij de oppervlakte niet meer dan 4 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 2,50 meter mag bedragen;
- b. het afwijken van het dwarsprofiel, zoals dat is weergegeven op de verbeelding behorend bij bestemmingsplan "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan", mits geen wezenlijke verslechtering van de geluidssituatie optreedt.

### **6.6 Specifieke gebruiksregels**

#### 6.5.1.

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming;

#### 6.5.2.

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

- a. het inrichten van de gronden in afwijking van de dwarsprofielen, zoals deze zijn weergegeven op de verbeelding behorend bij bestemmingsplan "Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan";

#### 6.5.3.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 6.5.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 7 Verkeer - Verblijf**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Oosttangent" wordt als volgt gewijzigd:

de onder f genoemde kunstobjecten komen te vervallen.

## **Artikel 8 Wonen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

Alle bestemmingen waar op basis van de oorspronkelijk geldende bestemmingsplannen binnen Heerhugowaard, de functie "Wonen" is toegestaan worden uitgebreid met:

- a. mantelzorg;
- b. bed & breakfast;
- c. gastoudergezin.

### **8.2 Specifieke gebruiksregels**

#### *8.2.1 Gebruik van de woning*

In iedere woning of bijbehorend bouwwerk 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. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

#### *8.2.2 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken 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.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1 Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afwijken van de bestemmingsregels 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 bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij de bestemming 'Wonen' het gezamenlijk bebouwd oppervlak voor bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 % van de gronden waarop bouwwerken mogen worden gebouwd, 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.

## **8.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *8.4.1 Afwijken strijdig gebruik*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1. onder b voor een bed en breakfast accommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaappleatsen, waarbij het oppervlak van de bed en breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 125 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is.

## Artikel 9 Wonen - 1

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Oost" zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
  - b. bijbehorende bouwwerken;
  - c. bed and breakfast;
  - d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
  - e. dakterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "terras";
- met de daarbij behorende:
- f. erven;
  - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- en
- h. natuurvriendelijke oevers als de bestemming "Wonen" grenst aan de bestemming "Water".

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 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. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- f. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### 9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 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 en binnen het bestemmingsvlak 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 ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de onder het vorige lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken geldt, dat:



1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter.

### 9.2.3 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 terisatielegging 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 2,10 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de te realiseren 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.

### 9.2.4 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.

## 9.3 Specifieke gebruiksregels

### 9.3.1 Gebruik van de woning

Naast een gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor wonen zijn de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang, onder de voorwaarden dat:
  1. 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;
  2. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
  3. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
  4. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt gerealiseerd;
  5. 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;
  6. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6;
- b. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

### 9.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken 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.

## 9.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Burgemeester en wethouders kunnen voor woningen langs de Middenweg, de Van Veenweg de Beukenlaan en de Rustenburgerweg met een omgevingsvergunning afwijken van het onder a van dit lid genoemde maximum 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 bijbehorende bouwwerken 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 mogelijk is en gerealiseerd wordt.

#### 9.4.3 *Afwijken van het 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 9.3.2 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 de volgende aspecten:

- a. er moet sprake zijn van 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 is verleend en woningen in het bestemmingsplan reeds voor maatschappelijke opvang zijn aangewezen;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

#### 9.4.4 *Afwijken bed and breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1 onder b voor een bed en breakfast accommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaapplekken, waarbij het oppervlak van de bed en breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 125 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is.

## **Artikel 10 Wonen - 2**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden, zoals opgenomen in bestemmingsplan "Stadshart" zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen;
- b. sport (biljartcentrum) ter plaatse van de functieaanduiding (s)
- c. maatschappelijk ter plaatse van de functieaanduiding (m)

met de daarbij behorende:

- d. erven;
- e. parkeergarage ter plaatse van de functieaanduiding (pg)
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

en

- g. natuur vriendelijke oevers als de bestemming Wonen grenst aan de bestemming Water.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 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 met in achtneming van het aangegeven bebouwingspercentage;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- f. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gev- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.3.1 Aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf*

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

- a. niet meer dan 1/3e deel van het 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- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
- d. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
- 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.  
In het kader van dit bestemmingsplan wordt de gemeentelijke lozingsverordening niet tot de milieuwetgeving gerekend.

