

Beheersverordening Heerhugowaard zuid



Heerhugowaard
Stad van kansen

vastgesteld

Heerhugowaard zuid

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Uitgangspunten beheersverordening	5
Hoofdstuk 3	Procedure	6
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	9
4.1	Inleidende regels	9
4.2	Bestemmingsregels	9
4.3	Algemene regels	10
Bijlagen		11
Bijlage 1	Bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid - toelichting	12
Bijlage 2	Bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid - regels	89
Regels		151
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	152
Artikel 1	Algemene bepaling	152
Artikel 2	Begrippen	153
Artikel 3	Aanvulling begrippen van het plan	154
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	155
Artikel 4	Toe te voegen bestemmingsregels	155
Hoofdstuk 3	Algemene regels	159
Artikel 5	Algemene gebruiksregel	159
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	160
Artikel 6	Vervallen regels	160
Artikel 7	Overgangsrecht	161
Artikel 8	Overgangsrecht gebruik	162
Artikel 9	Slotregel	163
Bijlagen		165
Bijlage 1	Toegestane bedrijfstypen	166

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De beheersverordening is een vormvrij alternatief voor een bestemmingsplan waarmee het bestaande recht binnen een gebied opnieuw wordt vastgesteld. Het is niet mogelijk om met een beheersverordening nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor dient met een omgevingsvergunning afgeweken te worden van de beheersverordening, of een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De mogelijkheden om in afwijking van de beheersverordening een ontwikkeling mogelijk te maken zijn daarmee niet anders dan de mogelijkheden voor het afwijken van een bestemmingsplan.

Het opnemen van het bestaand gebruik in ruime zin betekent dat alle bestaande rechten en plichten uit het bestemmingsplan van toepassing blijven.

Het is niet mogelijk om in de beheersverordening uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden op te nemen, deze zijn immers gericht op het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' bevat geen uitwerkingsplichten en geen wijzigingsbevoegdheden.

Gelet op het conserverend karakter van de beheersverordening heeft de wetgever het niet wenselijk geacht bezwaar of beroep tegen de verordening mogelijk te maken. Het uitgangspunt is immers dat er geen wijzigingen van de bestaande rechten en plichten uit het voorheen geldende plan plaatsvinden. Van de wettelijke voorgeschreven participatiemogelijkheden kon bij dat bestemmingsplan gebruik gemaakt worden.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten beheersverordening

De volgende uitgangspunten zijn voor de beheersverordening in acht genomen:

- Bestaand planologisch toegestane gebruik

De beheersverordening 'Heerhugowaard - Zuid' verklaart het bestaand planologisch toegestane gebruik opnieuw van toepassing. Het bestaand planologisch gebruik is geregeld in het bestemmingsplan, de sindsdien verleende omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en de in de beheersverordening opgenomen nieuwe planologische beschrijving van de bestemmingen. De bestaande rechten en plichten blijven hierdoor ongewijzigd.

- Tijdelijk van aard

Om het planologisch regime voor het gebied actueel te houden, is de beheersverordening ingezet. Tevens wordt hiermee voorkomen dat de legessanctie van artikel 3.1 lid 4 Wro in werking treedt. De beheersverordening heeft slechts een beperkte beoogde geldigheidsduur; namelijk tot de inwerkingtreding van een omgevingsplan ingevolge de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 in werking treedt.

- Ontwikkelingen in het plangebied

Voorwaarde voor de mogelijkheid tot vaststellen van een beheersverordening is de omstandigheid dat binnen het plangebied geen nieuwe planologische ontwikkelingen op korte termijn worden verwacht. De beheersverordening is conserverend van aard. Voor zover zij ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat het om bestemmingen die ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan zijn geregeld. Voor zover in de toekomst wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden opgestart, of de ontwikkeling wordt door middel van een omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening mogelijk gemaakt

- Bekende documenten gebruiken

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' is opgenomen in de bijlagen bij de regels van de beheersverordening. Er is bewust voor gekozen om de huidige documenten nagenoeg ongewijzigd op te nemen. Hiermee wordt voorkomen dat met het vertalen van de regels naar de beheersverordening onbedoelde wijzigingen plaatsvinden. Dit kan gebeuren tijdens het vertalen van de regels naar het huidige recht, maar ook bij het opnieuw intekenen van de kaart.

In deze beheersverordening zijn slechts een paar aanvullingen op de bestemmingsregels voor de woonbestemmingen opgenomen om deze gelijk te schakelen met de actuele bestemmingsplannen.

- Geen uitwerkingsplichten of wijzigingsbevoegdheden

Conform de wettelijke beperkingen van de beheersverordening kunnen uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan niet worden opgenomen in de beheersverordening. In het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' waren een aantal uitwerkingsgebieden opgenomen. Een groot aantal gebieden zijn uitgewerkt en hebben een bestemming gekregen die past binnen het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid'. Een aantal gebieden zijn nog niet uitgewerkt (gedeelten van plandeel 3, het oostelijk deel van plandeel 4 en de zuidelijke punt van het Carré in het verlengde van de Hemelboog. Voor deze gebieden wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, aangezien deze uitwerkingsgebieden niet in een beheersverordening mogen worden opgenomen. Alle uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden uit het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Heerhugowaard – Zuid' vervallen.

Hoofdstuk 3 Procedure

Omdat de beheersverordening geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft de wetgever het niet nodig geacht inspraak-, bezwaar- of beroep mogelijk te maken. Door het vaststellen van een beheersverordening leeft het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' voort. Bij het opstellen van bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen en zijn deze overwegingen meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2008. Doordat het juridisch planologisch kader met het vaststellen van de beheersverordening geactualiseerd wordt zonder significante wijzigingen, veranderd de rechtspositie van de gebruikers niet zodanig dat er beroepsmogelijkheden wenselijk zijn.

Het oude bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid wordt naast deze beheersverordening tevens vervangen door het bestemmingsplan "Heerhugowaard, ontwikkelgebieden". Dat ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze 6 weken wordt ook, ter informatie, deze beheersverordening ter inzage gelegd op basis van afdeling 3:4 Algemene wet bestuurrecht. Zodat het totaaloverzicht over de planologische regelingen voor het gebied Heerhugowaard - Zuid blijft bestaan. Er bestaat dan nog de mogelijkheid om te reageren. Deze reacties zullen door de gemeenteraad bij de besluitvorming betrokken worden.

In het kader van de procedure voor het bestemmingsplan heeft er een nadere afweging plaatsgevonden over de bedrijfszonerings voor enkele bedrijven die in het plangebied van deze beheersverordening zijn opgenomen. Deze nadere afweging was noodzakelijk in verband met de gewijzigde planvorming voor plandeel 4B van de Stad van de Zon en de toegenomen mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Deze afweging wordt volledigheidshalve eveneens opgenomen in deze beheersverordening om duidelijkheid te geven over de bestaande rechten van de bedrijven en de gevolgen daarvan voor de bewoners van de nieuwe woningen.

Langs de Jan Glijnisweg zijn al diverse woningen aanwezig van derden die belemmeringen opleveren. Het vestigen van andere bedrijven in een hogere categorie of met zwaardere milieueffecten is door de aanwezigheid van deze woningen niet mogelijk. De mogelijkheden voor ontwikkeling of verandering van activiteiten op deze percelen is daardoor beperkt. Bij de beoordeling over de aan te houden afstanden zijn de bestaande bedrijven leidend.

Er zijn slechts een beperkt aantal bedrijven toegestaan. Andere vormen van bedrijven binnen categorie 2 zijn uitsluitend toegestaan na een nadere afweging.

Het betreft de bedrijven die genoemd zijn in de bijlage 1 'Lijst van toegestane bedrijven' van het bestemmingsplan. In deze lijst zijn slechts een beperkt aantal bedrijfstypen opgenomen. Over deze bedrijven is advies ingewonnen bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland (RUD). Door de RUD is het volgende aangegeven:

Er zijn een beperkt aantal nieuwe activiteiten toegestaan op de percelen aan de Jan Glijnisweg volgens het vigerende bestemmingsplan. Het betreft de bedrijven in de categorie 1 en categorie 2 die genoemd zijn in de bijlage 1 'Lijst van toegestane bedrijven' van het bestemmingsplan. Deze lijst correspondeert met de omschrijvingen uit lijst 1 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. De volgende activiteiten worden genoemd:

- Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen <10 MVA
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C;
- Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven;
- Autowasserij;
- Autobekleiderij;
- Handel in auto- en motorfietsonderdelen en accessoires;
- Groothandel in metalen en halffabricaten <2000 m² bedrijfsoppervlak;

- Groothandel in hout en bouwmaterialen, algemeen <2000 m2 bedrijfsoppervlak;
- Pomp- en compressorstations van pijpleidingen;
- Personenautoverhuurbedrijven;
- Verhuurbedrijven voor roerende goederen, niet eerder genoemd.

En verder de opslagen uit de categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bijlage van lijst 1 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG:

- Propana, butaan, LPG: Bovengronds < 2 m3;
- Brandbare vloeistoffen (in tanks) bovengronds: K3-klasse <10 m3;
- Brandbare vloeistoffen (in tanks) ondergronds: K1/K2/K3-klasse.

En verder de installaties uit de categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bijlage van lijst 1 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG:

- Rioolgemalen;
- Zendinstallaties GSM en UMTS;
- Zendinstallaties FM en TV.

Nieuwe bedrijven zullen aan het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Wanneer hinder optreedt zal het bedrijf maatregelen moeten nemen. Met de bestaande bedrijven aan de Jan Glijnisweg hoeft strikt gezien geen rekening te worden gehouden omdat ze niet vallen onder het Activiteitenbesluit. De bedrijven kunnen namelijk niet gehinderd worden in hun bedrijfsactiviteiten. De bedrijven en de mogelijke hinder naar de omgeving dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschreven te worden. Het belangrijkste bedrijf is de verhuur van opslagruimten. Het betreft extensieve opslag welke hoofdzakelijk inpandig geschiedt. Continue geluidproductie door ventilatoren of voertuigbewegingen wordt bij deze loodsen niet verwacht. Opslag van gevaarlijke stoffen is in deze opslagruimten niet toegestaan. Er zijn geen nutsvoorzieningen in de loodsen aanwezig. Er mogen geen activiteiten ontplooid worden in opslagruimten.

De overige activiteiten zijn van een andere categorie (categorie 3.1 en hoger) en worden niet toegestaan volgens de bestemmingen op de betreffende percelen. Tot een ontwikkeling met de gebiedstypering 'rustige woonwijk' zal de normale richtafstand toegepast worden op het aspect geluid. Voor een milieucategorie 2 bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter. Tot de geprojecteerde bouwvlakken is deze afstand aangehouden. Wanneer rekening wordt gehouden met het maximaal aan te bouwen deel in de vergunningsvrije zone dan worden nagenoeg alle richtafstanden gehaald.

De hinderveroorzakende aspecten die voor kunnen komen bij de overblijvende activiteiten zijn vervoersbewegingen van personenvervoer en transport. Groothandels en autoservicebedrijven kennen een potentieel geringe tot potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer (P) ofwel goederenvervoer (G). De afscherpende werking van de bestaande bebouwing en de gunstige ligging van de inritten vanuit de Jan Glijnisweg ten opzichte van Plandeel 4B zorgen ervoor dat de kans op hinder klein is.

Uit het advies van de RUD blijkt dat er bij de (gewijzigde) verkaveling geen onaanvaardbare hinder ontstaat en de bestaande bedrijven ruim passen binnen de genoemde afstand.

De VNG-richtlijn gaat uit van het referentiekader van een rustige woonwijk. De zone langs de Jan Glijnisweg komt hier niet volledig mee overeen. Het karakter van deze weg brengt meer omgevingslawaaï met zich mee. Het referentieniveau is daardoor hoger.

De Jan Glijnisweg is een weg die de grens vormt tussen het buitengebied en het bestaand bebouwd gebied. Het is een bestaande weg die gekenmerkt wordt door veel verkeer en verspreide bedrijfsactiviteiten. Daarnaast worden de gronden aan de oostzijde van de weg agrarisch gebruikt. Deze

achtergrondactiviteiten betekenen dat er voor de nieuwe woningen in de wijk in de nabijheid van het bestaande lint langs de Jan Glijnisweg te maken hebben met meer omgevingslawaai dan het geval is bij een rustige woonwijk.

Dat is van belang aangezien het niet reëel is om van bedrijven te verlangen dat zij stiller zijn dan de omgeving. Gezien het aanwezige omgevingslawaai is er aanleiding om een kleinere zonering aan te houden. De bedrijven die in een rustige woonwijk op 30 meter van woningen moeten staan om te kunnen in deze omgeving dichterbij staan zonder dat dit tot onaanvaardbare overlast leidt. Er wordt daarom een correctie van 10% toegepast op de normering.

De woningen moeten met op een afstand van 31 meter van de bedrijven komen te staan. Als gevolg daarvan kan het zijn dat er vergunningvrij bebouwing wordt opgericht die dichterbij de bedrijven komt te staan dan de 30 meter die volgt vanuit de Staat van Bedrijven en Inrichtingen. Deze overschrijding leidt echter niet tot onaanvaardbare overlast en wordt daarom geaccepteerd. De bedrijven worden hierdoor niet beperkt en mochten bewoners gebruik maken van de vergunningvrije mogelijkheden, dan nemen zij bewust het risico dat zij hierdoor meer overlast zullen ervaren.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Inleidende regels

In artikel 1 van de regels zijn de regels (voorschriften) en verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' van toepassing verklaard, alsmede de nadien verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken. Deze bepalingen sluiten aan bij het uitgangspunt het planologisch bestaand gebruik vast te leggen met de beheersverordening en daarmee de rechten en plichten van de burgers gelijk te houden. Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' zijn er besluiten verleend die bouwen en gebruik in strijd met de regels van het plan mogelijk maken. De rechten die voortvloeien uit deze verleende besluiten veranderen niet door het vaststellen van de beheersverordening.

In artikel 2 van de regels is een aantal begrippen gedefinieerd die in de beheersverordening genoemd worden. In de van toepassing verklaarde bestemmingsplanregels (voorschriften) zijn ook begrippen gedefinieerd. Deze begripsbepalingen blijven van toepassing voor het betreffende bestemmingsplan. Met deze bepaling wordt verwarring over de verschillende definities van het plan voorkomen.

In artikel 3 van de regels is nieuw begrip opgenomen te weten: één huishouden. Dit begrip speelt een rol bij het in artikel 5.5 genoemde strijdig gebruik van de woning.

4.2 Bestemmingsregels

Artikel 1 geeft aan welke regels en vergunningen vervangen worden door deze beheersverordening.

Artikel 2 geeft aan wat bedoeld wordt als er verwezen wordt naar het plan (het oude bestemmingsplan) en de beheersverordening (de nu vast te stellen regeling).

Artikel 3 vult de begrippen aan van het bestaande plan. Deze aanvullingen zijn opgenomen om het bestaande plan te laten aansluiten op de manier waarop er in Heerhugowaard omgegaan wordt met bestaande gebieden.

Artikel 4 van de beheersverordening regelt dat de in het plan opgenomen Beschrijving in Hoofdlijnen (BIH) vervalst. De inhoud die de BIH regelt is niet meer volledig. Overigens is dit instrument in 2008 bij de herziening van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening geschrapt. De BIH regelt het gebruik van de woning voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenende instelling.

In de afgelopen jaren zijn de gebruiksmogelijkheden uitgebreid met ook het toestaan van een webwinkel, gastouderopvang, bed en breakfast en mantelzorg. Daarnaast zijn de gebruiksmogelijkheden tegenwoordig ondergebracht in een specifieke gebruiksregel binnen de bestemmingsregels voor wonen. Voor het bestaande tuincentrum in het plangebied is een passende bestemming opgenomen die bestaande onduidelijkheid wegneemt en beter aansluit op het bestaande gebruik als tuincentrum. Deze is ook regionaal afgestemd.

In artikel 4 is een aantal bestemmingsregels opgenomen waaronder de specifiek gebruiksregel voor de bestemmingen met wonen. De regels zijn eensluidend aan de standaardregels zoals we die tegenwoordig hanteren. Ook afwijkingsmogelijkheden gebaseerd op de actualisatieplannen zijn meegenomen. Daarmee wordt voorkomen dat ongelijkheid wordt gecreëerd.

4.3 Algemene regels

4.3.1 Parkeerbepaling

Stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeerbepaling) in de bouwverordening vormen geen toetsingskader meer voor een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Bestaande vigerende plannen vallen onder het overgangsrecht, zodat de parkeerbepaling hier wel op van toepassing blijft. De beheersverordening valt echter niet onder dit overgangsrecht. Om die reden is het noodzakelijk in de beheersverordening een bepaling op te nemen die het mogelijk maakt een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen te toetsen aan het Heerhugowaards parkeerbeleid dat de CROW norm volgt. Dit parkeerbeleid is ook van toepassing voor het besluitgebied. De bestaande rechten en plichten van de burgers veranderen hiermee niet.

4.3.2 Overgangs- en slotregels

De wetgever heeft in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat in de beheersverordening moet worden voorzien in overgangsrecht, zoals dit in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Omdat de beheersverordening in overgangsregels voorziet, vervallen de overgangsregels uit het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid'.

