

Bestemmingsplan Tweede partiële herziening Heerhugowaard-Zuid



Heerhugowaard
Stad van kansen

vastgesteld

Tweede partiële herziening Heerhugowaard-Zuid

Inhoudsopgave

Planregels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende Regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Recreatie	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels	15
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	16
Artikel 6 Overgangsrecht	16
Artikel 7 Slotregel	17
Toelichting	19
Hoofdstuk 1 Inleiding	20
1.1 Algemeen	20
1.2 Plangebied	20
1.3 Doel	21
1.4 Geldende planologische regeling	21
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	24
2.1 Ontstaansgeschiedenis	24
2.2 Bestaande situatie	24
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Rijksbeleid	25
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	25
3.4 Lokaal beleid	28
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Geluidhinderaspecten	29
4.3 Milieuzoneringen	29
4.4 Waterparagraaf	30
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Bodemparagraaf	31
4.7 Natuurwaarden	31
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	31
4.9 Duurzaamheid en energie	31
4.10 Veiligheid	32
4.11 Externe veiligheid	32
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	34

Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Juridisch systeem	35
5.3	Inleidende regels	35
5.4	Bestemmingsregels	36
5.5	Algemene regels	37
5.6	Uitvoerbaarheid en handhaving	38
Hoofdstuk 6	Financieel-economische uitvoerbaarheid	40
6.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 7	Overleg en inspraak	41

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw:

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

1.2 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;

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan-huis-verbonden 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;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bedrijfswoning / dienstwoning:

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

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0398.BP21HHWZUID2EPH-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.22 detailhandel:

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

1.23 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

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

1.24 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.25 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;

1.26 evenement:

evenement als bedoeld in artikel 2:24 van de begripsbepalingen van de "Algemene Plaatselijke Verordening" van de gemeente Heerhugowaard, zoals die luidt op de dag van de ter visie legging van dit bestemmingsplan;

1.27 gebouw:

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

1.28 groothandel:

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

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 horeca 1:

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

1.31 horeca 2:

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

1.32 horeca 3:

horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van dranken (bijvoorbeeld een café, bar, café-restaurant en zaalverhuur), het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enzovoorts) en het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);

1.33 huishouden

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

1.34 intensieve recreatie

(dag)recreatie dat zich kenmerkt door ontspanningsmogelijkheden, in een weinig kwetsbaar terrein, waarvoor veel voorzieningen aanwezig zijn en waaraan veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek kunnen deelnemen. Hieronder wordt daarnaast mede mede verstaan:

- Wellnesscentre
- Horecapunt
- Sauna met zwemvoorziening
- Beautycentre
- Restaurant

1.35 kampeermiddel:

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

1.36 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 (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.37 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.38 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;

1.39 ligplaats:

een door de gemeente aangewezen ligplaats die door een woonschip wordt ingenomen;

1.40 maatschappelijk:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.41 natuurvriendelijke oever

oever zonder of met een gedeeltelijke verwijderde beschoeiing en een flauw niet afgewerkte talud;

1.42 onderkomen:

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

1.43 ontmoetingsplaats:

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

1.44 peil:

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

1.45 productiegebonden detailhandel:

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

1.46 prostitutie:

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

1.47 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.48 recreatieve bewoning:

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

1.49 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 snijdende voorgevelrooilijn:

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

1.51 toonzaal/showroom:

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

1.52 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;

1.53 verkoopvloeroppervlakte:

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de netto vloeroppervlakte)

1.54 voorgevelrooilijn:

alle naar de naastgelegen wegen toegekeerde bouwgrenzen van het hoofdgebouw;

1.55 winkel:

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

1.56 woning:

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

1.57 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;

1.58 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;

1.59 woonschip:

- a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
- b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in opbouw;
- c. een casco dat tot vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. kan worden opgebouwd;
- d. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
- e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. tot en met c.

1.60 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 gevelvlakken 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 druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de 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 gevelvlakken 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;

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.9 de hoogte van een erfafscheiding op een aarden wal

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.44 wordt de hoogte van een erfafscheiding gemeten, indien er een aarden wal aanwezig is, vanaf de hoogte van de kruin van de aarden wal tot aan het hoogste punt van de erfafscheiding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. intensieve recreatie, waaronder strand en ligweiden;
- b. wellness-activiteiten, waaronder een sauna met bijbehorende bouwwerken;
- c. verkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen en gebouwde fietsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen (utilitaire voorzieningen);
- f. horeca, categorie 1 en 2 met bijbehorende geluidsvoorzieningen en terras;
- g. grootschalige evenementen, voor zover toegestaan op basis van het evenementenbeleid van de gemeente Heerhugowaard;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken geen gebouw zijnde
- j. verhardingen;
- k. groenvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak zijn hoofdgebouwen of uitbreidingen van het hoofdgebouw toegestaan;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 12,00 m bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen opgericht ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. er zijn maximaal 4 bijbehorende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de functie wellness;
- c. de bijbehorende bouwwerken mogen niet aaneengebouwd worden;
- d. er is 1 bijbehorend bouwwerk toegestaan van 75 m² voor de functie horeca ter ondersteuning van wellness;
- e. er is 1 bijbehorend bouwwerk toegestaan van 75 m² voor de functie horeca ten ondersteuning van de intensieve recreatie;
- f. de onder lid d. en e. genoemde bijbehorende bouwwerken mogen aaneengebouwd worden;
- g. van de overige 3 bijbehorende bouwwerken mag het gezamenlijk oppervlak meer bedragen dan 140 m²;
- h. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3.00 meter;
- i. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;

3.2.3 Utilitaire bouwwerken

Voor het bouwen van utilitaire gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3.00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 4,50 m bedragen.

3.2.4 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 3.00 m bedragen, met dien

verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,30 m mag bedragen;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8.00 m bedragen, met uitzonderingen van speeltoestellen waarvan de bouwhoogte maximaal 6.00 m. kunstobjecten waarvan de bouwhoogte 12.00 m. mag bedragen;
- c. het gezamenlijk oppervlak van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 200 m².

3.3 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. versterkt geluid behorend bij de bestemming horeca 4, zoals aanwezig in het buiten het plangebied gelegen hoofdgebouw, tenzij dit versterkt geluid veroorzaakt wordt door een evenement als bedoeld in artikel 3.1. onder f;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van goederen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 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 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

3.4.2 Geen omgevingsvergunning vereist

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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.

Artikel 5 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 plankaart 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 m² bedraagt;
 2. de hoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 *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.

6.1.2 *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%.

6.1.3 *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.

6.2 Overgangsrecht gebruik

6.2.1 *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.

6.2.2 *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.

6.2.3 *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.

6.2.4 *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 7 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Heerhugowaard-Zuid" van de gemeente Heerhugowaard.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet vervangt de daarvoor geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van de nieuwe wet (artikel 3.1.2) van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen eenmaal in de tien jaar te worden herzien. Tot 1 juli 2013 geldt er een overgangstermijn voor bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. In het kader van deze herzieningsplicht is het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid opgesteld.