#### *10.3.2 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;
- b. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

### **10.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *10.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu*

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

#### *10.4.2 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 16.3.2 onder b, 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.

#### *Afwijkingscriteria*

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende aspecten:
- b. de aanvraag moet worden gedaan door een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- c. het moet gaan om een vorm van wonen;
- d. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning zijn verleend;
- e. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid;

## **Artikel 11 Leiding**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *11.1.1 Bestemming*

De mede voor "Leiding" (dubbelbestemming) aangewezen gronden gelegen binnen het bestemmingsplan Heerhugowaard - Oost zijn ook bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. ondergrondse leidingen voor gas, water en elektriciteit met een vrijwaringszone, waarvan de breedte 3,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van een leiding voor elektriciteit en water en 5,00 meter ter weerszijde van de hartlijn van een leiding voor gas bedraagt;
- en
- b. het bouwen van gebouwen ten dienste van de bedoelde leiding(en).

#### *11.1.2 Voorrangsregeling*

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,00 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 25,00 m<sup>2</sup>.

#### *11.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

#### *11.2.3 Bouwregels vanwege samenvallende bestemmingen*

Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

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

#### *11.3.1 Werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is*

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. dieploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

### *11.3.2 Uitzonderingsregeling*

Het verbod als bedoeld in lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *11.3.3 Toetsingscriteria bij vergunningverlening*

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 28.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover deze niet strijdig zijn met de belangen van de leiding.

### *11.3.4 Adviesprocedure*

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen met betrekking tot de samenvallende bestemming(en) (lid 11.2.3) of een omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (lid 11.3.1) te beslissen, winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel 12 Waarde - Archeologie 2**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden gelegen binnen het bestemmingsplan Heerhugowaard - Oost 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).

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 12.1 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 50 m<sup>2</sup> en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

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

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 29.2.1 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.

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

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 29.2.1, 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.

#### *12.2.4 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.

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

#### *12.3.1 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 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper

- dan 0,40 meter
- b. bemalen.

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

Voor zover de in lid 12.3.1 genoemde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning 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 kwalificatie

#### *12.3.3 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.

#### *12.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1 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 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
- c. indien uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige archeologische waarden door de werkzaamheden niet worden verstoord;



## **Artikel 13 Waarde - Archeologie 3**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde – Archeologie 3" aangewezen gronden gelegen binnen het bestemmingsplan Heerhugowaard - Oost 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).

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 13.1 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.

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

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 13.2.1 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.

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

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1, 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.

#### *13.2.4 Rapport*

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

### **13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen gebouw zijnde of van werkzaamheden**

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 13.1 bedoelde gronden de volgende werken en 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.

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

Voor zover de in lid 13.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
3. de verplichting de werken 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.

### *13.3.3 Rapport*

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

### *13.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken 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
- c. indien uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige archeologische waarden door de werkzaamheden niet worden verstoord;

## **Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden gelegen binnen het bestemmingsplan Heerhugowaard - Oost zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken;

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale en minimale goot- en bouwhoogte is de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. de maximale breedte van het hoofdgebouw is de breedte van het hoofdgebouw welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. als voorgevelrooilijn geldt de voorgevelrooilijn welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, de voorgevelrooilijn overschreden worden ten behoeve van:
  1. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
  2. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
  3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- e. de toegestane dakhelling is de dakhelling welke ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is/was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

#### *14.2.2 Afwijken van de bouwregels*

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 31.2.1 onder a en b voor het realiseren van een kleinere of grotere goot- en bouwhoogte en breedte van het hoofdgebouw onder de voorwaarde dat:
  1. de bij de regels van de onderliggende bestemming aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en maximale breedte niet wordt overschreden;
  2. het hoofdgebouw wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en het dak voorop staat;
  3. de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast;
  4. de goothoogte tenminste 50 centimeter afwijkt van tenminste één direct aangrenzend hoofdgebouw.