4.3.3 Haalbaarheid

De beheersverordening is conserverend van karakter en verklaart enkel het planologisch toegestane gebruik opnieuw van toepassing. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor het bestaande tuincentrum in het plangebied is een passende bestemming opgenomen die bestaande onduidelijkheid wegneemt en beter aansluit op de huidige inzichten. Zoals bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen bestaat ook bij een conserverende beheersverordening geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Bijlagen

Bijlage 1 Bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid - toelichting

Toelichting bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid

Inhoud

1.	INLEIDING	
-	Aanleiding	2
-	Begrenzing van het plangebied	3
-	Vervanging van de planologische regelingen	4
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	
-	Woongebieden	5
-	Recreatiegebied	7
-	Overtoom	9
-	Wegenstructuur	10
-	Water- en groenstructuur	10
-	Welzijnsstructuur	11
3.	BELEIDSKADERS	
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.3.	Intergemeentelijk beleid	18
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
4.	BEPERKINGEN / RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK	
-	Verkeer en parkeren	25
-	Milieu	27
-	Water	30
-	Flora	31
-	Cultuurhistorie	31
-	Geluid	32
-	Bodem	32
-	Leidingen	32
-	Stank- en geluidscirkels	33
-	Luchtkwaliteit	33
-	Externe veiligheid	34
5.	PLANBESCHRIJVING	
1.	Het planconcept	43
2.	Wonen	44
3.	Bedrijven	45
4.	Recreatie	45
5.	Integrale duurzaamheidsaspecten	45
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	
6.1.	Algemeen	47
6.2.	Kaart	47
6.3.	Voorschriften / inleidende bepalingen	47
6.4.	Bestemmingsbepalingen / basisbestemmingen	48
6.5.	Bestemmingsbepalingen / dubbelbestemmingen	57
6.6.	Algemene bepalingen	57
7.	UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	59
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	60
-	Artikel 10 Bro-reacties	61
-	Inspraakreacties	66

1. INLEIDING

Samenhang

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening is geweest. Het geeft tevens een beeld aan waar het plangebied zich in de gemeente bevindt, wat de begrenzing van het plangebied is en welke vigerende planologische regelingen worden vervangen. Ter illustratie worden in twee afzonderlijke toelichtingskaarten de ligging van het plangebied en de vervanging van de planologische regelingen aangegeven.

Aanleiding

De Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt dat om de tien jaar bestemmingsplannen vernieuwd moeten worden. Nieuw beleid van hogere overheden, maar ook nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden op deze manier actueel gehouden. De functionele en ruimtelijke situaties en de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden worden in de planherziening volgens de huidige inzichten vertaald. In het kader van deze wettelijke verplichting worden alle bestemmingsplannen van de bestaande (woon)gebieden in Heerhugowaard herzien. Het onderhavige plan is daar één van. De toelichting van de nieuwe plannen gaat uit van een eenduidig ruimtelijk beleid. Waar nodig wordt ingegaan op de voor het (woon)gebied specifieke aspecten. Verder wordt er gestreefd naar vrijwel identieke voorschriften. Deze zijn eenvoudig opgesteld, zodat ze heldere richtlijnen geven voor de bebouwingmogelijkheden van de gronden en het gebruik van de gronden en gebouwen.

De gemeente maakt haar bestemmingsplannen ook digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar. Dit is conform de nieuwe inzichten op dat gebied, zoals die door de projectgroep DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen) wordt uitgedragen. Dit bestemmingsplan is dan ook als digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar plan opgezet. In het kader van dienstverlening wordt het daarmee voor iedereen mogelijk om bestemmingsplankaarten en voorschriften ook thuis, te raadplegen via internet.

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid heeft betrekking op de woongebieden in Heerhugowaard die tot stand zijn gekomen op basis van de zgn. VINEX-taakstelling. Het is een afgerond en overzichtelijk plangebied, waarvan de loop van de plangrens op een logische wijze aansluit op de aanliggende bestemmingsplannen.

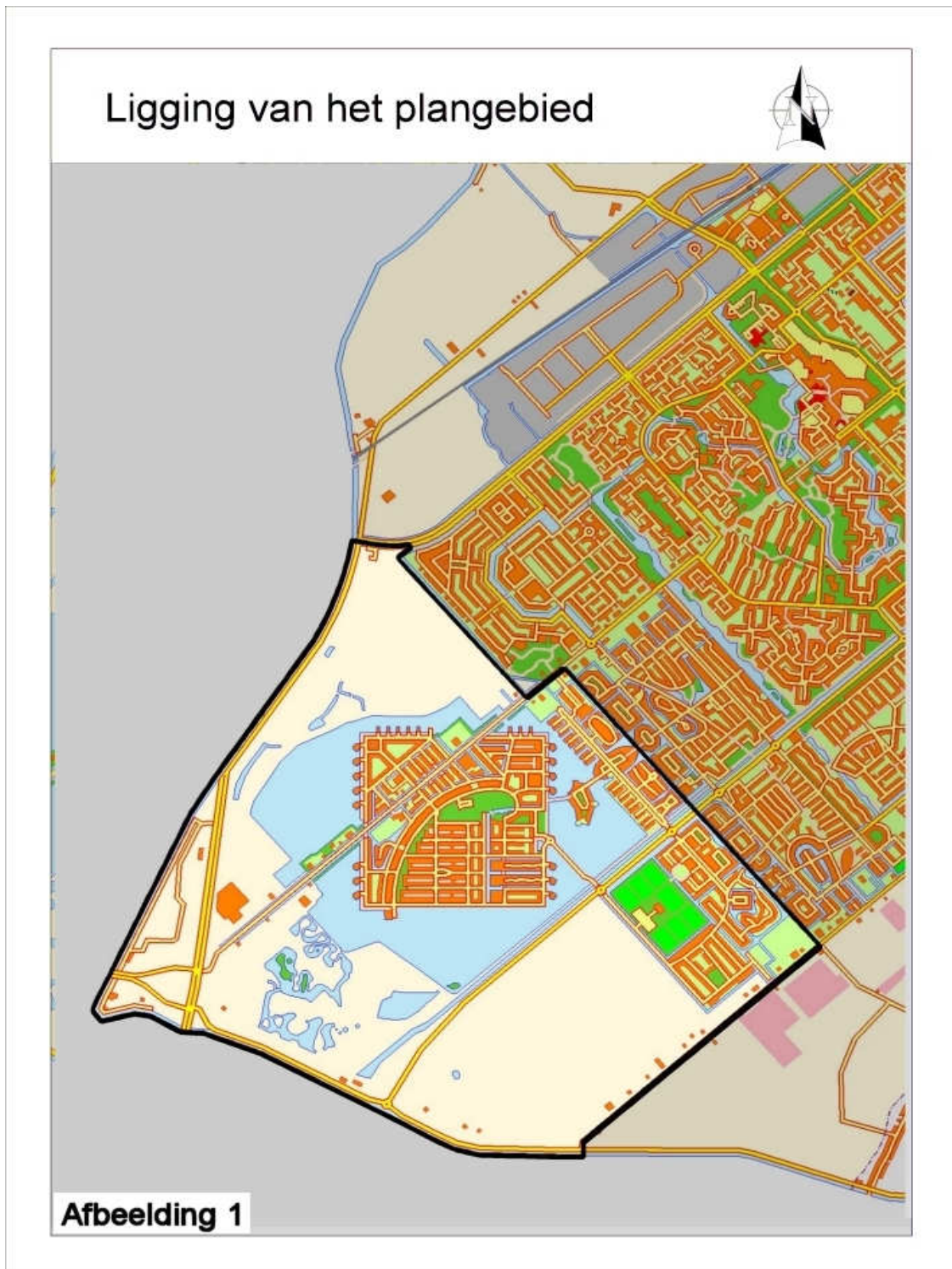
Heerhugowaard-Zuid is ook een bijzonder gebied. Het is meer dan een woongebied van Heerhugowaard, het is meer dan een grootschalig recreatiegebied voor de omliggende gemeenten. Heerhugowaard-Zuid is het gebied, waar de drie HAL-gemeenten (Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) op basis van de intergemeentelijke structuurvisie gekozen hebben een project te realiseren, waarin de functies wonen en recreëren op een nieuwe manier met elkaar in verband zijn gebracht en dat vooral op het gebied van duurzame energievoorziening, waterkwaliteit en natuurwaardenontwikkeling een zeer hoog ambitieniveau kent. Heerhugowaard-Zuid omvat ca. 120 hectare woongebied en 180 hectare recreatiegebied. Het plangebied vertoont als gebied eenheid en samenhang. De realisatie van dit gebied heeft plaatsgevonden (en vindt plaats) op basis van planologische uitwerkingen in de vorm van diverse (deel-) bestemmingsplannen en vrijstelling van oude bestemmingsregelingen. Nu het gebied Heerhugowaard-Zuid voor een groot deel gerealiseerd is, is ook voor het planologische beheer van het gebied een eenheid in bestemmings- en gebruiksregels gewenst.

Samengevat moet dit bestemmingsplan een juridische basis bieden voor de gefaseerde uitwerking van het gehele plangebied en het in planologische zin te beheren van de gerealiseerde delen. Naast de formeel juridische basis moet het bestemmingsplan niet alleen op papier, maar met name via internet digitaal voor een ieder toegankelijk zijn.

Begrenzing van het plangebied

Aan de west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het midden van de Ringvaart, welke tevens de gemeentegrens is. De berm aan de oostkant van de Jan Glijnisweg vormt de plangrens aan het oosten van het gebied, zodat de weg zelf ook in het plangebied ligt. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de waterstrook tegen de woonwijken Huygenhoek, Zuidwijk en Butterhuizen.

De begrenzing van het plangebied en de ligging binnen het grondgebied van de gemeente Heerhugowaard is weergegeven in Afbeelding 1.



Vervanging van planologische regelingen

Het plangebied kent de volgende te vervangen bestemmingsplannen:

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | Overtoom (bedrijvenlocatie) | (d.d. 28-04-1992) |
| 2. | Recreatiegebied, inclusief woongebied Plandeel 4 | (d.d. 22-06-2004) |
| 3. | Woongebied Plandeel 1 (Steigers en Sportlandgoed) | (d.d. 08-05-2001) |
| 4. | Woongebied Plandeel 3 (De Glazen Stad) | (d.d. 31-08-2004) |
| 5. | Landelijk Gebied 1972 (gedeeltelijk) | (d.d. 17-08-1977) |
| 6. | Paraplu-bestemmingsplan "Prostitutie-regeling"
(betreft toevoeging aan de voorschriften) | (d.d. 01-06-2001) |

De ligging van de te vervangen planologische regelingen is weergegeven in Afbeelding 2.



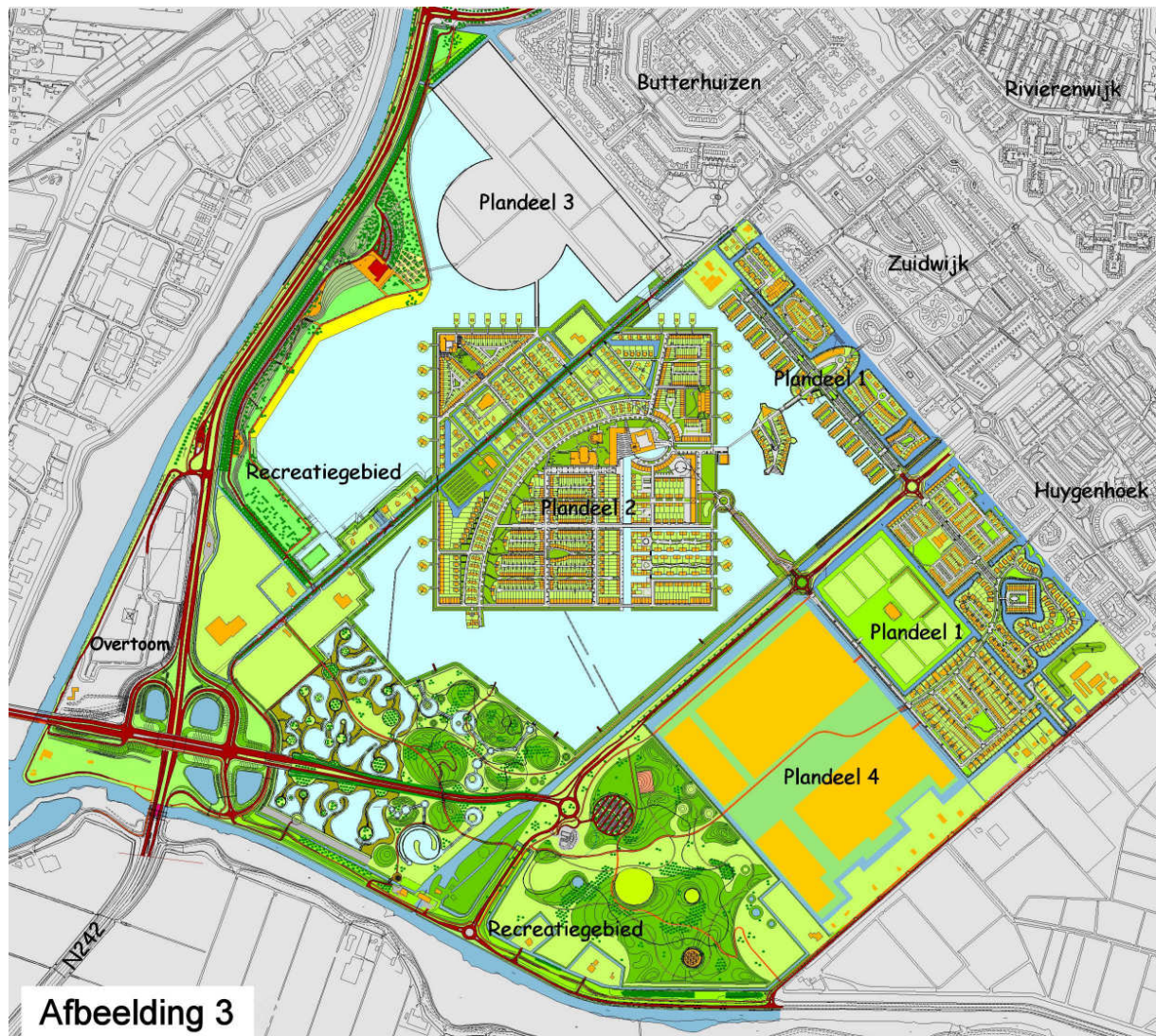
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Samenhang

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt onder andere aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur (typen en categoriën) en de water- en groenstructuur. Met betrekking tot de functionele structuur komen in dit hoofdstuk de volgende aspecten aan bod: wonen, recreatie, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, centrumvoorzieningen en bedrijven.

Op basis van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) is begin van de jaren 90 van de vorige eeuw, in samenspraak met de omliggende gemeenten Alkmaar en Langedijk het overwegend agrarische gebied dat nu aangeduid wordt als Heerhugowaard-Zuid, aangewezen als locatie om de omvangrijke taakstelling op het gebied van woningbouw en aanleg van een recreatiegebied te realiseren.

Ter afsluiting van de onderzoeksfase naar de mogelijkheden die het gebied heeft, is in april 1997 door de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten voor Heerhugowaard-Zuid vastgesteld. De woningbouwopgave in het kader van de VINEX van 2400 woningen met bijbehorende voorzieningenstructuur, gecombineerd met ca. 100 hectare recreatiegebied is in stedenbouwkundige zin vorm gegeven en uitgewerkt door bureau Kuiper Compagnons/Ashok Bhalotra. Het ambitieniveau is gericht op stedenbouwkundige, architectonische, sociale en milieukwaliteit. Heerhugowaard-Zuid is en wordt daarom duurzaam ontwikkeld met als thema's landschap, natuur, milieu en sociale kwaliteit. Dat betekent dat er op een duurzame wijze is en wordt omgegaan met zaken als energie, water, groen, materialen, verkeer, afval en sociale aspecten. Vanaf dat moment heeft de realisering van Heerhugowaard-Zuid plaatsgevonden zoals die hierna nader wordt omschreven aan de hand van de deelgebieden zoals weergegeven in Afbeelding 3.



Woongebieden

Steigers en Sportlandgoed (Plandeel 1)

Is een 20 ha groot waterrijk woongebied tussen de Middenweg en de Jan Glijnisweg, grenzend aan de bestaande woonwijk Zuidwijk-Huygenhoek. In dit woongebied zijn de deelgebieden Sportland, Rietland, Landgoed, Boomgaard, de Pieren, het Bastion en de Eilanden te onderscheiden, waarin onder andere ca. 8 ha voetbalterrein voor Reiger Boys is opgenomen.

Het Vierkant (Plandeel 2)

Een zuidgericht rechthoekig 'stadje' midden in het waterrijke gebied. Dit gebied vormt het hart van Heerhugowaard-Zuid als woongebied. De term 'stadje' duidt er op dat het woongebied is voorzien van een centrum waar diverse voorzieningen bijeen zijn gebracht, zoals winkels, scholen en maatschappelijke voorzieningen.

De Glazen Stad (Plandeel 3)

Dit woongebied ligt noordwestelijk van het Vierkant, tegen de wijk Butterhuizen. Een deel van het gebied wordt door water omgeven. Ter plekke zijn 550 woningen gepland met daarbijbehorende voorzieningen. Dit plandeel zal als laatste plandeel ontwikkeld worden. De contouren van het gebied ten opzichte van de aangrenzende recreatieplas zijn op dit moment (maart 2008) nog niet aangelegd en over het bebouwingsprogramma zijn nog geen voorstellen ontwikkeld.

Boswoningen (Plandeel 4)

In dit woongebied worden, aansluitend op het Huygendijkbos, 350 woningen in een bomenrijke omgeving gebouwd. Omdat dit woongebied een overloopgebied vormt tussen het recreatiegebied en de woongebieden, zal het centrale deel van de wijk worden ingericht als groenzone met recreatieve functies (zoals speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden).



Recreatiegebied

Het recreatiegebied bestaat uit een landschap van water, eilanden, rietoever, moeras en bos. Dit ten behoeve van:

- a. een recreatieve functie voor de bewoners van het HAL-gebied;
- b. het terugdringen van mobiliteit doordat de bewoners van het HAL-gebied kiezen voor recreëren in de buurt boven recreëren elders op grotere afstand;
- c. de vergroting van de omgevingskwaliteit van het HAL-gebied;
- d. ontwikkeling van ecologische potenties;
- e. een optimaal functioneren van het watersysteem;

Op basis van de verschillende functies van het recreatiegebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. de Druiplanden / Strand van Luna
2. het Recreatiebos Huygendijk
3. het Stromingslabrynt
4. de Waterring

De Druiplanden/Strand van Luna

De Druiplanden liggen aan de westzijde van het plangebied in een ongeveer 1500 meter lange strook langs de Westerweg. Het gebied is ingericht als recreatiegebied met een grote bezoekerscapaciteit. In het gebied zijn de volgende functies aanwezig: een strand, een dagcamping, speelweiden, een permanente horecavestiging (De Waerdse Tempel) en sanitaire voorzieningen. In het gebied zijn op meerdere plaatsen parkeerterreinen aangelegd.