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is vastgesteld en goedgekeurd op basis van de voor 1 juli 2008 geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tegen dit goedkeuringsbesluit is door enkele partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft vervolgens uitspraak gedaan. De Raad van State heeft voor een gedeelte van het perceel van de (voormalige) Waerdse Tempel, namelijk de gronden buiten het bouwvlak, het bestemmingsplan vernietigd.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State geldt er voor de gronden buiten het bouwvlak (het erf) geen recent bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan is nu het op 23 september 2003 vastgestelde bestemmingsplan "Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid". Dit bestemmingsplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen plantermijn van 10 jaar bereikt. Daarnaast komen de regels zoals deze in dit plan staan niet overeen met het recentere bestemmingsplan. Om eenduidigheid van de planregels te bevorderen en om te voldoen aan de verplichting om bestemmingsplannen binnen een periode van 10 jaar te herzien, is deze partiële herziening opgesteld.

Deze partiële herziening is als digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar plan opgezet. Ten aanzien van de inhoud van de regelgeving wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de op dit moment toegestane recreatieve functies, rekening houdend met de wens van de gemeenteraad om een brede recreatieve bestemming te kunnen vestigen, de de uitspraak van de Raad van State en de mogelijke ontwikkeling van een wellnesscentrum in het gebouw van de (voormalige) Waerdse Tempel. Afwijkingen zijn vooral noodzakelijk omdat voldaan moet worden aan de landelijke standaarden voor digitale ruimtelijke plannen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is zeer beperkt van omvang. De partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op de gronden buiten het bouwvlak, die in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid waren aangeduid met de bestemming H4. Deze gronden zijn van goedkeuring onthouden door de Raad van State.



1.3 Doel

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader opgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State en de reeds en geplande bebouwing en voorzieningen. Het plan dient een goede basis te geven voor de gewenste brede recreatieve bestemming van het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de mogelijke toekomstige invulling als wellnesscentrum van het gebouw van de (voormalige) Waerdse Tempel.



1.4 Geldende planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is "Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid", vastgesteld op 23 september 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 22 juni 2004. Voor het hele plangebied van dit bestemmingsplan geldt de bestemming Recreatieve doeleinden intensief (Rdi) met de nadere aanduiding "Horeca toegestaan" (+h).

In artikel 3 zijn de volgende voorschriften aan deze bestemming verbonden:

Lid A: Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "Recreatieve doeleinden intensief" (Rdi) zijn bestemd voor:
 - a. intensieve oeverrecreatie, strand en ligweiden met bijbehorende gebouwde voorzieningen;
 - b. dagcamping met bijbehorende gebouwde sanitaire voorzieningen;
 - c. verkeersdoeleinden, ongebouwde parkeervoorzieningen en gebouwde fietsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen;
 - e. water;
 - f. utilitaire voorzieningen;
 - g. geluidbeperkende voorzieningen;
 - h. maximaal 2 standplaatsen als bedoeld in artikel 1 onder punt s3;
 - i. op de kaart met de aanduiding "duiker" aangegeven gronden tevens voor een duiker;
 - j. op de kaart met de aanduiding "horeca toegestaan" maximaal één horecabedrijf conform artikel 1,

sub H onder h1 van deze voorschriften.

2. Inrichting

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen en water.

Lid B: Bouwoorschriften

1. Ten aanzien van de in lid A onder 2 sub a genoemde gebouwen geldt een maximum gezamenlijk oppervlakte van 2.000 m².
2. Ten aanzien van intensieve oeverrecreatie en ligweiden met bijbehorende gebouwde voorzieningen:
 - a. de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van recreatieve voorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m² per gebouw;
 - b. de hoogte van de gebouwen ten dienste van de onder a genoemde doeleinden mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter, met uitzondering van:
 - een muziektent waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter;
 - een uitkijktoren waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter.
3. Ten aanzien van de dagcamping en de bijbehorende gebouwde sanitaire voorzieningen:
 - a. de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m² per gebouw;
 - b. de hoogte van de gebouwen ten dienste van de onder a genoemde doeleinden mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.
4. Ten aanzien van een horecabedrijf :
 - a. de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van horeca mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
 - b. de hoogte van de gebouwen ten dienste van de onder a genoemde doeleinden mag niet meer bedragen dan 9 meter;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.
5. Ten aanzien van een verkeers- en parkeervoorzieningen (waaronder geluidbeperkende voorzieningen):
 - a. gebouwen ten behoeve van verkeers- en openbare parkeervoorzieningen met een maximum oppervlakte van 20 m² per gebouw mogen worden gebouwd, waaronder mede begrepen gebouwen zoals telefooncellen en wachthuisjes;
 - b. de hoogte van de gebouwen ten dienste van de onder a genoemde doeleinden mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter, met uitzondering van lichtmasten, waarvoor een maximale hoogte geldt van 15 meter.
6. Ten aanzien van een groen- en speelvoorzieningen:
 - a. gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, met een maximum oppervlakte van ten hoogste 50 m² mogen worden gebouwd;
 - b. de hoogte van de gebouwen ten dienste van de onder a genoemde doeleinden mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.
7. Ten aanzien van water:

Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter mogen worden

gebouwd.

8. Ten aanzien van utilitaire bouwwerken:

Utilitaire bouwwerken mogen worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 20 m² en een hoogte van niet meer dan 4 meter.

9. Ten aanzien van standplaatsen:

De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 35 m² per standplaats.

10. Ten aanzien van gronden met de aanduiding "duiker":

Binnen een zone van 5 meter aan weerszijden van de op de kaart aangegeven zone mag niet gebouwd worden.

Voor het plangebied zijn daarbij de volgende aspecten van belang. De nadere aanduiding voor de "duiker" is hier niet van toepassing. De bij lid 4 genoemde mogelijkheden voor een horecabedrijf zijn ingevuld door de realisering van de Waerdse Tempel.

De bepalingen onder lid B, onder 4 hebben betrekking op de mogelijkheden voor de horecabebouwing. Deze bebouwing is ingevuld door de realisatie van de Waerdse Tempel. Op basis van een rechterlijke uitspraak is vast komen te staan dat in eerste instantie een vergunning is afgegeven ondanks afwijkingen ten aanzien van het gebruik, de bouwhoogte en het bebouwingsoppervlak. Naar aanleiding van deze uitspraak is vergunning met vrijstelling verleend voor deze afwijkingen. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Er zijn er mogelijkheden voor aanvullende kleinschalige bebouwing die gewenst is om het gebied goed te laten functioneren.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het perceel met de Waerdse Tempel ligt in het intensieve recreatiegebied De Druiplanden. De Druiplanden liggen aan de westzijde van Heerhugowaard-Zuid in een ongeveer 1500 meter lange strook langs de Westerweg. Naast de Waerdse Tempel zijn de volgende functies aanwezig: een strand, een dagcamping, een kabel-waterskibaan, speelweiden en sanitaire voorzieningen. In het gebied zijn op meerdere plaatsen parkeerterreinen aangelegd. Daarnaast zijn er windturbines aanwezig. Twee van die windturbines zijn gesitueerd in de Druiplanden en één op het bedrijventerrein Overtoom.