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

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

Het is verboden op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 14.1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld

- rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  - c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - d. diepplougen;
  - e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen
  - h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

#### *14.3.2 Uitzonderingsregel*

Het verbod als bedoeld in lid 14.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *14.3.3 Toetsingscriteria voor het verlenen van een vergunning*

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de waarde cultuur historie, zoals beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuur- en landschappelijke waarden.

#### *14.3.4 Adviesprocedure*

Alvorens over een omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (lid 14.3.1 ) te beslissen, winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van cultuur omtrent de vraag of door de voorgenomen werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden de waarde cultuur, zoals vastgelegd het rapport "Gemeente Heerhugowaard een historisch-geografische inventarisatie (inclusief de karakteristieke bebouwing)" niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 15    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 16 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.

### **16.1 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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 17.1.1 *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.

##### 17.1.2 *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%.

##### 17.1.3 *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.

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

##### 17.2.1 *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.

##### 17.2.2 *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.

##### 17.2.3 *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.

##### 17.2.4 *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 18 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Actualisatieplan Heerhugowaard 2014' van de gemeente Heerhugowaard.



## **Toelichting bestemmingsplan**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.2 van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen eenmaal in de tien jaar te worden herzien. De gemeente Heerhugowaard heeft recent een grote inhaalslag gemaakt en beschikt nu over een groot aantal recente plannen. Tijdens deze inhaalslag zijn er enkele onderwerpen geweest waarbij de inzichten gewijzigd zijn naarmate er meer van deze nieuwe bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Daarnaast is gedurende de inhaalslag de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (WABO) in werking getreden, waardoor het vergunningstelsel voor bouwactiviteiten gewijzigd is. Daardoor zijn er verschillen ontstaan tussen de nu geldende bestemmingsplannen. Alle bestemmingsplannen zijn zeer recent herzien en voor het buitengebied is een volledige herziening in voorbereiding.

Voor de onderstaande punten zorgen deze verschillen voor juridisch onwenselijke situaties. Daarnaast zijn er maatschappelijke ontwikkelingen, zoals mantelzorg, waarvan ondersteuning gewenst is. Het is onwenselijk om te wachten totdat de bestemmingsplannen worden herzien om deze punten te herstellen en de maatschappelijk wenselijke mogelijkheden vast te leggen. Dat kan immers meerdere jaren op zich laten wachten. Er is daarom vanuit efficiëntie oogpunt besloten om de diverse punten die naar voren zijn gekomen uit de praktijk te bundelen en gezamenlijk in een partiële herziening op te nemen. Het gaat daarbij om de volgende punten:

- de definitie van het begrip "peil".
- de mogelijkheden voor mantelzorg.
- de mogelijkheden voor bed & breakfast.
- enkele percelen waarbij door technische wijzigingen het bebouwingspercentage is weggefallen.
- enkele percelen waar de eerste partiële herziening Buitengebied betrekking op heeft.
- de groenstrook ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg in het plangebied van bestemmingsplan Zandhorst e.o.
- vijf verbeteringen rond de Oosttangent.
- herstel van het weggefallen maximale aantal kinderen bij een gastoudergezin in bestemmingsplan Heerhugowaard Oost.