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. Gedurende het jaar kent het gebied verschillen in gebruik. Op zomerse topdagen biedt het gebied plaats aan grote hoeveelheden recreanten. Buiten het zomerseizoen en bij slecht weer, is de toestroom van bezoekers geringer. Een deel van de voorzieningen en de commerciële activiteiten hebben daarom een tijdelijk karakter.



Ten tijde van de opzet van dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Partiële herziening ‘Overtoom’ en ‘Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid’ ten behoeve van de plaatsing van een drietal windturbines goedgekeurd door de gemeenteraad (31-10-2006). Twee van die windturbines worden daarbij gesitueerd in de druiplanden en één op het bedrijventerrein Overtoom. De planherziening is het gevolg van het besluit van de gemeenteraad van Heerhugowaard in juni 2004 om aan de zuidwestkant van Heerhugowaard een drietal windturbines te realiseren. Gelet op de goedkeuring van het herzieningsplan, wordt dit herzieningsplan overgenomen in dit bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. De impact van de windturbines op het landschap is niet gering. Het aanpassingsplan van oktober 2006 is een resultaat van alle relevante belangen die bij de plaatsing van windturbines een rol spelen.

Recreatiebos Huygendijk

In het zuiden grenst het plangebied aan de Huygendijk. Langs deze dijk (tussen de waterloop Oostertocht en de Jan Glijnisweg) is het Recreatiebos Huygendijk aangelegd, waar kleinschalige recreatieve voorzieningen (zoals een uitkijktoren) zijn gerealiseerd. Het gebied is ongeveer 30 ha. groot. De activiteiten die bij dit extensieve recreatiegebied horen zijn wandelen, fietsen en sportbeoefening als hardlopen, skeeleren, paardrijden en mountainbiken.

De inrichting van het gebied bestaat uit bosgebied, open (lig)weiden en natuuroevers. In het bos zijn twee verhogingen aangebracht die als uitzichtpunt fungeren. De exacte ligging van de fiets- en wandelpaden zijn niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Er is sprake van tenminste één doorgaande fiets- en wandelverbinding door het recreatiebos.

Binnen dit gebied is ook een sportcomplex gerealiseerd. Het sportcomplex is opgezet als een multifunctioneel complex dat fitness, sport, ontspanning en gezondheidszorg optimaal combineert.

Het stromingslabyrint

Tussen de Middenweg en het gemaal aan de Huygendijk (bij het Poldermuseum) is een stromingslabyrint aangelegd. Dit labyrint is de basis voor het zelfreinigende vermogen van het gehele watersysteem in het recreatiegebied. Het gebied bestaat uit ondiepe plassen, eilanden (waarover gewandeld kan worden), het filterende hart, diepere sloten en onderwaterribben. In het Poldermuseum wordt de geschiedenis van de polder Heerhugowaard tentoongesteld. Er is een permanente tentoonstelling, aangevuld met tijdelijke exposities en activiteiten.

De waterring

Voornamelijk rond het centraal gelegen woongebied "Stad van de Zon" ligt de waterring. Zowel de oeverzones als het water hebben een recreatieve functie. De watergebieden ten noorden van het Vierkant staan met elkaar in open verbinding. Hierdoor ontstaat een zo groot mogelijk aaneengesloten wateroppervlak en wordt een rondje varen om het Vierkant mogelijk.

Overtoom

De Overtoom ligt ten zuidwesten van het plangebied tegen de grens met de gemeente Alkmaar, ten westen van de Westerweg (N242) en wordt begrensd door het Nollencircuit en het Kanaal Omval-Kolhorn. Het bedrijventerrein is ongeveer 7 hectare groot.

De Overtoom is een voormalige woonwagenlocatie met bedrijfsfunctie. De toenmalige bewoners zijn in het kader van het spreidingsbeleid, naar woonlocaties elders in de gemeente verhuisd. Om hen werkgelegenheid te garanderen is bedrijvenlocatie Overtoom ontstaan. De provincie heeft als eigenaresse van de gronden op zich genomen het terrein te exploiteren voor werkgelegenheidsactiviteiten van de voormalige bewoners van het gebied.

Er is op dit moment sprake van 21 bedrijven op de Overtoom. Het betreffen vooral autodemontage- en recyclingbedrijven, grondverzetactiviteiten en een cafetaria/lunchroom.

Verder zijn langs de waterrand van het gebied van oudsher reeds een zestal woningen aanwezig.



Wegenstructuur

Nollencircuit

Met het Nollencircuit wordt bedoeld de kruising van de provinciale weg N242 met de Huygendijk/Nollenweg/Middenweg/doortrekking N508 in Heerhugowaard-Zuid.

De provinciale weg N242 is centraal gelegen in de regio Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk. De N242 wordt gezien als 'verkeersmachine'. In de afwikkeling van het regionale verkeer speelt de weg een cruciale rol. De toenemende verkeersdruk op de N242 heeft geleid tot verkeersproblemen voor auto en openbaar vervoer. Om dit probleem op te lossen is de provincie in 2005 begonnen met de aanpassing van onder meer het Nollencircuit. Rijbanen zijn van elkaar gescheiden en er zijn ongelijkvloerse kruisingen aangelegd. Voor het fietsverkeer zijn er vrijliggende fietspaden en tunnels aangelegd. De aanpassingen zijn begin 2008 afgerond.

De Oosttangent en de Oostertocht

De aanleg van de Oosttangent (1993) komt voort uit de behoefte aan een evenwichtige en evenredige afwikkeling van verkeer van en naar Heerhugowaard. Dit als gevolg van de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden, waaronder Heerhugowaard-Zuid. De Oosttangent heeft niet alleen een belangrijke functie voor de ontsluiting van de nieuwbouwwijken, maar ook voor de afwikkeling van het verkeer uit de bestaande wijken in Heerhugowaard (met name het oostelijk deel daarvan). Dit betekent een ontlasting van de bestaande wegen.

Door de aanleg van de Oosttangent (destijds onder de werknaam Oostelijke ontsluitingsweg) is ook aan een ander punt in de destijds geldende structuurschets voldaan. Het is namelijk de bedoeling de Middenweg en de Jan Glijnisweg, als zijnde de oude bebouwingsassen van Heerhugowaard, meer accent te geven als directe korte verbindingen voor intern, met name langzaam verkeer richting de voorzieningen en werkgebieden.

De tot eind 2007 gebruikte ontsluiting van de Oosttangent naar de Westeweg over de Huygendijk, is vervangen door een nieuwe weg die ingepast is in het recreatiegebied ter plaatse van het stromingslabrynt.

De Middenweg

De Middenweg loopt door de gehele polder Heerhugowaard. Het tracé van de Middenweg valt uiteen in drie delen: het noordelijke deel boven de woonkern Heerhugowaard, het middelste deel binnen het stedelijk gebied van Heerhugowaard en het zuidelijk deel binnen het onderhavige plangebied. De Middenweg is de eerste aangelegde weg in de polder Heerhugowaard. In die zin is de weg qua aanliggende bebouwing en gebruik meegegroeid met de ontwikkeling van Heerhugowaard. Van agrarisch gebied naar een overwegend woongebied. De ontstaansgeschiedenis van de polder is als het ware af te lezen aan de aanliggende bebouwing. In die zin is de Middenweg een te behouden beeldbepalend element, ook in Heerhugowaard-Zuid. Dit deel is ongeveer twee kilometer lang. De weg ligt iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld en manifesteert zich als een (lage) dijk. Opvallend is de beplanting van de laan met hoge populieren. Langs de Middenweg liggen enkele (stolp-)boerderijen waarvan sommige een cultuurhistorische waarde hebben. De statige beplanting en het autoluwe karakter maken de weg in de huidige tijd geschikt als een (recreatieve) route voor langzaam verkeer.

Water- en groenstructuur

Ringvaart en Kanaal Omval Kolhorn

Het plangebied wordt in het zuiden en westen begrensd door een kanaal en een ringvaart. Naast het belang daarvan voor de waterhuishouding (boezemwater), zijn deze wateren ook bevaarbaar. Het betreft voornamelijk recreatievaart. Het kanaal en de Ringvaart hebben geen directe (vaar)verbinding met de waterring in het recreatiegebied, waardoor de kwaliteit van het recreatieve water niet nadelig beïnvloed wordt door het water uit de boezemwateren. Het Kanaal Omval-Kolhorn is de drager van de waterrijke, ecologische en recreatieve verbindingzone midden in het HAL-gebied, die de Blauwe Loper wordt genoemd.

De Blauwe Loper is een recreatiezone waarin ruimte is voor natuur, recreatie op en aan het water en voorzieningen, zoals aanlegsteigers en visplekken. Aan de Huygendijk, grenzend aan het Kanaal Omval-Kolhorn, kunnen momenteel kano's gehuurd worden.

Groenstructuur

De omvangrijke groenstructuur maakt integraal deel uit van het recreatiegebied en de woongebieden.

Welzijnsstructuur

Basisonderwijs en Kinderopvang

Voor Heerhugowaard-Zuid is gekozen voor een constant hoge kwaliteit, ook voor de voorzieningen. Er is een bewuste keuze gemaakt om voor het basisonderwijs niet met noodlokalen te werken om scholen in de startfase te huisvesten. Er wordt in het centrum één schoolgebouw gerealiseerd dat ook in de toekomst als school in gebruik zal blijven. Ook voor de kinderopvang wordt één gebouw gerealiseerd dat ook in de toekomst als kinderdagverblijf en peuterspeelzaal in gebruik zal blijven. Daarnaast worden op vier locaties zogenoemde multifunctionele accommodaties neergezet. Hierin worden basisscholen en de kinderopvang gehuisvest. Wanneer het kindertal in de wijken terug gaat lopen, wordt de functie van het gebouw (al dan niet geleidelijk) gewijzigd. Er wordt dan gekeken of er andere maatschappelijke functies in gehuisvest moeten worden, of wordt het omgebouwd tot woningen. Heerhugowaard heeft er voor gekozen om voor Heerhugowaard-Zuid de woningen en de voorzieningen gelijktijdig te realiseren.

Dagindeling en Brede School

De voorzieningen basisschool, peuterspeelzaal, naschoolse opvang en kinderdagverblijf moeten idealiter niet te ver van elkaar liggen. Ouders zijn dan minder tijd kwijt aan het halen en brengen van hun kinderen.

Ook levert dit een bijdrage aan een veilige schoolroute voor kinderen die zonder begeleiding naar school gaan. In Heerhugowaard-Zuid liggen de basisscholen en de kinderdagverblijven daarom naast elkaar c.q. zijn in één gebouw gehuisvest. Bovendien zijn ze vanwege de bereikbaarheid zoveel mogelijk aan fietsroutes gebouwd.

Om fietsende kinderen zelfstandig tussen de voorzieningen te kunnen laten fietsen, zijn er vrijliggende fietspaden aangelegd en worden in het plangebied veilige schoolroutes gecreëerd.

De instellingen voor basisonderwijs, naschoolse opvang en welzijn proberen tegemoet te komen aan een zo efficiënt mogelijk gebruik van de voorzieningen door de ouders. Er wordt bekeken of voorschoolse opvang mogelijk is en of er meer activiteiten voor de jeugd na schooltijd mogelijk zijn. De samenwerking tussen welzijn, kinderopvang en onderwijs wordt 'de brede school' genoemd.

Sport

De sporthal 'Heerhugowaard-Zuid' voor het bewegingsonderwijs ligt net buiten het plangebied. Deze sporthal wordt overdag gebruikt door de basisscholen. In de avonden en in de weekends is de hal in gebruik bij diverse verenigingen en is daarmee een belangrijk onderdeel van de basis-sportinfrastructuur. Ter ondersteuning van de capaciteit voor het basisonderwijs is bij de school aan de Lotte Beesedijk een gymnastieklokaal gebouwd.

Voor de buitensport is De Wending als voetbalcomplex een van de kwalitatief goede voorzieningen in het plangebied.

In het recreatiebos aan de zijde van de Oosttangent is een grote sportaccommodatie "De Sportlagune" ontwikkeld.

Spelen

Voor speelvoorzieningen gelden specifieke kwaliteitseisen, voortvloeiend uit geldende wet- en regelgeving. Voor de bereikbaarheid van de speelvoorzieningen gelden de zgn. cirkels voor specifieke doelgroepen (respectievelijk 100 m, 300 m en 1000 m).

Welzijn, zorg en dienstverlening

In plandeel 2 (het vierkant) is aan het Brandpunt een voorzieningencluster (De Mediaan) gerealiseerd. In dit wijkcentrum worden activiteiten aan alle inwoners op het gebied van ontmoeting, participatie, perspectief en een restaurant met een open tafelfunctie voor alle wijkbewoners aangeboden. In het wijkcentrum is op de verdieping een aparte ruimte ingericht voor tieneractiviteiten. Het Dag Activiteiten Centrum biedt dagbestedingsactiviteiten voor kwetsbare groepen, met name gehandicapten. In de voorzieningencluster zijn gevestigd een huisartsenpost, een apotheek, gecombineerd met andere eerstelijns aanbieders, dagverzorging voor ouderen en het Algemeen Maatschappelijk Werk. Met de realisatie van de woningen lopen we wat betreft concept en ontwerp vooruit op de te verwachten vergrijzing in de gemeente. Bovenop de voorzieningencluster komen huurwoningen, die ontworpen zijn om zorg te kunnen leveren. Er is een 24-uurspost in het gebouw om deze zorg op elk moment van de dag te kunnen leveren, zodat je kunt spreken van een zorgcentrum nieuwe stijl. Aan het plein komt ook een supermarkt.

Gezien de sterke toename tot het jaar 2015 van het aantal ouderen in de gemeente vanaf 75 jarige leeftijd en vanwege de voortgaande maatschappelijke trend van minder opnames van kwetsbare burgers (extramuralisering), wordt de wijk meer levensloopbestendig gemaakt. Dat heeft niet alleen betrekking op de woningen, maar ook de openbare ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Het realiseren van welzijns- en zorgvoorzieningen zullen de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren. Het realiseren van voorzieningen vervult hierbij een belangrijke functie.

Voor de indeling van zorgwoningen worden vijf categoriën gebruikt: Intramuraal, Cluster, Begeleid, WoZoCo en zelfstandig. Gemeentebreed worden geen intramurale wooneenheden meer gerealiseerd.

Voor Heerhugowaard-Zuid geldt dat voor clusterwonen en begeleid wonen voldoende wooneenheden beschikbaar zijn of komen. Voor woningen in WoZoCo setting (woon-zorg-complex) zijn er vooralsnog onvoldoende woningen tot 2015 (op basis van het provinciaal scenario) beschikbaar. Voor de categorie 'zelfstandig' wordt verwacht dat de huidige in planning genomen aantallen woningen voor het jaar 2015 nog aangevuld moeten worden.



3. BELEIDSKADERS

Samenhang

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante Europees, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur beknopt opgenomen. Het opnemen van een overzicht van beleid moet wel een meerwaarde hebben. Indien het beleid van andere overheden niet relevant is, wordt volstaan met een gemotiveerde vermelding van deze situatie. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moeten tevens de verschillende beleidsnotities worden bezien. Relevante onderdelen moeten worden aangehaald, waarbij wordt aangegeven hoe het nieuwe bestemmingsplan zich verhoudt tot deze notities. De voor bestemmingsplannen relevante actuele beleidsdocumenten zijn onder meer genoemd in de Leidraad provinciaal omgevingsbeleid.

3.1 Rijksbeleid

ruimtelijke ordening

Heerhugowaard is in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening aangewezen als onderdeel van het stadsgewest Alkmaar, welk gewest behoort tot de noordelijke vleugel van de Randstad. De aanduiding van stadsgewest is in de Structuurschets voor de landelijke gebieden en de stedelijke gebieden (1988) overgenomen. Verder wordt in de structuurschets aangegeven dat de landelijke gebieden rondom de stadsgewesten in de Randstad vallen binnen het werkgebied van de te ontwikkelen Randstadgroenstructuur.

In de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) is het rijksbeleid verder aangescherpt (vanwege milieu- en mobiliteitsoverwegingen). In elk stadsgewest heeft de regering opdracht gegeven de nodig zijnde bouwlocaties zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te vinden. Nieuwe bouwlocaties moeten eveneens vanaf de eerste bewoning uitstekend met het openbaar vervoer bereikbaar zijn.

Het in de Vierde Nota (Extra) omschreven rijksbeleid is de directe aanleiding geweest voor de ontwikkeling van het woon- en recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid zoals dat onderwerp is van dit bestemmingsplan.

De Nota Ruimte is het beleidskader dat de vierde nota is opgevolgd. Het gaat in de Nota Ruimte om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier hoofddoelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en het borgen van de veiligheid (voorkoming van rampen). "Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan en centraal wat moet' is het motto van het regeringsbeleid. De kaders die met de projectopzet van Heerhugowaard-Zuid zijn opgezet, passen binnen de beleidsdoelstellingen van de Nota Ruimte.

verkeer en vervoer

De Nota Mobiliteit werkt de ruimtelijke strategie voor verkeer en vervoer, zoals beschreven in de Nota Ruimte, nader uit. De nota geeft hoofdlijnen aan van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de periode tot en met 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Met het beleid van de Nota Mobiliteit verbetert ook de verkeersveiligheid en wordt bijgedragen aan het realiseren van (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige doelen op het gebied van de kwaliteit van de leefomgeving.

milieu en natuur

Het milieubeleid is op nationaal niveau vastgelegd in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). Voortbouwend op de voorgaande NMP's wordt in NMP4 min of meer een opdracht verstrekt tot een duurzaam functionerende samenleving. Als leidend beginsel wordt in het NMP-4 een algemene definitie van duurzame ontwikkeling gegeven: "Duurzame ontwikkeling is een veelomvattend begrip, het betreft veel meer dan allen de duurzaamheid in ecologische zin. Het betreft zowel het gebied van de natuur en het milieu, als dat van de economie en van de sociale kwaliteit. De essentie van duurzame ontwikkeling is, dat deze drie dimensies in hun onderlinge balans worden beheerd en behouden. Voor het plangebied Heerhugowaard-Zuid zijn geen directe maatregelen aan het milieubeleidsplan te ontleen.