Door het gebied is een fietspad aangelegd dat het recreatiestrand van de groenstructuur scheidt. Langs de Westerweg is een dijklichaam aangelegd om het achterliggende recreatiegebied af te schermen van het wegverkeersgeluid. Aan de zijde van de Westerweg is het talud stijl, aan de andere zijde is het glooiend. De glooiende zijde is in gebruik als zonneweide.

De Waerdse Tempel was in gebruik als multifunctioneel poppodium. Voor het bestaande gebouw en enkele overige delen van het perceel is het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid van kracht. Er is een uitgebreide omgevingsprocedure gestart om in dit gebouw een wellnesscentrum met bijbehorende functies te vestigen. Deze functie past binnen de beleidsmatig gewenste brede recreatieve invulling van het gebied.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Regulier gebruik

Het perceel is ingericht als open terrein dat aan de voorzijde vrijwel geheel verhard is en aan de achterzijde deels is verhard en deels voorzien van groene beplanting. Daarnaast zijn er bouwwerken aanwezig in verband met het recreatief gebruik, zoals windschermen, erfafscheidingen en houten omheiningen. De ruimtelijke structuur blijft ongewijzigd.

De functionele structuur sluit aan bij de recreatieve functie en het gebruik als multifunctionele recreatieve functie voor evenementen, dagrecreatie en poppodium. De voorzijde is in gebruik als entree. Bezoekers verzamelen zich hier voordat zij het gebouw betreden. Het achterterrein was in gebruik als terras, kende enkele voorzieningen voor rokers en is nu in gebruik als recreatief verblijfsgebied. In de toekomst zal het achterterrein ingericht worden als recreatief verblijfsgebied voor de gebruikers/bezoekers van het gebouw.

Evenementen

Tijdens (grootschalige) evenementen is het buitenterrein in gebruik als evenemententerrein. Er kan dan sprake zijn van versterkte muziek, popconcerten en een groot aantal bezoekers. Voor deze evenementen wordt een aparte vergunning afgegeven. Het aantal evenementen is op jaarbasis gelimiteerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is reeds zeer uitgebreid ingegaan op het beleid van de diverse overheden weergegeven. Hierbij wordt volstaan met een opsomming van de algemene beleidsstukken die door rijk, provincie en gemeente zijn vastgesteld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

De bij de nota horende uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten overeenkomen met de verordening die bij de structuurvisie hoort. Deze verordening wordt gewijzigd. Op 1 juni 2012 is de ontwerpwijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het erf gelegen rondom de (voormalige) Waerdse Tempel. Er is sprake van een project waarbij wordt voorzien in uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied. In artikel 14 van de provinciale verordening is bepaald dat dit niet toegestaan is tenzij voldaan is aan de afwijkingsregels die zijn opgenomen in dat artikel.

Doordat het gebouw gerealiseerd is in een gebied dat inmiddels omgeven is door woongebied en gezien

de geringe uitbreiding ten opzichte van het reeds bestaande gebouw hebben wij geen strijdigheid met het basisuitgangspunt van uw beleid "bouwen buiten bestaand bebouwd gebied" geconcludeerd. bebouwing is gesitueerd in het door Ashok Bhalothra ontwikkelde en mee ontworpen gebied Heerhugowaard Zuid. Het is een zeer recent ontworpen recreatiegebied. Het recreatiegebied is omsloten door verschillende nieuwbouwwijken. Naar onze mening is deze situatie niet vergelijkbaar met het reguliere Landelijk Gebied, dat door de provinciale verordening beschermd wordt.

Met de vestiging van de Shimanto Wellness Tempel en de inrichting van de tuin met bijbehorende bouwwerken is rekening gehouden met de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de omgeving. De belevingswaarde van het gebouw op zich en in relatie tot de omgeving wordt, door de vestiging van de Shimanto Wellness Tempel met haar uitbreidingen, door ons als aanvulling op het recreatiegebied gezien. Wij zijn van mening dat het niet realiseren van de sauna een gemiste kans zou zijn, met als gevolg nog langere leegstand en verpaupering van dit gebouw en het gebied. Wij hebben inmiddels ervaren dat het gebouw moeilijk voor andere doeleinden te gebruiken is. Deze ontwikkeling past in de visie van de gemeente 'Boulevard van Lichaam en geest', waarin gezocht wordt naar elkaar versterkende functies rondom de vestiging van het ziekenhuis in Heerhugowaard.

Onderbouwing noodzaak verstedelijking

Noodzaak van de beoogde uitbreiding van de bestaande verstedelijking in het landelijk gebied (art. 14.2 a van de provinciale verordening).

Het gebouw 'De Waerdse Tempel' is niet meer in gebruik als pop-podium en staat al enkele jaren leeg. BMC heeft in 2011 onderzoek gedaan naar de marktpotentie van het podium, in combinatie met de haalbaarheid van een gezonde exploitatie. Het onderzoek is zelfs uitgebreid tot een onderzoek naar het toekomstperspectief van het podium bezien in het licht van de wens om te komen tot één regionale podiumorganisatie voor de grotere regio Alkmaar – Heerhugowaard. De conclusie van BMC was dat de ontwikkeling van de Waerdse Tempel in Heerhugowaard als regionale popvoorziening niet realistisch is. Bovendien is het gebouw niet gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Dit is wel essentieel voor het welslagen van een pop-podium. Deze mobiliteitseis is minder of niet van toepassing voor een Wellness centrum.

Daarnaast waren er vanuit het recreatieschap (nu beheerder van gebied) ook kanttekeningen op het gebruik van het gebouw. Een van de kritieke punten vanuit het recreatieschap, was dat het horecagedeelte niet gericht was op het recreatiegebied met strand en de naaste omgeving. Het recreatieschap heeft in het verleden gepleit voor een horecavoorziening die gericht zou worden op het recreatiegebied. Echter, hier is door de eigenaar van de pop-tempel nooit invulling aan gegeven, deels door de geslotenheid van het pand. Dit is ook een groot nadeel voor de recreatieve functie van het gebied. Door de komst van de Wellnessfunctie met restaurant en horecapunt dat zowel voor de Wellnessfunctie als voor het recreatiegebied zal functioneren wordt hier juist invulling aan gegeven, waardoor de recreatieve functie daar conform de wens van het recreatieschap en gemeente wordt ingevuld.