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

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

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

### 1.2 Plangebied

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

### **1.3 Doel**

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

### **1.4 Geldende planologische regelingen**

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

## **Hoofdstuk 2 Huidige situatie**

### **2.1 Bestaande situatie**

#### **2.1.1 Ruimtelijke structuur**

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

## Hoofdstuk 3    **Beleidskaders**

### **3.1    Inleiding**

Deze partiële herziening bevat een groot aantal kleinere onderwerpen die vanuit juridisch oogpunt om herstel vragen of die inspelen op een maatschappelijk behoefte. De maatregelen hebben een geringe impact. Beleidskaders hebben een zeer globaal en grootschalig karakter. Door dit grote schaalverschil wordt er geen bestaand beleid doorkruist. Wel zijn er enkele onderwerpen die bestaand beleid ondersteunen. Een voorbeeld hiervan is de regeling voor mantelzorg die aansluit op het beleid om ouderen die langer zelfstandig willen wonen, te ondersteunen.

De algemene beleidsstukken zijn samengevat. Deze stukken zijn te lezen op de gemeentelijke website: [www.heerhugowaard.nl/beleidskaders\\_bestemmingsplannen](http://www.heerhugowaard.nl/beleidskaders_bestemmingsplannen)

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

## **Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten**

### **4.1 Inleiding**

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

### **4.2 Water**

#### **4.2.1 Algemeen**

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

#### **4.2.2 Watertoets**

De partiële herziening heeft slechts zeer beperkte ruimtelijke gevolgen. De inhoudelijke wijzigingen (verandering van de definitie van "peil", de toevoeging van Bed & Breakfast, of mantelzorg) hebben geen negatieve effecten voor het waterbeheer. De overige wijzigingen (opnemen van weggevallen bouwvlakpercentages en bestemmingen van de eerste partiële herziening Buitengebied) hebben geen inhoudelijke gevolgen maar zijn vooral gewenst vanuit juridisch oogpunt. De regels blijven echter gelijk. Er wordt daarom geen vooroverleg gevoerd of voorafgaand een watertoets opgesteld. Wel wordt het Hoogheemraadschap geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

### **4.3 Cultuurhistorie en archeologie**

#### **4.3.1 Cultuurhistorie**

Gemeentelijke monumenten worden beschermd door de monumentenverordening. Beeldbepalende panden hebben geen wettelijk beschermde status. Door extra welstandstoezicht wordt getracht de oorspronkelijke architectuur van deze panden zoveel mogelijk te behouden. De beeldbepalende panden worden genoemd in Monumentaal Heerhugowaard.

## 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 (beheersplan, ontwikkelingsplan). Zijn er specifieke ontwikkelingen in het plan dan zullen deze in het hoofdstuk beschreven worden.

- de definitie van het begrip "peil".
- de mogelijkheden voor mantelzorg.
- de mogelijkheden voor bed & breakfast.
- enkele percelen waarbij door technische wijzigingen het bebouwingspercentage is weggevallen.
- enkele percelen waar de eerste partiële herziening Buitengebied betrekking op heeft.
- de groenstroken ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg in het plangebied van bestemmingsplan Zandhorst e.o.
- vijf verbeteringen rondom de Oosttangent.
- herstel van het weggevallen maximale aantal kinderen bij een gastoudergezin in bestemmingsplan Heerhugowaard Oost.

### 5.2 Definitie peil

Het begrip "peil" is van belang voor het meten van de hoogte van gebouwen en bouwwerken, zoals erfafscheidingen. Het peil legt vast vanaf welk vlak gemeten wordt. Het objectief vastleggen van een dergelijk uitgangspunt is van belang voor zowel het opstellen van tekeningen voor aanvragen om omgevingsvergunning als voor handhavend optreden.

Op dit moment zijn er verschillende definities in gebruik. In een aantal plannen is daarnaast opgenomen dat het peil 50 centimeter hoger ligt dan de aangrenzende weg. Hierdoor kunnen erfafscheidingen aan de achterzijde en zijkant van de erven van woningen 2,5 meter hoog worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit onwenselijk. Dergelijke zeer hoge erfafscheidingen geven een zeer dicht bebouwd, te stedelijk beeld en nemen veel natuurlijk licht weg. Vanuit het oogpunt van maatschappelijke veiligheid is dit ook onwenselijk. Door het ontbreken van natuurlijk licht en het ontbreken van indirect zicht op de openbare ruimte ontstaat een gevoel van onveiligheid.