De Vierde Nota Waterhuishouding pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij. Daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk. Daarmee wordt bedoeld een op de locatie gerichte uitwerking op basis van landelijke en regionale doelstellingen.

Meer concreet geformuleerd zijn de doelstellingen:

- Een netwerk van watersystemen dat samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbindingzone tussen stad en omliggend gebied vormt;
- Het minimaliseren van verontreinigingsbronnen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen ten behoeve van een goede kwaliteit van water en waterbodem;
- Het niet meer direct afvoeren van neerslag, maar vasthouden in oppervlaktewater, laten infiltreren in de bodem en gebruiken voor specifieke doeleinden;
- Zoveel mogelijk creëren van gesloten waterkringlopen.

Een belangrijk aspect van water in stedelijk gebied is het afval- en regenwatersysteem in de vorm van het rioleringsstelsel. Dat is voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit van belang. In nieuwbouwggebieden wordt het ambitieniveau van 60% afkoppelen aangegeven. Maatwerk op lokaal niveau is belangrijk vanwege de specifieke omstandigheden, zoals in Heerhugowaard-Zuid nadrukkelijk aan de orde zijn met de aanleg van een groot waterrecreatiegebied rondom de stedelijke ontwikkelingen. Maatwerk hierbij levert een positieve bijdrage aan een zo goed mogelijk milieurendement.

Voor een gezamenlijke uitvoering van de doelstellingen is in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw ondertekend door het rijk (Ministerie V&W), het interprovinciaal overlegorgaan (IPO), de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Centraal punt is dat problemen niet afgewenteld mogen worden. Ook de watertoets wordt in de overeenkomst besproken. Daarnaast wordt in de startovereenkomst ingegaan op het principe 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Dit houdt in dat eerst moet worden geprobeerd om water vast te houden. Als vasthouden niet kan, moet bezien en gemotiveerd worden of waterberging mogelijk is, gelet ook op de waterkwaliteit binnen het betreffende gebied. Als bergen niet kan, moet aangegeven worden op welke wijze het afvoeren van water naar plaatsen buiten het betreffende gebied het beste plaats kan vinden. Ook het principe 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' wordt genoemd, wat inhoudt dat oppervlaktewater en grondwater schoon moeten worden gehouden.

De waterpartijen binnen het plangebied Heerhugowaard-Zuid zijn geheel aangelegd conform de Nota Waterhuishouding en de hiervoor genoemde Startovereenkomst.

Het Natuurbeleidsplan (1990) is een strategisch plan waarin oplossingen worden geboden (te realiseren in ca. 30 jaar) voor de problemen die zich op het gebied van natuur en landschap in het landelijk gebied voordoen. Het natuurbeleid is gericht op het duurzaam instandhouden en het herstel en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Op basis van criteria, zoals verscheidenheid, natuurlijkheid en kenmerkendheid, worden prioriteiten gesteld aan het ecologische aspect van het natuurbeleid. Om dit onderdeel van het natuurbeleid te kunnen realiseren is in het Natuurbeleidsplan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland vastgesteld.

De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een samenhangend netwerk van natuurgebieden (kernegebieden en natuurontwikkelingsgebieden) die door middel van ecologische verbindingen met elkaar worden verbonden (verbindingzones).

Het Kanaal Omval-Kolhorn en de Ringvaart (liggend aan de rand van het bestemmingsplangebied) maken deel uit van de zgn. begrensde ecologische hoofdstructuur. Dit gebied is niet aangeduid als beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet waarbij het zgn. 'nee-tenzij'-regime van toepassing is. Wel gaat het beleid van de provincie en de gemeente Heerhugowaard uit van versterking van deze zone als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Binnen het project 'De blauwe loper' wordt daarom mede vorm gegeven aan de ontwikkeling van de oevers van deze waterlopen tot een zo optimaal mogelijke ecologische verbindingzone.

monumenten

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Cultuurhistorie wordt daarbij bechouwd als van vitale betekenis voor de samenleving en de individuele burger. Het behoud en het benutten van het culturele erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting.

Het beleid ten aanzien van archeologie is in Nederland vastgelegd in de Monumentenwet van 1988. In de toekomst zal nieuwe wetgeving, gebaseerd op het Verdrag van Valetta (Malta) van kracht worden. De Wet Monumentenzorg 1988 maakt het mogelijk onroerende monumenten aan te wijzen als beschermd monument.

Ook de bodem kan aanwijzingen bevatten over het leven en werken van mensen. Deze archeologische informatie vraagt om een zorgvuldige benadering, gezien het kwetsbare karakter van dit zogenoemde bodemarchief.

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Wel is op basis van cultuurhistorische argumenten het molenganggebied (achter het gemaal aan de Huygendijk) in tact gelaten en is de recreatiestrook Strand van Luna voor wat betreft de loop ten opzichte van het water geënt op de voormalige druiplanden. De druiplanden vormden het natuurlijke oevergebied voorafgaande aan de drooglegging in het jaar 1631.

wonen

In de Nota Mensen, Wensen, Wonen heeft het rijk haar visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. Een centraal thema in de nota is zeggenschap van de burger bij het realiseren van zijn woonwensen. Aan de grote vraag naar royale woningen in stedelijke en suburbane gebieden wil de nota tegemoet komen. Zo wordt voor de jaren tot 2010 extra ruimte bepleit voor 10.000 woningen in het landelijk gebied om meer aan de grote vraag naar landelijk wonen te voldoen. Aanbod voor de kwaliteitsvraag wil de nota ook bevorderen met het Kwaliteitshandvest VINEX-locatie en realisatie van het doel dat 30% van de nieuwbouw in de periode 2005-2010 met particulier opdrachtgeverschap van woonconsumenten tot stand komt. De woonvoorkeur van deze doelgroep van woonconsumenten bestaat vooral uit woningen in een lage dichtheid. De kernthema's van de Nota Mensen, Wensen, Wonen zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.
- benadrukken van het belang van natuur dicht bij de stad; deze natuur moet beleving, gebruiks- en ecologische waarde hebben.

Hoewel de Nota Mensen, Wensen, Wonen van kracht is geworden na afronding van de ruimtelijke plannen voor Heerhugowaard-Zuid, worden in het reeds gerealiseerde gebied en in de nog te realiseren uitwerkingen, de genoemde kernthema's uit de nota meegenomen.

welzijn

In de Welzijnswet van 1994 wordt op het terrein van het welzijnsbeleid uitgegaan van een gezamenlijke inspanning van de drie overheidslagen én van maatschappelijke organisaties. Het welzijnsbeleid heeft tot doel:

- de ontplooiingsmogelijkheden van mensen mee te vergroten en hun zelfredzaamheid alsmede hun deelname aan de samenleving te stimuleren, om te voorkomen dat mensen in een achterstandspositie geraken;
- de personen die in een achterstandspositie zijn geraakt mogelijkheden te bieden hun positie te verbeteren;
- het welbevinden van personen in de samenleving op andere wijze te bevorderen.

Gemeenten hebben daarin vooral een verantwoordelijkheid voor het uitvoerend werk: het geheel van maatschappelijke en sociaal-culturele activiteiten, rechtstreeks gericht op personen of groepen van personen in de samenleving.

Het rijk is vanaf 1998 bezig met de modernisering van de AWBZ (Algemene wet bijzondere ziektekosten). Het beleid is gericht op minder opnames in instellingen (minder verzorgingshuisplaatsen) en veel meer op de mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, waaronder ook voorzieningen in de wijk. Gedacht kan daarbij worden aan kleinschalige zorginstellingen in de wijk.

In de nota Tijd voor sport (september 2005) wordt het belang van meer sporten en bewegen voor de gezondheid van mensen benadrukt. Hoewel de burger zelf moet kiezen voor een gezonde en actieve leefstijl, wil de overheid randvoorwaarden scheppen om een gezonde sportbeoefening mogelijk te maken. In dat kader rekent het rijk er op dat gemeenten bij de opzet van nieuwe locaties het richtgetal van circa 75 m² 'groen' (incl. recreatie, speelmogelijkheden en trapveldjes) per woning realiseren.

3.2 Provinciaal beleid

ruimtelijke ordening

De door Provinciale Staten van Noord-Holland in 1990 vastgestelde Structuurvisie Noord-Holland 2015, plaatst het HAL-gebied op de noordvleugel van de Randstad. De opgave bestaat er uit in dit gebied voorwaarden te scheppen voor een concurrerend vestigingsmilieu en een vormgeving van de woningbouw die aansluit bij de ontwikkeling in de richting van één stedelijk gebied voor de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL). In september 1994 stelde Provinciale Staten het Streekplan Noord-Holland-Noord vast. De versterking van de positie van het HAL-gebied op de noordvleugel van de Randstad werd er in bevestigd. Als woningbouwtaakstellingen worden 10.000 tot 15.000 woningen aangegeven. Deze woningbouwopgave dient primair in de eigen woningbehoefte van het HAL-gemeenten te voorzien. De centrumpositie van het gebied voor Noord-Holland-Noord (voorzieningen, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur) en de economische ontwikkelingsmogelijkheden krijgen met deze ontwikkelingen de noodzakelijke impuls.

Verder is aangegeven dat een relatief compacte ontwikkeling rondom de centrale vervoersas de stedelijke identiteit moet versterken. Het streekplan benadrukt daarnaast de wenselijkheid van een groene structuur, die in samenwerking met het verstedelijkingsproces dient te worden gerealiseerd. Deze structuur moet bijdragen aan een beperking van de mobiliteit. Daarnaast kan het bijdragen aan een vergroting van de aantrekkelijkheid van Noord-Kennemerland voor toerisme en recreatie. In het streekplan is gekozen voor het zogenaamde compacte-HAL-model: hierin wordt de verdere verstedelijking primair binnenwaards, naar het HAL-middengebied, gericht. De verstedelijkingstaakstelling heeft de nodige gevolgen voor de infrastructuur die nodig is om de toenemende mobiliteit op te vangen. Niet alleen de externe ontsluitingen van het HAL-gebied zullen worden verbeterd, maar ook de interne relaties.

De totstandkoming van het plangebied Heerhugowaard-Zuid is gebaseerd op het bovengenoemde streekplan.

Van meer recente datum is het vervolg op het streekplan, het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord (25 oktober 2004). In het Ontwikkelingsbeeld worden onder andere de volgende beleidslijnen uitgezet met betrekking tot ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied:

- Open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied, moeten bij inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd.
- Plannen en initiatieven gericht op verandering van bestaande stedelijke functies in andere stedelijke functies binnen bestaande bebouwing of door toevoeging van nieuwe bebouwing worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is daarbij uitgangspunt. Een beeldkwaliteitplan wordt aanbevolen, in ieder geval bij projecten groter dan 100 woningen.
- Bij de (her-)inrichting van het stedelijk gebied moeten gemeenten streven naar het beperken van negatieve invloeden op het oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een functieverandering of herinrichting mag niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water.
- Er moet zorgvuldig met de beschikbare ruimte worden omgegaan. Binnenstedelijke verdichting, herstructurering en stedelijke vernieuwing hebben prioriteit en verdienen een extra impuls. De provincie stelt dat per regio een ondergrens van 30 % van de woningbouwproductie op binnenstedelijke locaties moet worden gerealiseerd.
- Het plangebied Heerhugowaard-Zuid is voor wat betreft de woningbouwontwikkeling gelegen binnen de contouren van het bestaand stedelijk gebied. De recreatieve- en groengebieden zijn gelegen binnen de aanduiding 'Uitsluitingsgebieden' en maakt nu deel uit van de ecologische verbindingzone. De opzet van Heerhugowaard-Zuid voldoet aan de uitgangspunten van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord.

Het ontwikkelingsplan voor Heerhugowaard-Zuid is opgenomen in het Ontwikkelingsbeeld.

verkeer en vervoer

Provinciale Staten hebben in februari 2003 het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (PVV) met de titel 'Ruimte voor Mobiliteit' vastgesteld. Met dit plan geeft de provincie op een herkenbare wijze aan welke visie zij heeft op verkeer en vervoer in Noord-Holland. In deze nota staat voorop wat de provincie zelf kan en zal doen. Mobiliteit is belangrijk voor deelname aan het economisch en maatschappelijk leven. Er is een sterke afhankelijkheid van de auto en het gebruik van wegen is sterk toegenomen. In de jaren 90 zijn de files verviervoudigd. De provincie zet zich in voor de verbetering van netwerken van auto, fiets en openbaar vervoer. Ook de onbetrouwbaarheid van het reizen neemt toe, waardoor mensen meer tijd moeten inbouwen voor hun reis en er veel tijd verloren gaat. Dat is inmiddels een maatschappelijk erkend probleem. De provincie Noord-Holland heeft haar aanpak van dit probleem opgeschreven in het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland. Dit plan is verder uitgewerkt in meerdere deelplannen. Een aantal deelplannen heeft alleen betrekking op bijvoorbeeld weginfrastructuur. Daarnaast zijn er deelplannen waarin alle facetten van bereikbaarheid zijn opgenomen, zoals het plan Bereikbaarheid Kust. Ook laat de provincie zien wat zij zelf kan doen. De uitvoeringsagenda van het PVV wordt elk jaar voor de komende vijf jaar vastgesteld in het Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur (PMI)

In het kader van de verbetering van de verkeersontsluiting van het HAL-gebied is op provinciaal niveau, in februari 2004, een PMI vastgesteld. In dat plan is een opwaardering van de N242 opgenomen en wordt er naar toe gewerkt dit tracé ook te benutten voor de verbetering van de verbinding Alkmaar-Enkhuizen, de zgn. westfrisia-verbinding.

Aan de verbetering van de N242 is van 2005 t/m 2008 uitvoering gegeven. Het meest noordelijke deel van die verbeterplannen is gelegen in het bestemmingsplangebied Heerhugowaard-Zuid. Het betreft het ongelijkvloers maken van de wegaansluitingen bij het knooppunt De Nollen. Het toekomstige tracé is in het bestemmingsplan opgenomen.

milieu en natuur

De hoofddoelstelling van het Provinciaal Milieubeleidsplan is het behouden en bevorderen van de natuurlijke en landschappelijke verscheidenheid en samenhang in Noord-Holland. Dus het handhaven en verbeteren van de kwaliteit van het fysieke milieu in Noord-Holland.

Het provinciaal Waterhuishoudingsplan "Stilstaan bij Stromen" streeft een gezond, veilig, ecologisch en duurzaam water na. Doelstelling is dat in 2030 in alle stedelijke gebieden een gezond, veilig, ecologisch en duurzaam stedelijk watermilieu is gerealiseerd.

In de deelnota Ecologische structuren en natuur- en landschap van de Beleidsnota Natuur en Landschap (1993) is de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) vastgelegd. Op de kaart PEHS staan de randen van het plangebied Heerhugowaard-Zuid aangegeven als ecologische verbindingzone met aan de zuid- en westzijde moerassen. Verder is de zuidwestelijke punt aangewezen als recreatiegebied of voor het ontwikkelen van nieuwe bossen.

Het Provinciaal Waterplan heeft als motto 'Bewust omgaan met water'. De provincie geeft hier invulling aan door realistisch, uitvoerbaar beleid te formuleren dat passende, betaalbare en integrale oplossingen mogelijk maakt. Het Provinciaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het provinciale waterbeleid voor de periode 2006-2010. In het plan is het huidige nationale en Europese beleid vertaald naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2006-2010. Dit betekent in grote lijnen een voortzetting van de ontwikkeling van het waterbeleid die met het tweede Water-huishoudingsplan (WHP2) is ingezet.

Het Provinciaal Waterplan is een strategisch beleidsplan gericht op uitvoering, maar geen uitvoeringsprogramma. Het Provinciaal Waterplan bevat het provinciale waterbeleid op hoofdlijnen. De waterschappen werken deze hoofdlijnen uit in hun waterbeheerplannen. Heldere afspraken met de uitvoerende waterbeheerders zijn noodzakelijk om goede uitvoering, monitoring en evaluatie van het waterbeleid mogelijk te maken. Deze afspraken staan niet in dit strategische beleidsplan. Hiervoor wordt samen met het Hoogheemraadschap en gemeenten een monitoringprogramma opgesteld.

Bovenstaande plannen hebben alle hun invloed gehad bij de totstandkoming van en de verdere uitwerking van het woon- en recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid.

welzijn

Op basis van de deelverordening Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) Noord-Holland 2004 heeft de provincie Noord-Holland het stimuleringsprogramma Wonen, Welzijn Zorg 2003-2007 opgesteld. Doelstelling is om de fysieke kant (wonen) en sociale kant (welzijn en zorg) van de woon- en leefomgeving beter met elkaar te verbinden. Heerhugowaard is pilotgemeente om dit provinciale stimuleringsprogramma concreet uit te voeren, gericht op het realiseren van een samenhangend en wijkgericht aanbod van wonen, welzijn en zorg op lokaal niveau.

3.3 Intergemeentelijk beleid

Als gevolg van de provinciale taakstelling hebben de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk besloten gezamenlijk een Intergemeentelijke Structuurvisie HAL te ontwikkelen. Een belangrijke randvoorwaarde voor de gebiedsontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid is het samenstel van ruimtelijke, programmatische en financiële afspraken tussen de HAL-gemeenten, zoals dat in de structuurvisie is vastgelegd.

Door de drie HAL-gemeenten is eveneens een Milieukwaliteitsplan HAL opgesteld om invulling te geven aan de plandoelen van milieu en ecologie uit de structuurvisie.