Onderbouwing waarom de beoogde uitbreiding van de bestaande verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen een bestaand gebied kan worden gerealiseerd (art. 14 lid 2b van de provinciale verordening).

De wellnessfunctie met omliggend terrein kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Een bestaande geschikte locatie is niet voor handen. De voormalige sauna van de aanvrager was gevestigd in het Stationsgebied in Heerhugowaard. Het pand voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd, waardoor het betreffende pand de ondernemer belemmerde in een gezonde exploitatie van zijn bedrijf. Daarnaast wordt het stationsgebied in de toekomst heringericht conform het provinciale beleid "Leidraad Maak plaats". De vrijgekomen panden in het Stationsgebied worden door de uitplaatsing van de sauna kansrijke herontwikkelingslocaties. Het mes snijdt aan twee kanten: er ontstaat herontwikkelings- en transformatieruimte tegen het station aan én de 'branding' van Heerhugowaard's

Boulevard van Lichaam en Geest wordt door de verplaatsing van de sauna naar het tegen het nieuwe ziekenhuis aangelegen recreatiegebied nog eens sterker. Wellness en Zorg vinden elkaar op een steenworp afstand, in een de herinvulling van een reeds jaren leegstaand incurant pand. Het vestigen van de wellnessfunctie is zo ook een toegevoegde waarde voor het recreatiegebied zelf. De uitbreiding voor het restaurant en de horecafunctie die wordt ingericht binnen het plangebied van deze partiële herziening zijn bedoeld om het reeds bestaande recreatiegebied te versterken. De uitbreiding van het pand is noodzakelijk om contact te maken met het omliggende gebied. Nu is het een gesloten bunker, door de aanbouw en het horecapunt dat zowel voor het eigen terrein als voor het recreatiegebied zal functioneren, wordt een relatie gelegd met de recreatieve functie van het gebied. Deze functie ontbreekt voor dit deel van het recreatiegebied. De verstedelijking resulteert juist in dit gebied tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De belangen van de omliggende functies worden niet aangetast maar worden zelfs versterkt.

Uitbreiding van de verstedelijking voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals bepaald in art. 15 (art. 14 lidc 2c van de provinciale verordening). Toetsing aan de uitgangspunten zoals genoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010).

Het perceel ligt in het intensieve recreatiegebied De Druiplanden. De Druiplanden liggen aan de westzijde van Heerhugowaard-Zuid in een ongeveer 1500 meter lange strook langs de Westeweg. Naast de Waerdse Tempel zijn de volgende functies aanwezig: een strand, een dagcamping, een kabel-waterskibaan, speelweiden en sanitaire voorzieningen. In het gebied zijn op meerdere plaatsen parkeerterreinen aangelegd. Daarnaast zijn er windturbines aanwezig. Twee van die windturbines zijn gesitueerd in de Druiplanden en één op het bedrijventerrein Overtoom. Door het gebied is een fietspad aangelegd dat het recreatiestrand van de groenstructuur scheidt. Langs de Westeweg is een dijklichaam aangelegd om het achterliggende recreatiegebied af te schermen van het wegverkeersgeluid. Aan de zijde van de Westeweg is het talud stijl, aan de andere zijde is het glooiend. De glooiende zijde is in gebruik als zonneweide. De Waerdse Tempel was in gebruik als multifunctioneel poppodium. Voor het bestaande gebouw en enkele overige delen van het perceel is het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid van kracht. Door medewerking te verlenen aan het vestigen van de Shimanto Wellness Tempel met bijbehorende functies in dit gebouw, wordt in sterke mate invulling gegeven aan een functie die past binnen de beleidsmatig gewenste brede recreatieve invulling van het gebied. De in deze partiële herziening opgenomen regels voor het omliggende terrein zijn noodzakelijk om de voor de functie noodzakelijke bouwwerken te kunnen realiseren. De recreatieve structuur van het gebied wordt door deze ontwikkeling alleen maar versterkt. Met de openheid van het gebied is bij het ontwerp van de tuin en de erfinrichting rekening gehouden met de omgeving. Er is gekozen voor een natuurlijke invulling passend binnen de druiplanden. Enerzijds biedt de ontworpen tuin privacy aan de bezoekers van de sauna en anderzijds wordt door het realiseren van een uitgiftepunt naar de zijde van het strand aangehaakt bij de omgeving.

Bij het ontwerp van de buitenruimte is expliciet gekeken naar een natuurlijke invulling passend binnen de druiplanden. De wellness tuin biedt privacy aan de bezoeker van de sauna. Deze privacy wordt gerealiseerd door een natuurlijke omheining welke past binnen het gebied. Er is gekozen voor een natuurlijke omheining om verstening van het gebied tegen te gaan. Het past binnen de recreatieve omgeving. Het realiseren van een uitgiftepunt naar de zijde van het strand leidt alleen maar tot een versterking van gebied. Het landschap was het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de tuin en de uitbreiding van het gebouw. Er is bewust gekozen voor een natuurlijke omheining passend in het gebied.

Ten aanzien van dit bouwplan heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij de belangen alle betrokkenen en de voorwaarden vanuit de provinciale verordening zorgvuldig zijn gewogen. Zoals hierboven gemotiveerd is aangegeven is er geen strijd is met het provinciaal beleid, zodat medewerking aan dit verzoek verleend kan worden.

3.4 Lokaal beleid

3.4.1 De stadsvisie "Heerhugowaard, Stad van Kansen"

De stadsvisie "Heerhugowaard, stad van kansen", is een discussienota over het complementeren van een stad die te hard is gegroeid. Er zijn verschillende toekomstscenario's geschetst, ieder met een eigen karakteristiek. Gebleken is dat het scenario met de titel "de tuinstad" de meeste medestanders heeft.

3.4.2 Structuurbeeld Heerhugowaard 2005 - 2015

In het structuurbeeld Heerhugowaard 2005 –2015 heeft de gemeente zich georiënteerd op de toekomst en zich de vraag gesteld of, en in welke mate, waar en voor welke functies nieuwe ruimte beschikbaar moet worden gesteld. Aan de totstandkoming van dit Structuurbeeld heeft een twee sporen aanpak ten grondslag gelegen. Door het college is eerst de Stadsvisie 'Heerhugowaard, stad van kansen' gemaakt, die door de raad in april 2003 is vastgesteld. Parallel daaraan is gewerkt aan de Startnotitie Structuurplan Heerhugowaard 2015, dat een korte beschrijving geeft van het meest voor de hand liggende fysiek ruimtelijke toekomstbeeld van Heerhugowaard in 2015. Het Structuurbeeld is de ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie en vormt daarmee een verdere verdieping en aanpassing van het beeld zoals geschetst in de Startnotitie.

3.4.3 Klimaat & Milieubeleidsplan 2008 - 2011

Duurzaamheid is voor Heerhugowaard een icoon, waarmee de stad zich met succes onderscheidt van de meeste andere gemeenten in Nederland. In de toekomst wil de gemeente graag versterkt doorgaan op de ingeslagen weg. Een uitgekende milieustrategie moet dat mogelijk maken.