Er wordt daarom voor alle bestemmingsplannen dezelfde definitie vastgelegd die ook al in veel plannen wordt gebruikt, waarbij de hoogte van de nabijgelegen weg als algemeen uitgangspunt wordt gehanteerd. Het begrip Peil wordt dan als volgt gedefinieerd:

Peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte 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.

### 5.3 Mantelzorg

Het zorgstelsel in Nederland ondergaat landelijk grote veranderingen. Al langere tijd is er een trend onder ouderen om langer zelfstandig te wonen. Geholpen door nieuwe technische mogelijkheden (domotica) is het mogelijk om langer in de eigen vertrouwde woonomgeving te blijven. Daarnaast wordt ondersteuning in de zorg door vrienden of familie steeds meer als vervolgstap gezien als het zelfstandig wonen door omstandigheden, tijdelijk of permanent, niet meer mogelijk is. Deze mantelzorg neemt een steeds belangrijkere plaats in en de trend zal gezien de vergrijzing, ontgroening en druk op het sociaal maatschappelijk stelsel voort blijven gaan. Ook in Heerhugowaard is deze trend waarneembaar.

Bij de beoordeling wat nu onder mantelzorg valt wordt uitgegaan van de definitie zoals die in het ontwerp Besluit Omgevingsrecht is opgenomen, zoals gepubliceerd op 31 oktober 2013: "Mantelzorg is 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 de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt".

Om het zolang mogelijk zelfstandig of in familieband te blijven wonen te kunnen ondersteunen is er een regeling opgenomen in enkele recente bestemmingsplannen zodat aan deze wens tegemoet gekomen kan worden. De bestemmingsplannen zijn daardoor flexibeler geworden. Om deze flexibiliteit ook in delen van Heerhugowaard te bieden waar deze regeling nog niet geldt wordt deze in deze partiële herziening opgenomen.

De mogelijkheid wordt gekoppeld aan een objectief bepaalde noodzaak tot mantelzorg. Recentelijk is daarnaast bij het vaststellen van het bestemmingsplan De Draai een amendement aangenomen waarbij is vastgelegd dat de oorspronkelijke situatie hersteld moet worden, maar dat dit uitsluitend inhoudt dat de bewoning van de eventuele opgerichte bebouwing moet worden beëindigd. Deze hoeft dus niet meer gesloopt te worden, maar mag niet meer voor bewoning gebruikt te worden. De volgende regeling wordt opgenomen in deze partiële herziening.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afwijken van de bestemmingsregels 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 bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij de bestemming 'Wonen' het gezamenlijk bebouwd oppervlak voor bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 % van de gronden waarop bouwwerken mogen worden gebouwd, 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.



## 5.4 Bed & Breakfast

In een aantal bestemmingsplannen is al de mogelijkheid genomen om in beperkte vorm logies aan te bieden. Deze vorm van recreatie is gewild en ondersteunt de recreatieve bestedingen in Heerhugowaard en de regio.

Vanwege de zeer beperkte omvang (bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>) is er sprake van een aan het wonen ondergeschikte functie. Deze is qua ruimtelijke impact vergelijkbaar met de al bestaande mogelijkheid voor een bedrijf aan huis of aan het ontvangen van familiebezoek.

Daarnaast is er een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een bed en breakfast accommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaappleatsen, waarbij het oppervlak van de bed en breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 125 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is.

Deze regeling is al opgenomen in enkele geldende bestemmingsplannen, waaronder het nu geldende bestemmingsplan voor Heerhugowaard Oost en Zuidwest. De regeling wordt nu ook bij de overige bestemmingsplannen opgenomen.