Het onderhavige bestemmingsplan legt de in gang gezette gebiedsontwikkeling aan de hand van beide plannen onveranderd vast in actuele bouw- en gebruiksregels.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheerplan (WBP3) vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009.

De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst.

Het WBP3 is geldig van 2007 tot en met 2009. De inhoud van het plan is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid, zoals:

- het provinciale Waterplan 2006-2010;
- de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- het door het bestuur van het Hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- Het Hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- in 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);
- in 2009 zijn voor ca. 80% van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m³/uur extra bemaling gebouwd en is ca. 300 ha berging gerealiseerd.

De strategische doelen zijn verder uitgewerkt in subdoelen.

3.4. Gemeentelijk beleid

ruimtelijke ordening

Een belangrijk basisdocument op basis waarvan de nieuwe woongebieden zijn ontwikkeld is het Structuurplan Heerhugowaard. Hierin zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het gebied uitgebreid beschreven. Het programma van eisen voor het stedelijk en recreatief gebied kent de volgende opgaven:

t.a.v. wonen:

Om een duurzame sociale opbouw van het stedelijk gebied te bereiken is een menging van de verschillende woningcategoriën vereist. In de woongebieden is een afspiegeling van het totale woningbouwprogramma gerealiseerd. In plandeel 2 (het Vierkant) is in een relatief hogere dichtheid dan normaal gebouwd, gelet op de nabijheid van voorzieningen.

t.a.v. stedelijke voorzieningen: De stedelijke voorzieningen, welke min of meer zijn verbonden aan de realisatie van de woongebieden, omvatten onder meer:

- vijf schoolgebouwen voor basisonderwijs;
- kinderopvangvoorzieningen;
- Dag Activiteiten Centrum;
- gezondheidszorg, met onder meer huisartsen, apotheek, fysiotherapie, tandarts, dagverzorging voor ouderen, Algemeen Maatschappelijk Werk;
- welzijnsvoorzieningen met een wijkcentrum in plandeel 2;
- sportvoorzieningen, met onder meer een sportcentrum en een complex voetbalvelden, hoofdzakelijk gesitueerd ten zuidoosten van de Oostangent;
- speelvoorzieningen op wijkniveau, verdeeld over de woongebieden;
- (water)recreatie/natuurbouw/groenvoorzieningen;
- openbare oevers met voet- en fietspaden en mogelijkheden voor duurlopen;
- verspreid gelegen ecologisch verantwoorde en gebruikswaardevolle groenvoorzieningen;
- qua locatie en inrichting naar leeftijden gedifferentieerde speelgebieden;
- een openbaar sportveld voor ongeorganiseerde sportbeoefenaren nabij het complex voor de georganiseerde sport.

t.a.v. het meerwaardekarakter op HAL-niveau:

- gebieden voor ongebonden landrecreatie voor wandelen, fietsen, ruitersport, een dagcamping en picknickplaatsen;
- gebieden voor ongebonden oeverrecreatie, met ligweiden en strand, voor zwemmen en kanoën, vissen, een dagcamping en ruimte voor windsurfen;
- ruimte voor (electrisch aangedreven) boot- en kanoverhuur en horeca;

- bos en natuurgebieden, water en oeverzones;
- de doorvaarthoogte van de bruggen in het gebied is zodanig dat schaatser en kanovaarders er geen noemenswaardige hinder van ondervinden.

t.a.v. werken:

- het schoolgebouw voor piekopvang kan na de piek (via een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO) een bestemming als bedrijfsruimte voor startende ondernemers gegeven worden en de bestemming vrijstaande, aaneengesloten en gestapelde woningen krijgen;
- in het woongebied is verder slechts ruimte voorzien voor kleinschalige bedrijvigheid die qua milieubelasting is in te passen tussen woningen.

t.a.v. water:

- het oppervlaktewater wordt gescheiden van het waterstelsel in de polder Heerhugowaard, om het water geschikt te krijgen voor recreatief gebruik;
- afvoer van vervuild water vindt plaats via een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Alleen schoon regenwater van voetgangersgebieden en fietspaden wordt direct op het oppervlaktewater geloosd.

t.a.v. fietsverkeer:

- er wordt een net van langzaamverkeersroutes van hoge kwaliteit gerealiseerd: direct, fijnmazig en veilig, waarbij naast de routes tussen Heerhugowaard en Alkmaar over de Oosttangent en de Middenweg, verbindingen gemaakt worden naar Butterhuizen, Zuidwijk, Huygenhoek en de Jan Glijnisweg.

t.a.v. openbaar vervoer:

- langs het bestaande openbaar vervoerstracé over de Middenweg zullen nieuwe haltes, inclusief bushokjes, worden geplaatst voor de woon- en recreatiegebieden.

t.a.v. de auto:

- het beleid is gericht op het terugdringen van het autogebruik. Het autobezit wordt geaccepteerd;
- de ontsluiting van het gebied vindt plaats volgens de principes van het duurzaam veilig concept; het gehele gebied wordt aangemerkt als verblijfsgebied, waar een 30 km/u – regime wordt ingesteld;
- de door te trekken Gibbon (Butterhuizen) zal een ontsluitingsroute vormen voor plandeel 2;
- in het openbaar gebied en op eigen erf dient tenminste ruimte voor gemiddeld 1,7 parkeerplaats per woning te worden gereserveerd, met uitzondering van appartementen, waarvoor 1 parkeerplaats per woning geldt. Bij woningen met een perceeloppervlakte van meer dan 250 m² worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

t.a.v. veiligheid:

- de wijk en de woningen zullen volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden gebouwd;
- met betrekking tot de brandveiligheid gelden er eisen voor de opkomsttijd van de brandweer, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening;
- voor woningen voorzien van rookmelders (Bouwbesluit 2003) geldt een opkomsttijd van tien minuten. Voor de overige objecten geldt een opkomsttijd van 8 minuten. Om aan deze eis te kunnen voldoen worden een aantal wegen aangewezen als hulpverleningsroute. Bij de inrichting van overige wegen wordt rekening gehouden met de opkomsttijden;
- i.v.m. de tweezijdige bereikbaarheid en maximale inzetafstanden worden op diverse locaties noodontsluitingen gerealiseerd;
- de primaire bluswatervoorziening wordt gerealiseerd door ondergrondse brandkranen, alsmede alternatieve voorzieningen indien de plaatsing van ondergrondse brandkranen niet mogelijk is. Secundaire en tertiare bluswatervoorzieningen zijn aanwezig door voldoende open water in de omgeving;
- ten behoeve van het optreden bij waterongevallen worden drie tewaterlaatplaatsen gerealiseerd.

Wonen

In het Plan Wonen is het woonbeleid van de gemeente Heerhugowaard geformuleerd voor de jaren 1999 tot en met 2003. Het is een nadere invulling van de regionale kaders die zijn opgesteld in het regionale volkshuisvestingsplan. Relevante kernpunten uit het geformuleerde beleid zijn:

- Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente wordt in een breder perspectief gezien. Het richt zich op de totale woningvoorraad en nog nieuw te bouwen woningen. Eveneens houdt het beleid rekening met de woonomgeving en de leefbaarheid.
- Het beleid besteedt extra zorg aan voldoende goedkope huur- en koopwoningen.
- De levensloopbestendigheid van zowel bestaande als toekomstige woningen moet vergroot worden.
- Naast de bouwkundige en milieutechnische kwaliteit van de woningen is ook van belang dat de sociale duurzaamheid gestimuleerd wordt.
- De gemeente Heerhugowaard gaat de nadruk leggen op de samenwerking met verschillende partijen die werkzaam zijn binnen de volkshuisvesting.

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

Verkeer en vervoer

De visie die ten grondslag ligt aan het ontwerp van de hoofdwegenstructuur van Heerhugowaard bestaat uit vier componenten:

- streven naar een rationeel verkeerssysteem;
- heldere keuze waar wel autoverkeer en waar niet;
- duurzaam veilig;

Het is aantrekkelijk om het verkeer te bundelen op een beperkt aantal verkeersaders. Het doortrekken van de Oostangent is nodig om sluipverkeer door verblijfsgebieden tegen te gaan, de Middenweg autoluw te kunnen maken en tenslotte om de stad 'af' te maken.

Onderliggend uitgangspunt bij de realisatie van maatregelen waarmee de visie tot uitvoering wordt gebracht is, dat rekening gehouden wordt met de eisen m.b.t. de bereikbaarheid en opkomsttijden voor hulpdiensten.

Voorzieningen

Het Masterplan Voorzieningen (actualisatie 2003) geeft aan welke maatschappelijke voorzieningen nu en in de toekomst nodig zijn in Heerhugowaard. Het richt zich op de beleidsterreinen onderwijs, kinderopvang, welzijn, sport, cultuur en zorg. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) wordt vervolgens aangegeven welke vraagstukken er zijn bij het onderdak bieden aan de voorzieningen voor onderwijs, welzijn en kinderopvang en welke oplossingen daarvoor mogelijk zijn.

Vanuit het Rijk komt de intentie om naschoolse opvang in de scholen onder te brengen en dat in iedere gemeente één of meer gezinscentra komen. Een brede school als basisvoorziening draagt bij aan dit rijksbeleid. Als regisseur van het jeugd- en onderwijsbeleid ziet de gemeente er op toe of alle randvoorwaarden om brede scholen te ontwikkelen aanwezig zijn.

Het belangrijkste kenmerk van een brede school is de inhoudelijke samenwerking, gericht op een integraal en samenhangend aanbod van voorzieningen, bij voorkeur vanuit één accommodatie of locatie.

Belangrijk aandachtspunt bij Masterplan en het IHP vormt het begrip 'dagindeling': het logisch ordenen van de voorzieningen ten opzichte van elkaar, zodanig dat de inwoners van Heerhugowaard werk en zorgtaken goed kunnen combineren. In dat kader zal de inrichting van de openbare ruimte de toegankelijkheid van de voorzieningen moeten waarborgen.

Wonen, welzijn en zorg

Met de vaststelling in de gemeenteraad (mei 2003) van de notitie 'Zicht op wonen met zorg' is het kader vastgesteld voor integraal gemeentelijk beleid voor kwetsbare burgers op het terrein van wonen met zorg. Het kader geeft opdracht om tot 2015 voldoende woningen-met-zorg te bouwen met de noodzakelijke sociale en fysieke infrastructuur. Het uitvoeringsprogramma 'Thuis zijn in de Waard' kent een aantal uitvoeringsprogramma's tot 2008 waarin de beleidsvelden wonen, welzijn en zorg met elkaar worden verbonden, gericht op het realiseren van levensloopbestendige en duurzame wijken.

De gemeente Heerhugowaard onderschrijft het belang van bewegen en wil de leefomgeving zo inrichten dat sport, spel en bewegen wordt gestimuleerd. Daarnaast wordt een meerwaarde aan sport- en speelvoorzieningen toegekend, omdat deze de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijken kunnen verhogen. Dit wordt gerealiseerd door middel van gebouwde en ongebouwde voorzieningen. Voor nieuwe gebieden wordt een reservering van minimaal 2% van de ruimte voor speelvoorzieningen gehanteerd.

Milieu en natuur

In het gemeentelijk Milieubeleidsplan 1999-2002 staat het streven naar een duurzaam en leefbaar Heerhugowaard centraal, afgeleid van de doelstelling uit het Nationaal Milieubeleidsplan 3. Onderdeel daarvan is het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid. In dat beleid stelt de gemeente zich ten doel om de duurzame wijzen van vervoer, zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer aantrekkelijk te maken en zo de keuze voor deze vervoerwijzen te stimuleren. Het beleid m.b.t. het fietsverkeer in het HAL-gebied is verder uitgewerkt in het "Fietsplan-HAL" (maart 2001). Voor het woongebied Heerhugowaard-Zuid en het Recreatiebos Huygendijk worden concrete maatregelen genoemd.

Door middel van het Milieubeleidsplan (januari 2004) en het Klimaatbeleid (november 2003) wil de gemeente Heerhugowaard bijdragen aan een duurzame en leefbare omgeving. Daarbij staan duurzame ontwikkeling (een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen ook in hun behoefte te voorzien) en leefbaarheid (een goede woon- en leefomgeving waar mensen graag wonen, werken en leven) centraal. De gemeente wil deze twee speerpunten in het wijkgericht werken integreren.

Als doelstellingen voor milieukwaliteit heeft de gemeente vastgesteld:

- Het voldoen aan de rijksdoelstelling voor het terugdringen van CO₂-uitstoot en het opwekken van duurzame energie.
- Ambitieniveau C (corrigeren van normaal verbruik) als basis voor alle ontwikkelings- en bouwplannen op zowel stedenbouwkundig als bouwkundig niveau. Daarbij is energiezuinig bouwen een speerpunt van beleid. Dat houdt in dat er speciale aandacht is voor isolatie en installatietechniek.
- Het milieubesef en verantwoordelijkheidsbesef van de inwoners van Heerhugowaard te versterken.
- Het gebruik van duurzame vervoerwijzen (zoals fietsen, lopen en openbaar vervoer) stimuleren.
- Het realiseren van een duurzaam, veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem in de gemeente in samenwerking met het Hoogheemraadschap.

De gemeente Heerhugowaard heeft samen met het toenmalige Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen en het toenmalige Waterschap Groot-Geestmerambacht een Waterplan voor Heerhugowaard opgesteld (april 1999). In het waterplan zijn voor drie deelgebieden, te weten het stedelijk gebied, het landelijk gebied en het industriegebied Zandhorst, streefbeelden geschetst. Deze geven weer hoe het watersysteem er in 2010 uit komt te zien. Aan de streefbeelden zijn maatregelen gekoppeld.

Belangrijk in het streefbeeld voor het stedelijk gebied is de beleving van water. Niet alleen water als zichtbaar element, maar ook de beleving van water door erop of eraan te recreëren. Hiertoe worden mogelijkheden gecreëerd door het opheffen van barrières.

De waterkwaliteit in dit streef-beeld voldoet aan de eisen voor een gezond watersysteem en zodoende aan de eisen die recreatie op en aan het water mogelijk maakt. Hiertoe worden overstorten gesaneerd.

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. Momenteel geldt dit voor de woningbouw. 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.



Het behoud van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de doelstelling achter het Welstandsbeleid. Door het opstellen van welstandsbeleid heeft de gemeente het welstandstoezicht effectief, controleerbaar en klantgericht ingericht. Inwoners, ondernemers en ontwerpers kunnen zich in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De uitwerking van de algemene beleidsuitgangspunten in gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria en de introductie van loketcriteria voor kleine bouwplannen, maken het welstandstoezicht concreter en duidelijker.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het deel recreatiegebied van Heerhugowaard-Zuid, is in 2002 een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Zonder natuur en groen in de buurt van de stedelijke ontwikkeling, neemt de aantrekkelijkheid van het leven in de woongebieden af. De doelstelling bij de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid als onderdeel van de gehele vindextaakstelling is dan ook geweest het dicht bij de woongebieden realiseren van een recreatiegebied dat bestaat uit een landschap van water, eilanden, rietoever, moeras en bos.

De MER heeft geresulteerd in een tweetal voorkeursalternatieven, waarvan het geoptimaliseerde voorkeursalternatief de inrichtingsopzet heeft bepaald.

Elementen daarin zijn: de druiplanden t.b.v. intensieve recreatie; het Huygendijkbos t.b.v. extensieve recreatie, de waterring als recreatiewater en het stromingslabyrint t.b.v. waterzuivering.

4. BEPERKINGEN / RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK

Samenhang

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: wegverkeerslawaaai, industrielawaaai, spoorweglawaaai, bedrijvigheid, geurhinder, bodem, water, duurzaam bouwen, archeologie, landschap, duurzaamheid, milieu en/of ecologie en de externe veiligheid.

In dit hoofdstuk moet in ieder geval een aparte milieu- of duurzaamheidsparagraaf aanwezig te zijn.

Op grond van de Wet Geluidhinder moet in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzocht worden wat de akoestische consequenties van en voor een plangebied zijn. De bevindingen moeten in een aparte paragraaf geluidhinderaspecten opgenomen worden.

Het hoofdstuk bevat ook een waterparagraaf. Deze specifieke paragraaf omvat het advies van de waterbeheerder (HHNK) over de wijze waarop het beheer van het water in het plangebied plaatsvindt of gestalte moet krijgen en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten in het plan. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden in deze paragraaf gemotiveerd.

Ook speelt de luchtkwaliteit sinds het Besluit Luchtkwaliteit een voorname rol in de planvorming. Uiteraard is dit lokaal maatwerk en is de relevantie in beheersplannen minder evident dan in ontwikkelingsplannen.

Daarnaast wordt in dit hoofdstuk, afhankelijk van het type bestemmingsplan en de relevantie van een bodemtoets, een paragraaf bodemkwaliteit opgenomen.

Tenslotte dient er naar aanleiding van het Besluit Externe Veiligheid een aparte paragraaf externe veiligheid ingevoegd te worden.

Verkeer en parkeren

Autoverkeer

In het plangebied worden circa 3270 woningen gebouwd. Met de woningen en voorzieningen genereert het plangebied circa 16.000 verplaatsingen van motorvoertuigen. Een klein deel van deze verplaatsingen vindt binnen het plangebied plaats, maar het grootste deel gaat richting de hoofdwegenstructuur.

Door de reconstructie van de N242 en de aanleg van de nieuwe N508 is er voldoende capaciteit om het verkeer van/naar het plangebied te ontsluiten.

Prognoses van de verkeersintensiteiten zijn berekend met het regionaal verkeersmodel.

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan is begin 2008 vastgesteld. Dit plan geeft duidelijkheid over het verkeersaanbod en de verkeersmaatregelen voor de toekomst. Het is mogelijk dat in de toekomst de capaciteit van de rotonde Oosttangent - Dijk van Kyoto - Lotte Beesedijk uitgebreid moet worden.

De bereikbaarheid van het plangebied voor nood- en hulpdiensten is naast de reguliere ontsluitingen ook voorzien via de Middenweg.