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 Geluidhinderaspecten

In het kader van de modernisering van het instrumentarium geluidsbeleid is per 1 januari 2007 de Wet geluidhinder (Wgh) gewijzigd. De nieuwe wet heeft vooral gevolgen bij wijzigingen of aanleg van voorzieningen met gevolgen voor geluidhinder. Zo moet volgens de wet worden voorkomen dat bij reconstructie van wegen de geluidhinder toeneemt. Heerhugowaard treft in bestaande situaties soms maatregelen om de geluidhinder te verminderen, zoals het aanleggen van stillere wegdekken bij groot onderhoud. In een protocol of een beleidstuk wordt vastgelegd wanneer een locatie hiervoor in aanmerking komt.

De gemeente heeft in samenspraak met de Regio Alkmaar een Geluidkaart opgesteld waarop weg-, rail- en industrielawaai zijn aangegeven en de aantallen woningen met een bepaalde geluidbelasting. Dit bestemmingsplan is een consoliderend plan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het toegestane recreatieve gebruik blijft daarbij buiten beschouwing aangezien dit uitsluitend om onversterkt stemgeluid gaat en door recreanten meegebrachte radio's. Het is niet mogelijk om buiten het gebouw van de Waerdse Tempel (met de bestemming Horeca 4) met deze bestemming samenhangende versterkte muziek ten gehore te brengen.

Daarop zijn twee uitzonderingen. Ten eerste als het terrein gebruikt wordt voor grootschalige evenementen. Het aantal grootschalige evenementen per jaar is gelimiteerd. Voor deze evenementen worden separate vergunningen met specifieke regels over de geluidhinder verleend. Ten tweede is het mogelijk om versterkt geluid ten gehore te brengen ten behoeve van een terras. Het gaat hierbij om een regulier terras zoals bij horeca-gelegenheden aanwezig is. Bij horeca-terrassen mag versterkte muziek ten gehore gebracht worden. Het gaat daarbij echter om significant lagere geluidswaarden dan het geluid van een live-band. Zoals al aangegeven zijn deze live-bands met versterkt geluid niet toegestaan, tenzij er sprake is van een evenement.

4.3 Milieuzoneringen

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt is dat ter plaatse en in de omgeving van de horeca- en recreatievoorziening sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Daarnaast is van belang dat toekomstige (bedrijfs)functies geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat van in de omgeving aanwezige woningen. Het gebied ligt binnen de milieuzonering van de (voormalige) Waerdse Tempel, maar staat geen gevoelige of beperkende functies toe en heeft dan ook geen negatief effect voor deze functie.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidhinder. De nu toegestane en in dit bestemmingsplan opnieuw opgenomen activiteit is recreatieterrein. Daarnaast kan in het plangebied een terras gevestigd worden voor het naastgelegen horeca-pand.

De voor een recreatiegebied relevante afstanden volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Milieu-categorie	SBI-code 1993	SBI-code 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Veiligheid
3.1	552	553,552	Kampeertreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)	30	0	50	30

De afstand van een horecavestiging tot een regulier woongebied moet daarnaast 10 tot 30 meter bedragen om te kunnen spreken van een voldoende woon- en leefklimaat. Deze afstand wordt ook gebruikt voor reguliere cafés en horecavestigingen met terras elders in Heerhugowaard.

Conclusie

De aanwezige en geplande woningen en andere gevoelige objecten liggen op veel grotere afstand dan de bovengenoemde 50 meter. Gelet op de ligging van het plangebied, de relatief grote afstand tot de omliggende bestaande en geplande woningen, de relevante richtlijnen en de normen van het Activiteitenbesluit, ontstaat geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Zodoende wordt geconcludeerd dat er in de toekomstige situatie geen relevante milieuhinder veroorzaakt wordt ter plaatse van woningen in de directe omgeving.

4.4 Waterparagraaf

In het kader van het oorspronkelijke plan is er reeds uitvoerig overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Het totale percentage verharding zal niet wijzigen; er is geen sprake van extra bebouwingmogelijkheden. Deze partiële herziening heeft geen kwalitatieve of kwantitatieve effecten voor de waterhuishouding. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan en op basis van het recreatieve gebruik is verharding reeds mogelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

Met de regelgeving voor de luchtkwaliteit, opgenomen in de Wet milieubeheer, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Naar aanleiding van onderzoek naar de luchtkwaliteit in het jaar 2006 is gebleken dat Heerhugowaard voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De gemeente Heerhugowaard voldoet ook zonder aanvullend lokaal beleid in de toekomst aan de luchtkwaliteitsnormen 2010, zoals vastgelegd in de wettelijke regelingen.

Hoofddoel is de bescherming van de volksgezondheid. Op basis hiervan is er door de gemeente Heerhugowaard op 24 juni 2008 een gemeentelijk luchtkwaliteitplan vastgesteld met als doel om ook in de toekomst te voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen, de luchtkwaliteit in gebieden waar mensen langdurig verblijven te verbeteren en aandacht te vragen voor met name gebieden waar veel personen uit gevoelige groepen (zoals kinderen) verblijven. Op basis van de huidige bestemming mogen hier al groepen mensen aanwezig zijn. Er liggen geen voor de luchtkwaliteit relevante wegen in het plangebied. Het nu vast te stellen bestemmingsplan heeft dan ook geen verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg.

In het kader van het Luchtkwaliteitsplan 2008 zijn er berekeningen uitgevoerd voor de lange termijn. Dit is vastgelegd in het onderzoeksrapport van M+P van 25 januari 2008 "Onderzoek luchtkwaliteit". Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit in de gemeente Heerhugowaard in 2020 kan voldoen aan de wettelijke normen voor NO₂ en PM₁₀. Uit de berekeningen blijkt dat de concentraties van luchtverontreinigende stoffen waaraan bewoners in Heerhugowaard die langs drukke wegen worden blootgesteld voldoen aan de normen. Bij de inschatting van de verwachte luchtkwaliteit in 2016 is rekening gehouden met de ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen, en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Gezien het Luchtkwaliteitsplan 2008 en de daarbij verrichte onderzoeken zijn er geen belemmeringen voor dit plangebied.

4.6 Bodemparagraaf

Het gebouw de Waerdse Tempel en de omliggende gronden zijn gerealiseerd op de zeer recentelijk gerealiseerde geluidswal annex recreatiezone behorend bij de Stad van de Zon. Bij de aanleg van de wal is rekening gehouden met de toekomstige functie. De bodemkwaliteit is zodanig dat er geen functiebeperkingen zijn. Voor de gewenste ruimtelijke scheiding tussen

4.7 Natuurwaarden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen en in 2008 afgerond. De aanwijzing legt de precieze begrenzing van een gebied, voor welke soorten en/of habitattypen het is aangewezen en welke doelstellingen er voor deze soorten en/of habitattypen gelden, vast. Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan liggen geen als Natura 2000-gebieden aangewezen gebieden, noch grenst het bestemmingsplan aan zulke gebieden.