## 5.5 Herstel van weggefallen aanduidingen

Bestemmingsplannen worden tegenwoordig digitaal vormgegeven. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van digitale standaarden. Deze zijn gelijktijdig met de wetgeving in ontwikkeling en worden aangepast naar aanleiding van ervaringen en wensen vanuit de praktijk. De zogenaamde IMRO-normen zijn vastgesteld in 2006, 2008 en 2012. De wijziging van de standaard heeft gevolgen voor de praktijk. In enkele bestemmingsplannen is in een bestemming een vlak opgenomen waaraan digitaal meerdere aanduidingen zijn gehangen, zoals bebouwingshoogte en bebouwingspercentages. Deze tekensystematiek was nog mogelijk onder de normen IMRO 2008. In de nu geldende systematiek IMRO 2012 is dit echter niet meer mogelijk. Er kan per vlak maar één aanduiding worden aangegeven. Er moeten dus meerdere vlakken worden getekend met dezelfde vorm, elk met maar één aanduiding.

Als gevolg van deze wijziging zijn er in enkele plannen (Heerhugowaard Oost, Stadshart, Heerhugowaard ZuidWest en Oud centrum) op sommige plaatsen niet alle ingetekende aanduidingen zichtbaar als het digitale plan wordt geraadpleegd. Deze aanduidingen zijn echter wel zichtbaar op de als pdf-document beschikbaar gestelde kaarten en in de uitgeprinte versies. Omdat het digitale plan leidend is wordt daarom nu voorgesteld om de weggefallen aanduidingen alsnog te herstellen.

Deze wijziging heeft geen inhoudelijke gevolgen. Het gaat uitsluitend om reeds eerder door de raad vastgestelde kaders die door technische wijzigingen niet meer goed zichtbaar zijn.

## **5.6 Herstel eerste partiële herziening Buitengebied**

Er is een volledige herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Vanwege het grootschalige karakter van het gebied, de noodzaak voor uitgebreid onderzoek vanwege de vele diverse bestemmingen en vanwege de noodzaak voorafgaand een Milieueffectrapportage op te stellen is dit bestemmingsplan niet voor 1 juli 2013 herzien. Om tijdig in een actueel planologisch kader te voorzien is op 28 mei 2013 de beheersverordening Buitengebied vastgesteld. Inhoudelijk komt deze overeen met het oude bestemmingsplan Buitengebied. In het oude bestemmingsplan zijn echter enkele percelen door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland van goedkeuring onthouden. In het oude bestemmingsplan zijn deze percelen rood gemarkeerd. Vervolgens is voor deze percelen de eerste partiële herziening Buitengebied opgesteld.

Bij de vaststelling van de beheersverordening is de eerste partiële herziening buiten beschouwing gebleven. De nu geldende beheersverordening bevat dan ook geen planologische regeling voor de percelen die van goedkeuring zijn onthouden. Om deze onwenselijke situatie te herstellen worden deze alsnog opgenomen in deze herziening. De percelen zijn ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dat in voorbereiding is.

## **5.7 Groenstrook ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg**

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Zandhorst e.o. was het toekomstig profiel van de Westfriaweg nog onvoldoende duidelijk. Met de ondertunneling onder het spoor kon rekening gehouden worden. Het wegprofiel was echter nog niet voldoende uitgewerkt. Op basis van het vastgestelde beleid "vensters in het groen" zou er in de groenstrook ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg bebouwing mogelijk zijn indien de bebouwing hoogwaardig werd vormgegeven. Bebouwing in deze strook zou echter nadelige gevolgen kunnen hebben voor de toen nog in ontwikkeling zijnde Westfriaweg. Als er meer ruimte nodig zou zijn voor de weg kon de aanwezigheid van nieuwe bebouwing tot belemmeringen leiden. De groenstrook heeft daarom een consoliderende groen bestemming gekregen.