Het plangebied wordt primair ontsloten via de hoofdwegenstructuur van Heerhugowaard. Het oostelijk deel van het plangebied ontsluit via de Dijk van Kyoto en de Oosttangent op de nieuwe N508 en de N242. Het westelijk deel van het plangebied ontsluit via de Reuzenpandasingel en de Westtangent op de N242.

Verkeer naar het strand van Luna kan via de N242/N508 en de Middenweg het recreatiegebied bereiken. Het oostelijk deel van het Park van Luna wordt via een rotonde ontsloten op de N508 en de Oosttangent. De Overtoom heeft een ontsluiting op de N242.

In het kader van de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid is de Middenweg autoluw gemaakt en is de nieuwe N508 aangelegd. De oude N508/Huygendijk is afgesloten en de dijk waarop deze weg lag wordt opgenomen in het Park van Luna.

Langzaam verkeer

In het plangebied wordt een net van langzaamverkeersroutes van hoge kwaliteit gerealiseerd: direct, fijnmazig en veilig. Naast de hoofdroutes tussen Heerhugowaard en Alkmaar over de Oosttangent en de Middenweg, worden verbindingen aangelegd naar Butterhuizen, Zuidwijk, Huygenhoek en de Jan Glijnisweg. Het woongebied van Heerhugowaard-Zuid wordt zeer fijnmazig ontsloten door een net van voet- en fietspaden, enerzijds aantakkend op de bestaande structuren van Heerhugowaard, anderzijds op het recreatiegebied.

Om de centrale waterplas is een recreatieve ring gerealiseerd: een fiets/wandelpad dat alle plandelen rondom de Waterring doorsnijdt en zo verbindt. Het Huygendijkbos heeft naast de verharde route een netwerk van onverharde paden.

Ten behoeve van het wandelen en mountainbiken in het deelgebied De Druiplanden loopt de recreatieve route voor een deel langs de recreatieoever, met zicht op het centraal gelegen woongebied het Vierkant. De Oostertocht (polderwater) wordt van het open water (stedelijk water) gescheiden door een lage dijk met daarop een fietspad.

Rondom het stedelijke opgezette 'vierkant' is een waterring aangelegd. Door het vele water en de situering ontstaat een uitgelezen kans om kanotochten te maken, te roeien, te surfen of te waterfietsen. Wellicht, met strenge vorst, kan er geschaatst worden. Via kano-overhalen zijn verbindingen met het stedelijk water en met de Ringvaart mogelijk.

Openbaar vervoer

Momenteel wordt het plangebied door vier buslijnen ontsloten. De route van buslijn 160 (Alkmaar-Heerhugowaard) voert vanaf het Nollencircuit over de Middenweg. Nachtlijn 240 volgt dezelfde route. Buslijn 130 (Alkmaar-Wieringerwerf) rijdt vanaf het Nollencircuit over de Westerweg. De route van buslijn 162 (Alkmaar-Heerhugowaard) rijdt vanaf het Nollencircuit over de Huygendijk en de Oosttangent. Langs deze twee bestaande openbaar-vervoerroutes over de Oosttangent en de Middenweg zullen nieuwe haltes worden gemaakt voor zowel de woon- als de recreatiegebieden. Beide wegen vormen de ruggengraat van het netwerk van openbaar vervoer.

Parkeren

Voor de bezoekers van het recreatiegebied De Druiplanden zijn 500 parkeerplaatsen aangelegd.

- 240 parkeerplaatsen op het dijklichaam langs de N242 en
- 260 parkeerplaatsen langs de toegangsweg vanaf de Middenweg.

Daarnaast is er in het recreatiegebied ruimte gereserveerd die kan dienen als een extra parkeervoorziening. Dit wordt gerealiseerd door een strook grasland op drukke dagen aan te wijzen als parkeerplaats.

Voor de bezoekers van het recreatiebos Huygendijk en de gebouwde sportaccommodatie die aan de Oosttangent is gerealiseerd, worden maximaal 200 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Woongebied

Voor het woongebied wordt een parkeernorm van 1,7 aangehouden

Straalpad

Over De Overtoom loopt een straalpad van de KPN. Dit stelt beperkingen aan de bouwhoogte in de 200 meter brede beschermingsstrook van het straalpad. Voor De Overtoom is dit een maximum hoogte van 25 meter.

Ontsluiting Antonia Korvezeetuin-Jan Glijnisweg

De gemeenteraad heeft op 20 februari 2007 het bestemmingsplan Antonia Korvezeetuin gewijzigd vastgesteld. Op basis van dat bestemmingsplan kunnen 27 vrijstaande woningen worden gebouwd op een terrein dat voorheen in gebruik was als dierenpension/hondenkennel. Het betreffende gebiedje maakt deel uit van het plangebied Heerhugowaard-Zuid. De 'wijziging' in het raadsbesluit heeft onder meer betrekking op het verbreden van de bestemmingsstrook Verkeers en Verblijfsdoeleinden (VV) ter hoogte van de aansluiting op de Jan Glijnisweg (= Verkeersdoeleinden). De gemeenteraad wil met die wijziging mogelijk maken dat het te ontwikkelen wijkdeel Antonia Korvezeetuin een directe ontsluiting voor autoverkeer kan krijgen op de Jan Glijnisweg, in plaats van een ontsluiting voor alleen langzaam verkeer.

Met die wijziging is vooral beoogd de bestaande aanliggende wijk niet met het autoverkeer van en naar de te bouwen woningen aan de Antonia Korvezeetuin te belasten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij hun besluit van 23 oktober 2007 besloten aan deze wijziging bij de vaststelling goedkeuring onthouden. De reden van dat besluit is dat de gemeenteraad zijn wijzigingsbesluit niet heeft gemotiveerd.

Het onderhavige bestemmingsplan neemt het 'wijzigingsbesluit' over. Aan de overname van de wijziging ligt de navolgende motivering ten grondslag.

De Jan Glijnisweg is qua inrichting en functie afgestemd op het huidige verkeersbeleid. De inrichting is tot stand gekomen met inachtnaam van:

- de uitgangspunten van 'Duurzaam Veilig' fase 2;
- de verkeersstructuurnota;
- de nota Hoofdwegenstruor Herzien.

De samengevatte hoofdregel uit die beleidsafspraken is, dat alle nieuwbouwwijken een ontsluiting krijgen richting Oosttangent en dat alleen fiets- en wandelpaden worden ontsloten op de Jan Glijnisweg. Het direct ontsluiten van het autoverkeer van het wijkdeel Antonia Korvezeetuin op de Jan Glijnisweg is een afwijking van het bestaande gemeentelijk beleid.

Het besluit van de gemeenteraad voor de verbrede strook voor Verkeer en Verblijf, is in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Niet om ten behoeve van het wijkdeel Antonia Korvezeetuin een auto-ontsluiting op de Jan Glijnisweg aan te leggen, maar om naar de toekomst toe de mogelijkheid te kunnen bieden om een zodanige ontsluiting voor de wijk voor autoverkeer mogelijk te maken. Daarvoor moet blijken dat het autoverkeer vanwege de te realiseren 27 woningen aan de Antonia Korvezeetuin de verkeerssituatie (verkeersveiligheid en verkeersdruk) via het Truus Schröderplantsoen zodanig aantast, dat daarvoor het afwijken van het bestaande beleid gerechtvaardigd is.

Milieu

Milieu-uitgangspunten

De ambitie van het HAL-gebied zoals weergegeven in de intergemeentelijke structuurvisie is kwaliteit. Het gaat om esthetische kwaliteit passend in een perspectief van duurzame stedelijke ontwikkeling. Als fundamenteën voor duurzame ontwikkeling worden genoemd de thema's landschap, natuur en milieu. Het milieukwaliteitsplan HAL geeft een nadere invulling van het begrip duurzaam ontwikkelen op HAL-niveau in de vorm van de vaststelling van een aantal maatregelen gekoppeld aan een duurzaam ambitieniveau.

Voor alle projecten geldt een minimum ambitieniveau, namelijk het C-niveau (D = normale situatie. C = corrigeer normaalverbruik (milieuvriendelijker ontwikkelen en bouwen). B = beperk schade aan het milieu tot een minimum en A = autonoom en geeft qua milieubelasting de meest gunstige situatie). Het milieukwaliteitsplan Heerhugowaard-Zuid geeft milieustreefwaarden voor het gebied waarbij, analoog met het milieukwaliteitsplan HAL, onderscheid is gemaakt tussen streefwaarden op stedenbouwkundig niveau en streefwaarden op woningniveau. In grote lijnen kan het niveau van deze streefwaarden vergeleken worden met het C-niveau. Voor plandeel 2 zijn thema's gekozen, te weten energie en verkeer. Voor plandeel 3 ligt de nadruk op water, groen en verkeer en voor de woon- en recreatieve eilanden zijn de schijnwerpers gericht op de thema's water en groen.

verkeer

Vanuit het streven naar duurzaam ontwikkelen dient de groei van de automobiliteit zoveel mogelijk beperkt te worden. Om dat streven te kunnen realiseren worden maatregelen genomen die gericht zijn op het zo min mogelijk gebruik maken van gemotoriseerd vervoer.

Deze maatregelen zijn gericht op het bieden van alternatieven in de vorm van goede openbaar vervoer- en fietsvoorzieningen en het realiseren van openbaarvervoerhaltes in de nabijheid van woningen.

De wegenstructuur van de wijken is daarom ook zo opgezet dat er binnen de wijken geen wegen zijn waar de verkeersintensiteit hoger ligt dan 3000 motorvoertuigen per etmaal. Alleen bij de ingang van de Stad van de Zon ligt de intensiteit hoger dan 3000 motorvoertuigen per etmaal, daarom is op deze locatie gekozen voor een ruim profiel en liggen de woningen verder van de weg. Door de lage verkeersintensiteiten is er sprake van minimale geluidhinder. Zie bijgevoegde kaart uit het rapport "Verkeerskundige bijdrage Heerhugowaard-Zuid-Proefverkeersfase (20 maart 2001)".

energievoorziening

In Heerhugowaard-Zuid wordt gestreefd naar een maximaal gebruik van zonne-energie, waarbij in ieder geval zonnecellen zullen worden toegepast. Naar andere niet-fossiele energietoepassingen (zonneboilers, wind, omgevingswarmte) wordt onderzoek gedaan. Doel van de energievoorziening in Heerhugowaard-Zuid is een CO₂-emissie-neutraal woongebied te realiseren.

PV, zonnecellen voor elektriciteitsproductie

De drie HAL-gemeenten, de provincie Noord-Holland, ENW en Hal-locaties c.v. hebben een intentieovereenkomst getekend voor de realisering van in totaal 5 MW electriciteit uit PV-panelen. 3,775 MW zal hiervan in Heerhugowaard-Zuid worden gerealiseerd. De de daarvoor nodig zijnde oppervlakte aan PV-panelen zal zowel in het centrale deel van het stedelijk gebied als elders in het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Een groot deel van de woningen, met name in het plandeel 2 is als zuidverkeering uitgevoerd. Bij niet direct op het zuiden georiënteerde woningen, worden de woningen van dwars geplaatste panelen voorzien. Zonne-energie zal ook worden toegepast in gebouwen voor voorzieningen.

geluidhinderaspecten

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat onderzoek naar de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen moet worden verricht binnen de zones van wegen en spoorwegen. In het plangebied is de bouw van woningen voorgenomen. In of langs het plangebied liggen de volgende zoneplichtige wegen: de Westerweg, de Middenweg, de Westtangent, de Oosttangent, de Huygendijk en de Jan Glijnisweg. Alle overige binnen het plangebied liggende wegen, zullen vallen onder een 30 km-zone. Op grond daarvan is akoestisch onderzoek hier niet verplicht. Langs de Westerweg wordt een dijklichaam aangelegd. Het voorkomen van geluidhinder wordt verder bereikt door de combinatie van verkavelingsvormen, het houden van afstand, het situeren van geluidgevoelige ruimtes en buitenruimtes aan de geluidluwe zijde van de woning en bouwkundige maatregelen. Een wettelijk binnenniveau van 35 dB(A) wordt gegarandeerd. Voor deze geluidhinderaspecten zijn akoestische berekeningen uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn neergelegd het het rapport "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid" (BK06-001BSP, januari 2006). Aan de hand van de berekeningsresultaten zijn de volgende conclusies te trekken. De geluidbelasting in het jaar 2015 zal ter plaatse van een aantal woningen in de 1^e lijnsbebouwing langs de zoneplichtige wegen de voorkeerswaarde overschrijden. Omdat de geluidsbelastingen ten tijde van de toetsdatum 1 maart 1986 onder de saneringswaarde van 60 dB(A) (voor B-woningen) was, is daarom geen sprake is van saneringssituaties. Voor de nieuwe situaties (gebouwd na 1 maart 1986) is in het kader van de toenmalige actuele bestemmingsplannen een zgn. hogere waarde procedure doorlopen.

In het kader van het te vervangen bestemmingsplan Plandeel 3, Stad van de Zon "De Glazen Stad", is door Gedeputeerde Staten op 20 juni 2003 onder nummer 2003-22454 een hogere waarde vanwege verkeerslawaaai van de Westerweg en de Westtangent (inclusief correctie ex artikel 103 van de Wet geluidhinder) ten behoeve van de bouw van woningen vastgesteld. Omdat dat nog recente bestemmingsplan onverkort wordt overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan, wordt de ontheffing van de provincie meegenomen in dit bestemmingsplan. Het betreffende Akoestisch onderzoek BK03-052BSP d.d. mei 2003 is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

bodemkwaliteit

De wet bodembescherming bepaalt dat onderzoek moet worden verricht naar eventuele bodemverontreiniging. Alle ontwikkelingen hebben plaatsgevonden op basis van een schonegrondverklaring. De conclusie is dat de grond geschikt is voor woningbouw en sportieve recreatie.

Het plangebied Heerhugowaard-Zuid is historisch gezien een agrarisch gebied. De Overtoom is in de jaren '60 in gebruik genomen als woonwagenkamp en in de jaren '80 is het, na een uitgebreide sanering, een bedrijventerrein geworden voor autodemontagebedrijven en bedrijven voor het sorteren van (bouw- en sloop-) afval. De algemene bodemkwaliteit van de Overtoom is vastgelegd in het onderzoek: "NEN 5740-onderzoek de Overtoom van Omegam, projectnummer 1111908 d.d. 03-06-2003". In dat onderzoek is vast komen te staan dat de bodem op de Overtoom plaatselijk een verhoogd PAK-gehalte heeft. Dit is geen belemmering voor het huidige gebruik. Op een aantal bedrijfspercelen zijn plaatselijk verontreinigingen gecontateerd welke gerelateerd kunnen worden aan het gebruik. Daar waar noodzakelijk zijn ze gesaneerd.

De algemene bodemkwaliteit van het overige gedeelte van Heerhugowaard-Zuid is vastgelegd in diverse onderzoeken. In deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem binnen het plangebied relatief schoon is, maar dat gesignaleerde dempingen en verontreinigingen een beperking vormen voor verdere ontwikkeling. Als gevolg hiervan zijn er een aantal saneringen uitgevoerd, waarbij de bodem geschikt is gemaakt voor het gebruik/de functie wonen met tuin. De resultaten van deze saneringen zijn vastgelegd in rapportages.

De resultaten van de saneringen in plandeel 4 en mogelijk in plandeel 3 zijn op het moment van schrijven van deze toelichting nog niet bekend.

Binnen het plangebied zijn op verschillende plaatsen nog bovengrondse tanks in gebruik. Deze tanks voldoen allemaal aan de wettelijk gestelde milieueisen. Bijna alle ondergrondse tanks binnen het plangebied zijn de afgelopen jaren gesaneerd. Alleen de tanks van tankstations zijn gehandhaafd en twee tanks op de Overtoom. Deze tanks vallen binnen het keuringsregime van het KIWA, waardoor de kans op eventuele bodemverontreiniging wordt ondervangen.

luchtkwaliteit

Bij ministeriële regeling is de regio Noordvleugel aangewezen als knelpuntgebied. In samenwerking met de provincie, de gemeente Heerhugowaard en met de andere gemeenten binnen deze regio moet in onderlinge samenwerking een gebiedsgerichte uitwerking worden gemaakt. In die gebiedsgerichte uitwerking krijgen de aanvullende locatiespecifieke en regionale (bron)maatregelen een plek, maar ook de relevante ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied die 'in betekenende mate' van invloed zullen zijn op de luchtkwaliteit ter plaatse, zoals de aanleg van infrastructuur en bedrijventerreinen. Op deze wijze worden de mogelijke effecten van die ruimtelijke ontwikkelingen op luchtkwaliteit op voorhand verdisconteerd met de positieve effecten van de te treffen maatregelen ('flexibele koppeling'). Dit heeft geresulteerd in het opstellen van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit voor de Noordvleugel (RSL-NV).

Voor Heerhugowaard zijn hiervoor de volgende projecten opgenomen:

- Westfrisiaweg (bevoegd gezag provincie);
- bedrijventerrein De Vork (bevoegd gezag gemeente Heerhugowaard);
- woongebied De Draai (bevoegd gezag Gemeente Heerhugowaard).

Uit de inventarisatie van het Ministerie VROM blijkt dat het in Heerhugowaard in beginsel niet urgent is om luchtkwaliteitsmaatregelen te overwegen. Redenen om toch maatregelen te nemen kunnen liggen op het vlak van volksgezondheid en/of lokale milieukwaliteit. Dat is mede een van de redenen waarom op dit moment een luchtkwaliteitsplan in voorbereiding is. Een andere reden is om inzicht te verkrijgen in mogelijk toekomstige knelpunten.

natuurbouw

In Heerhugowaard-Zuid wordt stedenbouw gekoppeld aan natuurbouw en de aanleg van recreatieve voorzieningen. Dit beleid stoelt onder meer op de gedachte dat het situeren van aantekkelijke natuur- en recreatiegebieden op korte afstand van woongebieden een afname in het recreatieve autoverkeer teweeg kan brengen.

duurzaam bouwen

Bij de bouw en aanleg van de wijk worden eisen gesteld aan bouwmaterialen en bouwmethodes, met als oogmerk een zo klein mogelijke belasting van het milieu. Deze eisen spelen een rol bij de gronduitgifte. De eisen zelf en de achtergronden hiervan zijn vastgelegd in het Milieukwaliteitsplan Heerhugowaard-Zuid en de nadere uitwerking hiervan.