Er zijn geen onderdelen van de Ecologische hoofdstructuur die beïnvloed worden door de activiteiten binnen het plangebied. Op enige afstand van het plangebied, gescheiden door de geluidswal van de Stad van de Zon, de doorgaande weg N242 en de kanaaldijk, ligt het kanaal Alkmaar-Kolhorn, dat is aangewezen als verbindingzone binnen de ecologische hoofdstructuur. Door de afstand en het karakter van het tussengelegen gebied zijn er geen effecten op de Ecologische hoofdstructuur.

In het kader van de voorbereidingen voor het recreatiegebied is er een uitgebreide Milieu effectrapportage opgesteld. In dat kader zijn de effecten van de recreatieve functie voor de natuur onderzocht. Dit bestemmingsplan is een uitwerking van deze onderzochte functies. Er is dan ook geen aanleiding om verder onderzoek te doen naar de ecologische waarden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Monumenten

In de gemeente Heerhugowaard komen diverse objecten met monumentale waarde voor, zoals rijks-, provinciaal en gemeentelijke monumenten. Heerhugowaard heeft vijftig gemeentelijke monumenten, één provinciaal monument en 5 rijksmonumenten. Geen van deze monumenten liggen in of nabij het plangebied.

4.8.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Dit heeft ervoor gezorgd dat een aantal bestaande wetten, zoals de Monumentenwet 1988, gewijzigd is. Het plangebied ligt echter binnen het volledig nieuw ingerichte recreatiegebied. Voorafgaand aan de inrichting van het recreatiegebied is onderzoek gedaan naar de archeologische waarden. Er zijn binnen het plangebied geen archeologische waarden aanwezig.

4.9 Duurzaamheid en energie

Het totale gebied van de Stad van de Zon wordt zeer duurzaam en energiezuinig ingericht. Het gebied is zelfs CO₂-neutraal. In de onderbouwing en uitvoering van de ruimtelijke plannen wordt gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw. Dit pakket is een instrument om de effecten op gezondheid en milieu van het bouwproces te verminderen. De kwaliteit komt onder meer tot uitdrukking aan de hand van de toegepaste milieuvriendelijke materialen, de locatiekeuze, een zongerichte verkaveling, een gunstige energievoorziening, een gezond binnenmilieu en een goede waterhuishouding. Daardoor kunnen nadelige milieueffecten zoveel mogelijk worden beperkt en de leefbaarheid en duurzaamheid van de plannen worden verbeterd.

4.10 Veiligheid

4.10.1 Brandveiligheid

Er zijn slechts beperkte bouwwerken en gebouwen toegestaan. Er zijn verder geen gebouwen in de directe nabijheid aanwezig. In verband met het gebruik als multifunctioneel poppodium zijn er voldoende brandvoorzieningen aangelegd. Er zijn dan ook geen beperkingen in verband met de brandveiligheid. Tijdens grootschalige evenementen worden specifieke voorschriften opgenomen om de brandveiligheid te kunnen garanderen.

4.10.2 Bereikbaarheid

Het buitenterrein is gelegen in het recreatiegebied. Dit gebied is geschikt voor een groot aantal bezoekers die tijdens mooie dagen van het gebied gebruik maken. Zowel de wegenstructuur, parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden zijn ingericht op basis van het grote bezoekersaantallen die in een piek het gebied bezoeken. Er is dan ook sprake van een zeer goede bereikbaarheid.

4.10.3 Bluswatervoorzieningen

Bij de realisering van de Waerdse Tempel en de inrichting van het openbaar gebied is rekening gehouden met de periodieke grote evenementen. De bluswatervoorzieningen zijn hierop ingericht. Het streven is om in de toekomst steeds minder van bluswaterleidingen gebruik te maken. Het perceel ligt in de onmiddellijke nabijheid van voldoende open water, waar de hulpdiensten gebruik van kunnen maken.

4.11 Externe veiligheid

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

- De eventuele gevolgen van activiteiten binnen het plangebied voor gevoelige bestemmingen buiten het plangebied.
- De eventuele gevolgen van activiteiten die buiten het plangebied liggen voor gevoelige bestemmingen binnen het plangebied.

4.11.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Buiten het plangebied zijn verschillende inrichtingen aanwezig. Het gaat daarbij om twee tankstations aan de N242 en om drie windturbines die in een lijn opstelling langs de N242 staan.

Niet al deze inrichtingen zijn relevant voor deze partiële herziening. In het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is onderzoek gedaan naar deze voorzieningen. Deze partiële herziening sluit aan op de voorheen reeds toegestane recreatieve mogelijkheden. Er vindt dus geen uitbreiding plaats van het aantal aanwezigen. Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om een sauna/wellnesscomplex te vestigen in het gebouw van de Waerdse Tempel. Mocht dit het geval zijn dan wordt het achterterrein alleen toegankelijk voor bezoekers van het sauna/wellnesscomplex. Hierdoor is er een veel kleinere groep gebruikers. Omdat deze kleinere groep mensen wel langer aanwezig is heeft dit uiteindelijk niet tot gevolg dat de kans op ongevallen verkleind wordt.

Tankstations

Voor de tankstations zijn de contouren van het plaatsgebonden risico vastgesteld en er is een QRA (quantatieve risk assesment) opgesteld. Met een QRA worden de risico's in kaart gebracht die samenhangen met deze voorzieningen. Daarnaast is ook het groepsrisico onderzocht en verantwoord. Deze partiële herziening brengt geen wijzigingen voort ten opzichte van de destijds onderzochte situatie.

Er wordt dan ook korthedshalve verwezen naar de weergave van de onderzoeken die zijn opgenomen in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. Hierbij wordt volstaan met de conclusie dat zowel vanuit het oogpunt van het plaatsgebonden als het groepsrisico er geen belemmeringen zijn vanwege de tankstations voor het buitenterrein behorend bij de Waerdse Tempel.

Windturbines

Het betreft een rij van drie 2,3 MW windturbines met een masthoogte van 85 meter langs de Westerweg (N242) tegenover de Stad van de Zon. Voor deze windturbines een risicoanalyse opgesteld in maart 2007 (Ecofys). Uit de analyse blijkt dat twee van de drie turbines niet relevant zijn voor deze partiële herziening. De berekende afstand van de plaatsgebonden risico contour (10-6contour) per jaar bedraagt 121 meter. De twee zuidelijke masten staan op veel grotere afstand van het plangebied. De derde mast staat echter direct naast de Waerdse Tempel. Voor deze mast geldt dat het voorste (westelijk) deel van het terrein binnen de zone valt van het plaatsgebonden risico en dat daarnaast ook de verantwoording voor het groepsrisico van belang zijn.