Op dit moment is het profiel van de Westfriaweg echter voldoende duidelijk. De groenstrook zal niet benut worden voor het profiel. Dat betekent dat het "vensters in het groen"beleid nu onverkort in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. De strook ten zuiden van de Kamerlingh Onnesweg krijgt net als de overige stroken langs de Westweg en de noordzijde van de Kamerlingh Onnesweg een bestemming Bedrijf-2 zonder bebouwingsvlak. Vervolgens wordt het mogelijk om middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid bebouwing toe te staan mits voldaan wordt aan de gewenste hoogwaardige uitstraling van de bebouwing. Hiermee wordt de uitstraling van het bedrijventerrein verbeterd.

Deze wijziging is een vertaling van bestaand beleid dat nog niet kon worden opgenomen. In eerste instantie zou dit pas werkt worden bij de herziening van bestemmingsplan Zandhorst e.o. worden meegenomen. Omdat er nu gewerkt wordt aan een gemeentebrede partiële herziening kan dit punt bij deze partiële herziening direct meegenomen worden.

## **5.8 Verbeteringen bestemmingsplan Oosttangent**

Het bestemmingsplan Oosttangent was opgesteld voorafgaand aan de aanleg van de Oosttangent. Nu de weg daadwerkelijk wordt aangelegd kan er een meer op beheer gerichte regeling worden opgenomen. Daarbij zijn de volgende onderwerpen voor verbetering vatbaar.

### **De aanduiding voor geluidsvoorzieningen**

De huidige regels staan toe dat de geluidsvoorzieningen dicht bij woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een voor omwonenden nadelige situatie. Daarom worden de geluidsvoorzieningen die berekend zijn, vastgelegd in deze partiële herziening. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een voor omwonenden meer nadelige situatie kan ontstaan.

Deze partiële herziening wijzigt het bestemmingsplan "Oosttangent" in die zin dat geluidswerende maatregelen, zoals een geluidwal of geluidscherm, uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestemming Groen ter plaatse van de aanduiding "Geluidwerende maatregel". De aanduiding "Geluidwerende maatregel" mag verplaatst worden in die zin dat de begrenzing van deze aanduiding breder gemaakt mag worden aan de zijde van de Oosttangent. Ook mag de aanduiding dichterbij de Oosttangent liggen. De verplaatsing van de aanduiding mag er echter niet toe leiden dat deze aanduiding dichterbij de naastgelegen woningen komt te liggen. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woningen en de aanduiding mag niet kleiner worden.

### **De hoogte van geluidsvoorzieningen**

De huidige regels bevatten geen specifieke hoogte voor geluidsvoorzieningen. Daardoor ontstaat onduidelijkheid. De algemene hoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde is 8 meter. Het is echter onwenselijk dat zware en massale voorzieningen zoals geluidswallen of schermen een dergelijke hoogte hebben binnen de bebouwde kom. Deze hoogte is ook niet nodig om te voorzien in een goede bescherming tegen verkeerslawaaï. In de partiële herziening wordt vastgelegd dat geluidsvoorzieningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Oosttangent maximaal 3,5 meter hoog mogen zijn.

### **Overige bouwwerken (kunstobjecten)**

In de bestemming Groen en de bestemming Verkeer en Verblijf is nu nog de mogelijkheid opgenomen voor kunstobjecten tot 12 meter hoog. Deze hoogte voor kunstobjecten is zeer ongebruikelijk binnen de bebouwde kom. Het bestemmingsplan heeft daarnaast een beperkte omvang. De bestemming Groen geldt alleen voor de groenstroken langs de Oosttangent, die bovendien voor een deel gebruikt worden voor geluidswerende voorzieningen. De bestemming Verkeer en Verblijf geldt alleen voor de fietspaden in het plangebied. Binnen de planperiode is in redelijkheid niet te verwachten dat er op deze plekken een kunstobject geplaatst wordt. Deze mogelijkheid wordt dan ook geschrapt.