Water

Watersysteem

Door de grote mate van geslotenheid en de inrichting van het watersysteem (Waterring en doorstromingslabrynt) worden mogelijke problemen zo veel mogelijk binnen het systeem opgelost. Slechts in enkele gevallen zal er inlaat van boezemwater plaatsvinden. Het systeem is tengevolge van het toestaan van ruime peilfluctuaties vrij flexibel. Natuurlijke kenmerken en processen worden benut, bijvoorbeeld door de toepassing van het stromingslabrynt en de aanwezigheid van waterplanten en vissen.

Het systeem is zo ontworpen dat ongewenste stoffen worden teruggedrongen. Het watersysteem is ontworpen voor meerdere functies: zwemmen, kanoën, surfen en vissen.

Het watersysteem is gescheiden van andere watersystemen (polderwater, boezemwater). Dit zal voor het grootste deel van de tijd zo zijn. Soms zal inlaat van boezemwater noodzakelijk zijn. Het herstellend vermogen van het systeem zit voor een belangrijk deel in het vermogen van het systeem zelf (stromingslabrynt, waterplanten en vissen). Indien dit in een enkel geval niet toereikend mocht zijn dan kan worden teruggevallen op de defosfaterende zuiveringsinstallatie. Impliciet volgt hieruit dat het systeem ook een grote mate van zelfregulering bezit.

Het watersysteem is zo ontworpen dat sprake is van een duurzaam en veerkrachtig systeem. Om het systeem kwalitatief goed te houden zal een goed beheer absoluut noodzakelijk zijn. Een goed beheers- en monitoringsysteem is geïmplementeerd.

Het water dat grenst aan de wijken Butterhuizen, Zuidwijk en Huygenhoek, als ook het water dat binnen Plandeel 3 en 4 ligt en de waterlopen nabij de Middenweg, hebben alle een waterpeil van NAP -3.90 m. De watergang ten westen van de Oosttangent, de Oostertocht, dient als de waterhuishoudkundige slagader waarop alle gebieden van de polder Heerhugowaard afwateren. Uiteindelijk wordt het water via deze Oostertocht naar het hoofdgemaal aan de Huygendijk gebracht, waar het wordt uitgemalen op de Schermerboezem (de Huygenvaart).

Waterpeilen

Door het Dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is een herziening van het peilbesluit voor de totale polder Heerhugowaard vastgesteld.

De recreatieplas van 75 ha kent een eigen waterhuishoudkundig systeem binnen de polder Heerhugowaard. De recreatieplas is daarvoor losgekoppeld van het laagste peilvak van de polder Heerhugowaard (-3.90 m NAP). Het HHNK hanteert twee begrippen: de bandbreedte van het peil (bij normale situaties) en de waterstandsteiging (bij extreme neerslagsituaties). De bandbreedte binnen dit gebied bedraagt 40 cm onder en tot aan het streefpeil. Het waterpeil mag fluctueren tussen N.A.P. -3.70m en N.A.P. -3.30 m. De waterstijging in het gebied is 30 cm boven het streefpeil.

De waterstandstijging is een stijging t.o.v. het streefpeil bij een maatgevende bui die statistisch gezien 1 x per 25 jaar voorkomt. Dit betekent dat deze waterstandstijging alleen in extreme situaties mag worden bereikt. De maximale waterstandstijging houdt tevens verband met de oppervlakte aan waterberging binnen het gebied. Bij een tekort aan waterberging en dus een mogelijke overschrijding van de maximale waterstand, dient er waterberging te worden gerealiseerd.

Flora en Fauna

Voorafgaande aan de ontwikkeling van dit voormalige graslandgebied is de flora en fauna in het gebied onderzocht en is een inventarisatie gemaakt van beschermde planten- en diersoorten. (inventarisatie Beschermde dier- en plantensoorten in Heerhugowaard-Zuid G&G -rapport 2002-5). In het gebied zoals het was voorafgaande aan de ontwikkeling, zijn 17 in het kader van de Flora- en faunawet beschermde soorten waargenomen. Op grond daarvan is ontheffing noodzakelijk van de Flora- en faunawet. Er is daarop van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ontheffing verkregen van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet (23 december 2002 nr. FF75C/2002/042) om de ontwikkeling mogelijk te maken en om in de nieuw aan te leggen gebieden de flora en fauna zich te laten ontwikkelen. Aan die ontheffing zijn een aantal mitigerende en compenserende maatregelen verbonden, welke bij de ontwikkeling in acht zijn genomen. De ontheffing is afgegeven voor de periode van 1 januari 2003 t/m 31 december 2007. Omdat de ontwikkeling van het plangebied ten tijde van de opstelling van dit bestemmingsplan (maart 2008) nog niet is afgerond, is in november 2007 een verzoek aan het Ministerie van LNV gericht om de ontheffing met vijf jaar te verlengen.

Het water, het strand, de oevers, het bos en de ligweiden zijn nieuw aangelegd. Het is met name afhankelijk van het toekomstige beheer, welke soorten planten zich daarnaast uiteindelijk in het plangebied zullen ontwikkelen. Het is daarbij waarschijnlijk dat de diversiteit aan soorten in het gehele gebied zal toenemen. Zo kan door goed maaibeheer het grasland vrij gemakkelijk omgevormd worden tot bloemrijk grasland. Na langdurig verschralingsbeheer zou mogelijk een nat schraal grasland kunnen ontstaan. Het Huygendijkbos kan worden ontwikkeld tot een gebied met verschillende soorten bomen, struiken en planten. De huidige inrichting geeft goede mogelijkheden om bij een goed natuurbeheer in het gebied soorten te laten ontstaan die zeldzaam zijn. Er is sprake van een positieve ontwikkeling ten aanzien van de flora in dit gebied.

Het water en het bos bieden een leefomgeving voor nieuwe soorten dieren (waaronder vogels en vissen).

Cultuurhistorie

De Huygendijk

De dijk is een zogenaamde buitenwaterkerende dijk en maakt deel uit van de Westfriese Omringdijk die dateert uit de Middeleeuwen. De buitenwaterkerende dijken zijn kenmerkend voor West-Friesland en zijn bepalend geweest voor de landschapsontwikkeling van West-Friesland (en grote delen van Noord-Holland). De dijk beschermde het achterliggende land tegen overstromingen, zodat bewoning en agrarische exploitatie mogelijk bleef. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt een hieraan een zeer hoge waarde toegekend.

De dijk heeft geen functie meer voor gemotoriseerd verkeer. Over het gedeelte tussen het Poldermuseum en de kano-overhaal en de boten- te-water-laatplaats, is het asfalt verwijderd.

Wetering Oostertocht

(Molen-)weteringen zijn kenmerkend voor droogmakerijen. Via deze weteringen werd het overtollige binnenwater afgevoerd naar de ringvaart (de boezem). Dergelijke weteringen vertonen vaak samenhang met de verkaveling. Ze zijn niet zeldzaam en worden gekwalificeerd als: van waarde.

Onregelmatige blokvormige verkaveling (Druipland Butterhuizen)

Onregelmatige blokvormige verkavelingen wijzen op overstromingen gedurende langere tijd waardoor sloten van de oorspronkelijke, waarschijnlijk opstreckende verkaveling, zijn dichtgeslibd. Deze overstromingen, in dit geval vanaf de Heerhugowaard, konden voorkomen omdat gebieden vaak lang buitendijks hebben gelegen. Het contrast met de verkavelingspatronen van de Heerhugowaard, waarin het gebied nu ligt, maakt de onregelmatige verkavelingspatronen tot opvallende elementen in het gebied. De verkaveling is niet meer zo gaaf. Dergelijke verkavelingen zijn niet zeldzaam in Noord-Holland.

De kwalificatie hiervoor is: van waarde.

De contouren van het zogenaamde druipland zoals deze delen worden genoemd, blijven bestaan doordat deze de randen vormen van de recreatieplas. Het grondlichaam langs de Westeweg tast de gaafheid van de Druiplanden aan. Op het druipland zelf is het recreatiestrand aangelegd waarmee de herkenbare blokvormige verkaveling verdwijnt.

Het molenland

Ter plaatse van het oude Molenland, gelegen langs de Huygendijk, hebben sinds de inpoldering in 1631 tot halverwege de tweede helft van de 19^e eeuw enkele molens gestaan. Zeer waarschijnlijk zijn de fundamenteën van de molens nog aanwezig.

Het oude Molenland blijft zoals het is en wordt ook niet versnipperd. Het tracé van de zuidelijke ontsluitingsweg is verlegd naar het noorden. Het oude molenland biedt mogelijkheden om binnen de recreatieve doelstelling aandacht te vestigen op de cultuurhistorie van de polder.

Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is op grond van de Wet Geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht. Ook bij de aanleg, het verleggen of verbreden van een weg dient akoestisch onderzoek voor (bestaande en nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen te worden uitgevoerd.

Als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige bestemmingen hoger is dan 60 dB(A) (voorkeurswaarde) moet worden onderzocht of de geluidbelasting (door bijvoorbeeld geluidschermen of aanleg van geluidreducerend asfalt) kan worden beperkt. Als blijkt dat dergelijke maatregelen niet haalbaar zijn of dat ondanks de maatregelen de geluidbelasting meer dan 50 dB(A) is, zal het gemeentebestuur moeten beoordelen of een hogere grenswaarde mag worden toegepast. Dit geldt niet voor geluidgevoelige bestemmingen die langs een weg liggen waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt.

Zie voor verdere informatie de tekst onder "[geluidhinderaspecten](#)", enkele pagina's terug in dit hoofdstuk.

Windmolens

De gemeente heeft het voornemen Heerhugowaard-Zuid als emissieneutrale wijk aan te leggen, wat onder meer inhoudt dat gebruik zal worden gemaakt van duurzame energie. Het voornemen is om windmolens te plaatsen om duurzame energie te kunnen opwekken. In de Milieueffectrapportage (MER) is de realisatie van windmolens in het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal mogelijke locaties benoemd.

Bodem

Het terrein De Overtoom is in het kader van de Inventarisatie Saneringskosten (1987) aangemerkt als verontreinigd terrein. Een nader bodemonderzoek geeft aan dat de grond plaatselijk licht vervuild is. Die locaties zijn thans deels gesaneerd.

Leidingen

Dwars door en direct langs het plangebied plandeel 1 lopen tussen de Middenweg en de Jan Glijnisweg in zuidoost-noordwest-richting twee leidingbundels voor electriciteit (50kV) en telecommunicatie. Langs de noordwestoever van de Oostertocht loopt een waterleiding (500 mm). Deze leidingen zullen worden gehandhaafd en geïntegreerd in het stedelijk gebied. Door het Huygendijkbos en Plandeel 4 lopen twee hoofdwatertansportleidingen van 1400 mm. Eén voor de aanvoer van koelwater naar de hoogovens in Velsen en één voor de aanvoer van water (te zuiveren tot drinkwater) naar de duinen. Op de kaart is dit tracé goed te herkennen als een onbebouwd te blijven strook.

Stank- en geluidscirkels

Bij een aantal bestaande bedrijven en bij eventueel op te richten warmte-kracht-koppeling en sportvoorzieningen in en grenzend aan het plangebied, zijn zodanige activiteiten aanwezig dat deze een belemmering kunnen vormen voor toekomstige woningbouw. Bij de uitwerking van de woningbouw zal hiermee rekening worden gehouden.

Langs de Middenweg en de Jan Glijnisweg is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. De rond deze bedrijven aanwezige stank- en geluidscirkels zullen bij uitvoering van het plan niet langer van kracht zijn door het verwerven van de bedrijven danwel afspraken met de bedrijven over aanpassing van de milieuvergunning.

Luchtkwaliteit

In 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer gaat over luchtkwaliteitseisen en staat bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. In de wet zijn voor verschillende stoffen (ondermeer stikstofdioxide en fijnstof) grenswaarden en plandrempels opgenomen. Het besluit geeft aan dat de grenswaarden van toepassing zijn op het gehele Nederlandse grondgebied. Hoewel het besluit bepaalt dat overal aan de grenswaarden voldaan moet worden is het wenselijk om een prioriteitstelling in type bestemming aan te geven. Vanuit deze prioriteitstellingen kunnen de volgende aspecten een rol spelen:

- een verblijf van bijvoorbeeld meer dan 12 uur op een locatie;
- de aanwezigheid van 'gevoelige' groepen;
- het verrichten van fysieke inspanning.

Binnen het plangebied Heerhugowaard-Zuid wordt voornamelijk gewoond en gerecreëerd. In dat kader is sprake van langdurig verblijf (wonen en dagrecreatie). Daarnaast is (mogelijk) sprake van het verrichten van fysieke inspanning (dagrecreatie, sporten) en is dus specifieke aandacht voor luchtkwaliteit van belang.

Het Besluit luchtkwaliteit kent grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (PM10) en lood. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn, moet worden bereikt. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van Nederland.

In aanvulling op de grenswaarden kent het besluit overschrijvingsmarges (plandrempels). Met de overschrijvingsmarges wordt een percentage van de grenswaarde aangegeven waarmee de grenswaarde tijdelijk overschreden mag worden, zonder dat het besluit verplicht tot het opstellen van een programma van maatregelen. Bij ruimtelijke plannen wordt verwacht dat het aspect luchtkwaliteit vanaf het begin van het traject aandacht krijgt en dat expliciet getoetst wordt aan de grenswaarden. Bij het toetsen en goedkeuren van ruimtelijke plannen dient de luchtkwaliteit een van de criteria te zijn waaraan voldaan dient te worden.

De luchtkwaliteit is de som van de bijdrage door verkeer, industrie en achtergrond. In de nabijheid van het plangebied is geen (lucht)relevante industrie aanwezig. In de nabijheid zijn wel drukke verkeerswegen aanwezig. Binnen het plangebied wordt derhalve de luchtkwaliteit bepaald door de verkeersbijdrage en de heersende achtergrond. Voor verkeer zijn de belangrijkste punten van aandacht de emissies van NO₂ en PM10.

Door Ingenieursbureau Tauw b.v. (afdeling Milieu en Veiligheid) te Deventer is op 19 december 2003 een rapport indicatief luchtkwaliteitonderzoek uitgebracht in en rondom het plangebied.

De overall conclusie van de uitgevoerde berekeningen is, dat voor het plangebied geen specifieke knelpunten worden verwacht. Alleen voor PM10 zullen overschrijdingen van de grenswaarden dan wel de plandrempeel (2010) kunnen optreden (= meer dan 35 overschrijdingen per jaar). Bij PM10 gaat het in Nederland om een hele specifieke situatie (meetellen van het natuurlijk aanwezige zwevende deeltjes zoals zeezout in de lucht).

Daar waar het Tauw-rapport de overschrijdingen meet op 10 meter uit de weg-as van de Westeweg, Westtangent en Middenweg, wordt bij herberekening (afdeling M&E) in 2005 geconcludeerd dat bij een meer reële afstand vanaf de weg-as van 25 meter, geen overschrijdingen plaatsvinden.

De provincie heeft een Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit 2005 vastgesteld als aanvulling op het landelijk Besluit Luchtkwaliteit. Met dit Actieplan worden maatregelen en acties geselecteerd die de luchtkwaliteit verbeteren en de voortgang van ruimtelijke ordeningsprocessen ondersteunen.

De Noordvleugelpartners, waaronder Heerhugowaard valt, zijn het eens geworden over de hoofdlijnen van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Noordvleugel (RSL-NV). Het regionale akkoord dient als input van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit NSL. In 2008 wordt door Heerhugowaard een luchtkwaliteitsplan opgesteld, welke op voornoemde plannen zal aansluiten. De bedoeling van deze plannen is om te voorkomen dat de luchtkwaliteit verslechterd en daar waar mogelijk te verbeteren, hetgeen ook de luchtkwaliteit in dit plan, bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, ten goede komt.