Windturbines, plaatsgebonden risico

Binnen de zone van het plaatsgebonden risico mogen geen kwetsbare objecten (gebouwen), als bedoeld in het Besluit externe veiligheid, worden opgericht. Wel zijn er beperkt kwetsbare objecten zoals het gebouw van de Waerdse Tempel zelf, toegestaan. Deze partiële herziening richt zich alleen op het onbebouwde erf en bevat geen mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen die onder de kwetsbare objecten vallen. Er zijn alleen nutsgebouwtjes en fietsenstallingen mogelijk. Er wordt dan ook voldaan aan het plaatsgebonden risico voor de windturbines.

Windturbines, groepsrisico

Er is een risicoberekening uitgevoerd in verband met de aanwezigheid van de Waerdse Tempel. Hierbij zijn twee faalscenario's geformuleerd die een ongeval met meer dan 10 doden tot gevolg heeft. Het ene faalscenario betreft mastbreuk waarbij de gondel dan juist valt in de richting van de Waerdse Tempel, op een moment dat daar een voorstelling of evenement plaatsvindt. Het tweede faalscenario betreft een rotorblad dat afbreekt en in de richting van de Waerdse Tempel wordt geslingerd op het moment dat daar een buitenevenement aan de gang is. Beide scenario's voldoen aan de criteria voor groepsrisico.

Punt van aandacht is de kans op ijsafwerping. Gezien de frequentie van het voorkomen van ijsafzetting wordt niet zondermeer voldaan aan de criteria voor het individueel passanten risico van fietsers en de toegangsweg naar de Waerdse Tempel. De turbines zijn daarom conform de uitgebrachte adviezen uitgerust met een ijsdetectie systeem en bij geconstateerde ijsafzetting kunnen de turbines zodanig gedraaid worden dat ze parallel aan de weg komen te staan. In vergelijkbare situaties is dit de gebruikelijke oplossing. Tijdens grootschalige evenementen worden de windmolens stilgezet. Het stilzetten van de turbines tijdens evenementen is als verplichting opgenomen in de verleende milieuvergunning. De praktische aspecten van het stilzetten zijn vastgelegd in werkafspraken zodat gegarandeerd is dat de turbines daadwerkelijk stilgezet worden tijdens evenementen.

Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde die hiervoor geldt. Daarnaast zijn er maatregelen genomen, zoals hierboven beschreven, om te voorkomen dat grote groepen mensen getroffen worden. Op basis hiervan wordt het aanwezige risico aanvaardbaar geacht door het gemeentebestuur.

4.11.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt in de nabijheid van de N242 (Westerweg). Uit berekeningen door DHV ten behoeven van het noorderlijk langs de gelegen Hotel de Zandhorst blijkt dat de N242 met de huidige en toekomstige intensiteiten geen PR contouren heeft. In het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard is vastgesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid (binnen 300 meter) van de N242, er een verantwoording van het groepsrisico wordt opgesteld. Er is echter geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. De situatie bij de Waerdse Tempel en het omliggende terrein zijn betrokken geweest bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid. Bij dat bestemmingsplan is een verantwoording opgenomen van het groepsrisico. Door de Raad van State is het bestemmingsplan voor het onbebouwde gebied vervolgens vernietigd.

Deze partiële herziening voorziet voor dat deel van het perceel nu van een passende bestemming, de

toegestane mogelijkheden worden niet verruimd ten opzichte van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. Omdat er geen ruimere mogelijkheden geboden worden, is er geen aanleiding om een nieuwe verantwoording op te stellen. De risico's zijn niet groter of anders dan de eerder verantwoorde situatie.

4.11.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De normen zijn relevant voor leidingen waardoor gevaarlijke stoffen, zoals brandbare vloeistoffen, en aardgas worden getransporteerd. Er ligt geen leiding in het plangebied of in de nabijheid daarvan. Er is dan ook geen aanleiding om hier nader onderzoek naar te doen.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Planologische relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Planologisch relevante leidingen zijn leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen (of verbindingen) met bijbehorende veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden, en overige leidingen met zones waarbinnen anderszins planologische beperkingen gelden. In het gebied liggen geen kabels, straalpaden of buisleidingen die vanuit een goede ruimtelijke ordening van een passende (dubbel)bestemming moeten worden voorzien.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 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.

5.2 Juridisch systeem

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

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 goed 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 geeft een passende bestemming voor een beperkt perceel. Daarvoor is een bestemmingsregeling de aangewezen planvorm. Dit biedt directe rechtszekerheid aan de belanghebbenden en is een duidelijk toetsingskader.

5.2.1 Bouwvergunningvrij bouwen

Er is sprake van een perceel buiten de bebouwde kom zonder hoofdebebouwing. Er zijn dan ook slechts zeer beperkt vergunningvrije bouwwerken mogelijk. De mogelijkheden zijn vastgelegd in bijlage 2 behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

5.3 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.

5.3.1 Begrippen

Begrippen zijn nodig om een planologisch - juridische precisering ten opzichte van het algemeen spraakgebruik te verkrijgen. Zij zijn alleen dan nodig indien het begrip gebruikt wordt in de planregels en dit begrip zonder nadere definitie tot verwarring zou kunnen leiden. Een aantal begrippen komt nagenoeg in elk bestemmingsplan voor. Deze zijn landelijk standaard voorgeschreven. Daarnaast zijn er ook enkele begrippen opgenomen die meer specifiek voor dit plangebied en de opgenomen planregels van belang zijn.

5.3.2 Wijze van meten

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

5.4 Bestemmingsregels

De systematiek van de planregels zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de modelregels van de gemeente Heerhugowaard. De toegestane mogelijkheden zijn gebaseerd op de bestemming Recreatiedoeleinden intensief, zoals vastgelegd in het nu geldende bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid, van september 2003. Daarbij is conform de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, geen Horeca 4 bestemming meer opgenomen. Er is een recreatieve bestemming opgenomen, conform de huidige geldende regelgeving.

5.4.1 Recreatie (R)

De op de verbeelding voor 'Recreatief (R)' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve functies, waaronder wellness en dagrecreatie en de daarmee samenhangende activiteiten, waaronder grootschalige evenementen. In het gebouw van de Waerdse Tempel is het toegestaan om een Horeca-vestiging te exploiteren. In dit plangebied is rekening gehouden met een uitbreiding van de bebouwing aan de achterzijde van het gebouw ten behoeve van een restaurant/horecafunctie. Het gaat hier dus niet om een uitbreiding van de zeer intensieve "Horeca 4" functie maar om een regulier restaurant-café met terras (horeca-categorie 2).