### **Wijzigen bestemming binnendeel rotondes van Groen naar Verkeer**

Bij de voorbereidingen is er een zeer specifieke bestemming opgelegd. Het binnenste deel van de rotondes heeft een groenbestemming gekregen. Bij de uiteindelijke aanleg zijn de rotondes kleiner geworden. Daarnaast kan de groenbestemming bij latere aanpassingen of verbeteringen nadelig zijn voor omwonenden. De groenbestemming zorgt er immers voor dat bij aanpassingen of verbeteringen (bijvoorbeeld vanwege eventueel wijzigende draaicirkels voor bussen of vrachtwagens) het niet eenvoudig is om gebruik te maken van de beschikbare ruimte aan de binnenzijde van de rotonde. Om te voorkomen dat aanpassingen leiden tot het verleggen van de rijstrook richting de nabijgelegen woningen wordt de binnenzijde van de rotondes bestemd als Verkeer.

### **Opnemen maximaal percentage verharding in de bestemming Groen**

De bestemming Groen kent een groot aantal functies die toegestaan zijn voor een relatief klein oppervlak aan gronden. Enkele van deze bestemmingen gaan gepaard met verhardingen. Om een te grote verharding van de bestemming Groen te voorkomen is een maximum percentage opgenomen van 15 % voor verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Deze zijn in de doeleindenomschrijving van het oorspronkelijk bestemmingsplan Oosttangent onder d. (voet- en fietspaden) en onder e. (parkeervoorzieningen).

## **5.9 Gastoudergezin**

Bij het vastgestelde bestemmingsplan Heerhugowaard Oost is geconstateerd dat bij de bestemming Wonen, Wonen -1 en Wonen-5 het maximale aantal kinderen bij een gastoudergezin is weggefallen. Binnen de woonbestemmingen is standaard een maximaal aantal kinderen van 6 bij een gastoudergezin toegelaten. Dit in verband met de effecten voor omwonenden, de parkeerdruk door het ophalen of wegbrengen van de kinderen en de noodzaak voor voldoende buitenruimte die bij de woning beschikbaar moet zijn voor de kinderen.

Zorgvuldigheidshalve wordt nu vastgelegd in deze partiële herziening dat er bij het gastoudergezin maximaal 6 kinderen kunnen worden opgevangen.

## 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 planstructuur in de diverse beleidsvelden, die vaak anders verloopt dan die in de ruimtelijke ordening. Een andere complicerende factor is dat de besluitvorming vaak dwars door de overheidsniveaus heen loopt.

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

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

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

#### 6.2.1 Aanduidingen

##### 6.2.1.1 Functieaanduiding

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

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

### **6.3.2 Wijze van meten**

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

Voor het bepalen van de bouwhoogte worden 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. In hoofdstuk 5 Planbeschrijving is een beschrijving opgenomen van de verschillende onderwerpen die in deze partiële herziening zijn opgenomen. Omdat dit grotendeels om onderwerpen van technische-juridische aard gaat worden deze niet herhaald maar wordt verwezen naar de beschrijving die is opgenomen in hoofdstuk 5.

## **6.5 Algemene regels**

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

### **6.5.1 Anti-dubbelregel**

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

### **6.5.2 Algemene afwijkingsregels**

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

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

### **6.5.3 Overgangs- en Slotregels**

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

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

## **6.6 Uitvoerbaarheid en handhaving**

### **6.6.1 Uitvoerbaarheid**

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

#### *6.6.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

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



### *6.6.1.2 Financiële uitvoerbaarheid*

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

## **6.6.2 Handhaving**

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

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

### *6.6.2.1 Gemeentelijk handhavingsbeleid*

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

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

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

### *6.6.2.2 Wet op de economische delicten*

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

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

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

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

## **6.7 Overige wet- en regelgeving**

### **6.7.1 Welstandsnota**

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

## **Hoofdstuk 7      Financieel-economische uitvoerbaarheid**

### **7.1      Financieel-economische uitvoerbaarheid**

Zoals in . Ook het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

## **Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak**

### **8.1 Overleg ex artikel 1.3.1 Bro en inspraak**

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

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





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