Daarnaast is het mogelijk om een regulier horecapunt voor horeca-categorie 2 (horeca-functie waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks en/of restaurant) te vestigen. Door dit losstaand gebouw toe te staan wordt het mogelijk om op het afgeschermd achterterrein een horecapunt te vestigen dat zowel de gebruikers van het achterterrein als de gebruikers van het openbaar toegankelijk recreatiegebied kan voorzien van frisdrank en snacks. Een horecapunt bij het recreatiestrand en de ligweide bij het Strand van Luna voldoet aan de al langer bestaande wens bij de bezoekers van de dagrecreatie.

De in dit bestemmingsplan opgenomen horecafuncties vallen onder de horecategoriegroep 2. Dat wil zeggen horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks en het verstrekken van maaltijden. Bij deze functies kan ook een terras worden ingericht zonder versterkte muziek, althans niet meer versterkt dan de reguliere horeca-terrassen zoals die ook in het Stadshart gevestigd zijn. De afstanden tot omliggende woningen is zeer groot. Aan de gewenste milieu-afstanden wordt bij een dergelijk terras voldaan. Het is voor het reguliere gebruik niet toegestaan om het perceel te gebruiken voor de zware versterkte muziek die wel binnen het gebouw van de Waerdse Tempel ten gehore gebracht kan worden. Uitzondering hierop zijn de met grootschalige evenementen samenhangende geluidsvoorzieningen.

Bij deze partiële herziening wordt rekening gehouden met de voorgenomen invulling als Sauna/Wellnesscomplex. Daarvoor zijn een aantal regels opgenomen om deze voorziening op een passende wijze te bestemmen. De invulling als Sauna/Wellnesscomplex zal betekenen dat het achterterrein wordt afgeschermd van het openbaar gebied. Om deze afscherming op een goede wijze in te passen in het zeer uitgesproken ontwerp van het Park van Luna zal er een groene wal worden opgeworpen voorzien van een hekwerk. In de regels is in de wijze van meten (artikel 2) vastgelegd dat de hoogte van de hekwerken op een wal gemeten worden vanaf de kruin van die aarden wal. Vanwege

de verwachte grondwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de wal is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het vergraven, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

In verband met de Wellnessfunctie zijn er diverse bijgebouwen noodzakelijk om het terrein op een goede manier te kunnen benutten. In de regels is opgenomen dat (alleen) voor de functie Wellness bijgebouwen toegestaan zijn. De bijgebouwen mogen alleen opgericht worden op het achterterrein en de zijkant van het gebouw, op voldoende afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw. Het gebied waar de bijgebouwen mogen worden opgericht is aangegeven met de bouwaanduiding "bijgebouwen". Deze dienen, om een te massale impact te voorkomen, los van elkaar en los van het hoofdgebouw geplaatst worden. Drie van de bijgebouwen mogen gezamenlijk een oppervlak van 140 m² hebben. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een zelfstandig horeca-punt. Het Horecapunt kan zowel ten dienste staan van de Wellnessfunctie als van het naastgelegen Strand van Luna. Hiervoor is een bijgebouw toegestaan van 75 m² voor een Horecapunt voor het Strand van Luna en een identiek gebouw voor een Horecapunt voor de Wellnessfunctie. In de regels is vastgelegd dat de bijgebouwen voor het horecapunt aaneengebouwd kunnen worden, zodat er een bijgebouw ontstaat van maximaal 150 m². Door de beide gebouwen te combineren kan er efficiënter gewerkt worden, doordat er maar één keukenvoorziening noodzakelijk is om zowel de Wellness als het Strand van Luna te kunnen bedienen.

Volgens vaste jurisprudentie dient de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten in bestemmingsplannen te worden afgestemd op de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving. In de plantoelichting is in paragraaf 4.3. aangegeven welke milieucategorieën op deze locatie zijn toegestaan. Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en behouden en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5 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.

5.5.1 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.

5.5.2 Algemene ontheffingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

5.5.3 Overgangs- en Slotregels

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

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

5.6 Uitvoerbaarheid en handhaving

5.6.1 Uitvoerbaarheid

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Dit bestemmingsplan is een zeer beperkt plan dat grotendeels de bestaande rechten vastlegt. In het hoofdstuk 'Overleg en inspraak' wordt gerapporteerd over de overleggen met instanties en de gehouden inspraakprocedure.

Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwwerken genoemd waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld. Dit bestemmingsplan is conserverend plan dat geen ontwikkeling mogelijk maakt. Gelet hierop is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. In het hoofdstuk 'financieel - economische uitvoerbaarheid' wordt nader ingegaan op de financiële onderbouwing van dit bestemmingsplan.

5.6.2 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 in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen.

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

Gemeentelijk handhavingsbeleid

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

In deze uitvoeringsnota's is voor de desbetreffende werkvelden concreet aangegeven hoe tot een goede en adequate uitvoering van de handhavingstaken gekomen wordt, met als voornaamste doel het verbeteren van de naleving van regelgeving door burgers en bedrijven. Per taakveld zal jaarlijks een

(onderling afgestemd) handhavingprogramma worden vastgesteld, waarin staat aangegeven welke doelen zijn gesteld. De handhavingprogramma's vinden op hun beurt weer een vertaling in werkplannen. Per 1 februari 2008 is de handhaving van de vergunningverlening gescheiden en als zelfstandig taakveld ondergebracht in de afdeling Handhaving en Vastgoed.

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

Wet op de economische delicten

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

handelingen in strijd met gebruiksvoorschriften en aanlegvergunningstelsel;

na afloop van een tijdelijke ontheffing het niet herstellen van de situatie in de vorige toestand of het in overeenstemming brengen van de situatie met het bestemmingsplan;

handelingen in strijd de aanlegvoorschriften in een voorbereidingsbesluit, een besluit van Gedeputeerde Staten of een vervangingsbesluit;

het niet in overeenstemming met de bestemming brengen van werken en werkzaamheden na aanzegging daartoe door burgemeester en wethouders, die zijn uitgevoerd na afloop van de termijn die in de aanlegvergunning is genoemd.

Deze normoverschrijdingen zullen worden aangemerkt als overtreding en als een economisch delict.

Strafrechtelijk optreden is ook mogelijk bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan kunnen worden gemaakt, overtredingen die zich telkens weer herhalen en kortdurende overtredingen.

Er kan maximaal een geldboete worden opgelegd van € 45.000,-. Tevens biedt de wet de mogelijkheid de overtreder de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken. Het openbaar ministerie is belast met de uitvoering van de Wet op de economische delicten en voert daarin een geheel eigen beleid. Een combinatie van bestuursrechtelijke en strafrechtelijke handhaving behoort ook tot de mogelijkheden.

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan bestaat voor het overgrote deel uit reeds ingericht terrein. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die tot hogere kosten leiden. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is dan ook niet aan de orde. Voor het plan is dan ook geen exploitatieplan opgesteld.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

Het bestemmingsplan heeft een zeer beperkte omvang. Er is daarom afgezien van het voeren van vooroverleg en inspraak.



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