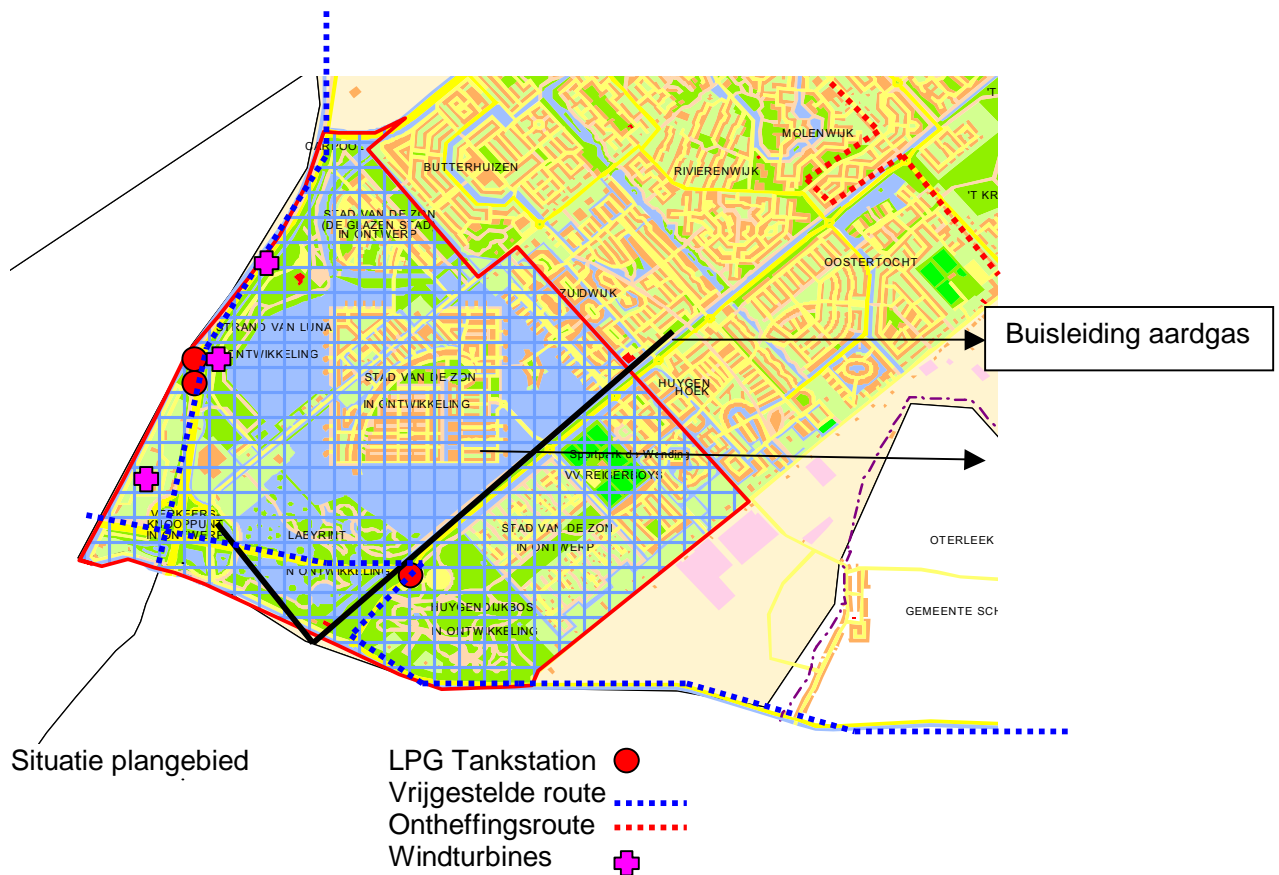
Externe veiligheid

Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid in 2004 moet bij het bestemmingsplan expliciet rekening gehouden worden met de risico's van rampen, veroorzaakt door bedrijfsmatige activiteiten met gevaarlijke stoffen. Te denken valt aan lpg-tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. In het bestemmingsplan moet een verantwoording worden opgenomen voor de risicosituatie die het onvermijdelijke laat ontstaan. Zeg, de ontploffing van een volle LPG-tank(auto) een zogenaamde BLEVE. Veilige ruimte (in de ware zin van het woord) is nauwelijks te realiseren in ons dichtbevolkte land. Harde normen zijn maar ten dele voorgeschreven voor wat betreft het aangeven van risicosituaties in bestemmingsplannen. Het gemeentebestuur dient zich dus te verantwoorden op grond van kwalitatieve criteria die berusten op het zgn. groepsrisico. Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met veel slachtoffers.

Ten behoeve van de opzet van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in het kader van de externe veiligheid (Bevi-bedrijven). Er zijn binnen het gebied 3 LPG-tankstations aanwezig en twee voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vrijgestelde provinciale wegen.

Ook is een inventarisatie gemaakt van alle (beperkt) kwetsbare objecten c.q. bestemmingen die binnen de invloedsgebieden aanwezig zijn, zoals woningen, kantoorgebouwen, winkels groter dan 1000 m² bvo, verspreid liggende woningen, dienstwoningen, recreatieterreinen, en bedrijfsgebouwen. Beoordeeld is vervolgens of externe veiligheidsaspecten een rol spelen binnen het plangebied. Met name het plaatsgebonden en het groepsrisico zijn geanalyseerd.

Wij hebben in dit kader Adviesgroep AVIV adviseurs externe veiligheid verzocht een risicoanalyse op te stellen voor alle LPG tankstations. Men heeft een analyse gemaakt van het plaatsgebonden en het groepsrisico rond deze stations. Verder hebben wij gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen in het plangebied. Voor alle drie genoemde LPG-tankstations is een "Risicoanalyserapport (Project 081304 d.d. 14 maart 2008)" opgesteld. Concluderend kan het volgende worden gesteld.

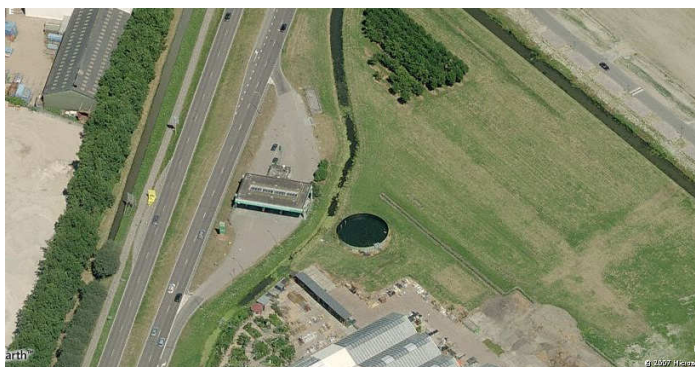


In het gebied zijn drie windturbines vergund welke in 2009 zullen worden geplaatst. Een risicoberekening is hiervoor opgesteld.

1. BEVI-Inrichtingen met contouren.

Binnen het plangebied liggen 2 LPG tankstations inrichtingen die in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de regeling externe veiligheid (Revi) risicocontouren hebben. Voor een 3^e tankstation is in januari 2008 een milieuvergunning aangevraagd voor het verkopen van LPG. Dit tankstation wordt gevestigd aan de Oosttangent. De volgende LPG tankstations zijn in het plangebied aanwezig.

a. LPG tankstation IJkelenstam Westerweg 2



Plaatsgebonden risico

Het betreft een LPG tankstation voor de QRA is gerekend met een doorzet tussen 1000-1500 m³ LPG per jaar. Het station valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

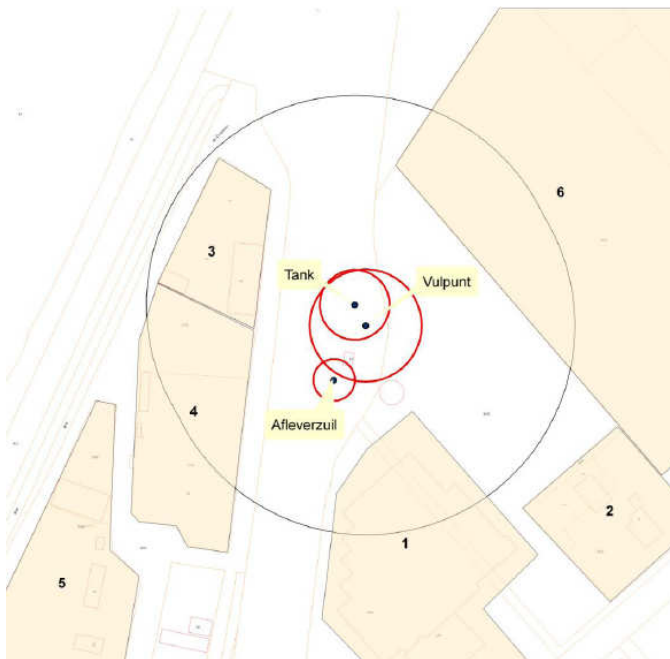
Op basis van de doorzet gelden de volgende PR contouren:

Vulpunt	40 meter
Afleverpunt	15 meter
LPG reservoir	25 meter

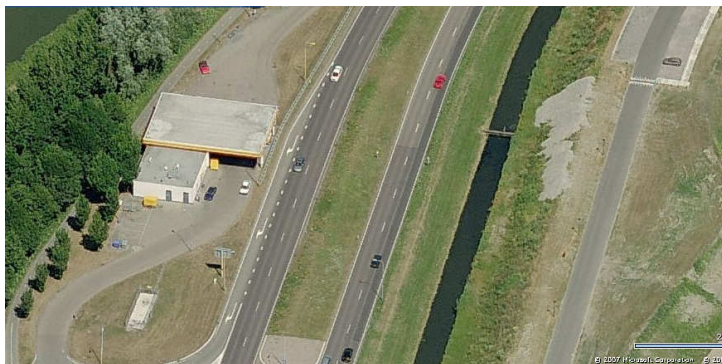
Binnen de contouren van het plaatsgebonden risico bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het tankstation voldoet hiermee aan het Revi.

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor een doorzet van 1500 m³ /jr voor bevoorrading tijdens twee tijdvensters. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde en wordt bepaald door het lossen van de tankauto. Als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating dan neemt het groepsrisico af.



b. LPG tankstation BP Shell Westerweg 1 Vroneroord



Plaatsgebonden risico

Het betreft een LPG tankstation voor de QRA is gerekend met een doorzet tussen 1000-1500 m³ LPG per jaar. Het station valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Vulpunt 40 meter

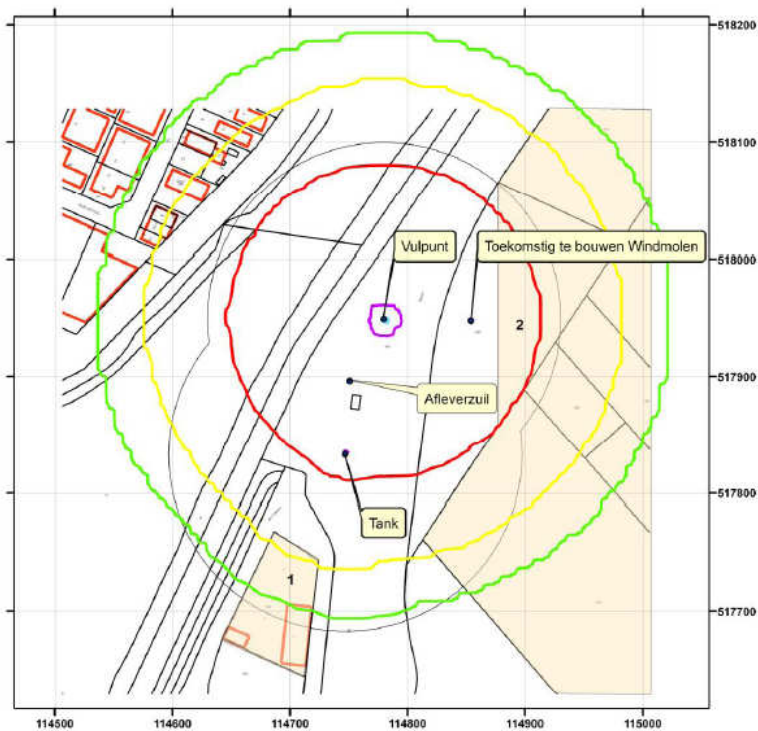
LPG reservoir 25 meter

Afleverpunt 15 meter

Binnen de contouren van het plaatsgebonden risico bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het tankstation voldoet hiermee aan het Revi.

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor een doorzet van 1500 m³ /jr voor bevoorrading tijdens twee tijdvensters. Ook is het groepsrisico berekend voor het geval er een windmolen nabij het tankstation wordt geplaatst. Het groepsrisico is in beide gevallen kleiner dan de oriëntatiewaarde en wordt bepaald door het lossen van de tankauto. Als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating dan neemt het groepsrisico af.



Figuur 6. PR contouren LPG-tankstation tankauto met windmolen.



c. LPG tankstation “Stad van de Zon” Oosttangent 1

Plaatsgebonden risico

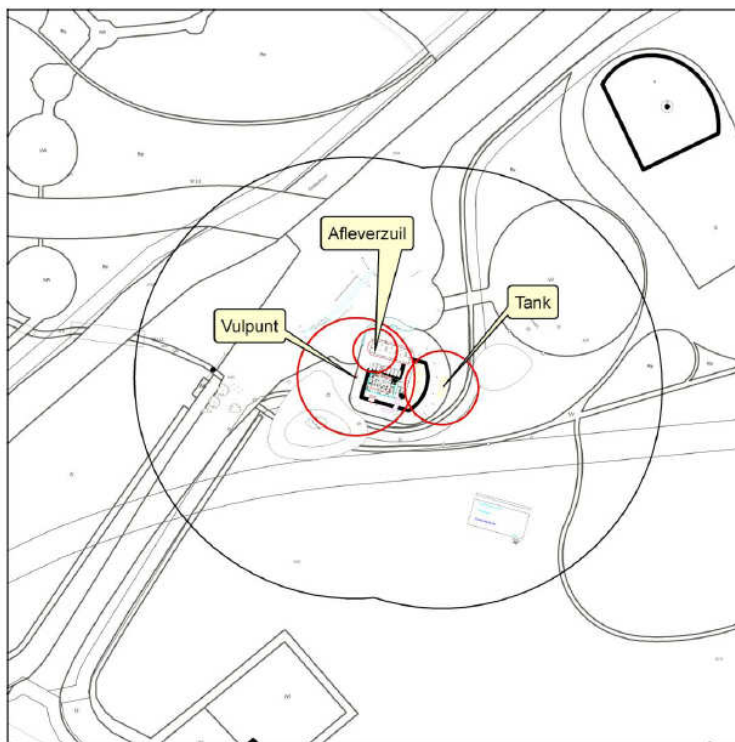
Op 7 januari jl. heeft BP Nederland een aanvraag vergunning Wet milieubeheer ingediend. Voor de QRA is gerekend met een doorzet tussen de 1000-1500 m³ per jaar. Het station valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op basis van de doorzet gelden de volgende PR 10-6 contouren:

Vulpunt	110 meter
Reservoir	25 meter
LPG Afleverpunt	15 meter

Binnen de contouren van het plaatsgebonden risico bevinden zich twee buisleidingen van de PWN met een diameter van 1,4 meter en een gronddekking van 2,5 meter. Een leiding verzorgt het koelwater voor Corus in IJmuiden door de andere buis wordt drinkwater van Andijk naar de duinen in Heemskerk getransporteerd waar wordt geïnfiltreerd.

Wij hebben met de PWN en het RIVM contact opgenomen of bij een BLEVE van de tankwagen er schade kan ontstaan aan de buisleidingen. Zij achten de kans nihil. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering omdat de buisleidingen niet als kwetsbaar object zijn aan te merken Er wordt voldaan aan het Revi.



Figuur 1. Invloedsgebied en PR³ contour LPG-tankstation (ondergrond kadasterkaart)

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor een doorzet van 1500 m³/jr voor bevoorrading tijdens twee tijdvensters. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde aangezien er tijdens de openingsuren van de nabij gelegen sportlagune niet wordt gelost. Als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating dan neemt het groepsrisico af.

Binnen de voorgeschreven afstand van het plaatsgebonden risico (op de plankaart aangegeven als Veiligheidszone LPG) tot het kwetsbare object (tank, vulpunt, tankautoopstelplaats) bevinden zich geen gebouwen. Er is dus geen sprake van ongewenste risicosituaties. Ook biedt het bestemmingsplan geen ruimtelijke rechten die ongewenst zijn in het kader van externe veiligheid.

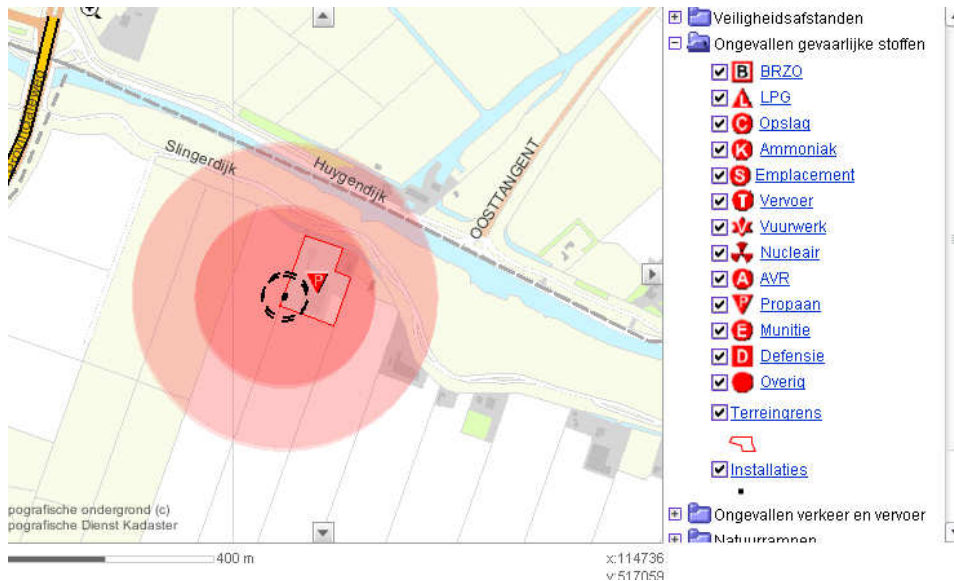
Verantwoording Groepsrisico nabij de LPG tankstations

Voor de drie LPG-tankstations geldt dat het groepsrisico ruim lager ligt dan de oriëntatiewaarde en nagenoeg bepaald wordt door het lossen van de tankauto.

Op basis van de risicoanalyse zullen de milieuvergunningen voor de LPG tankstations worden aangepast. De maximale doorzet zal in de milieuvergunningen worden vastgelegd. Om het kans op een groot aantal slachtoffers te minimaliseren zullen wij in de milieuvergunningen aangeven dat de tankstations alleen door een tankwagen met LPG mogen worden bevoorradt buiten de openingstijden van respectievelijk het tuincentrum, de sportlagune en grootschalige activiteiten in het recreatiegebied.

Zelfredzaamheid van objecten in het invloedsgebied rond de LPG tanks

1. **Aanwezigheid van voldoende blusvoorzieningen**
Brandweer heeft aangegeven dat rond de inrichting voldoende blusvoorzieningen aanwezig om een brand doelmatig te kunnen bestrijden;
 2. **Bereikbaarheid van de inrichting**
De inrichtingen zijn op 2 zijden bereikbaar voor hulpdiensten. In de milieuvergunningen worden voorschriften opgenomen dat de inrichting, opslagvoorzieningen en installaties bij een calamiteit voor hulpdiensten bereikbaar moet zijn. Dit geldt ook voor tijden dat de inrichting niet geopend is.
 3. **Alarmering van omliggende bedrijven**
De brandweer zal indien nodig, de omliggende bedrijven waarschuwen volgende de gebruikelijke werkwijze. De uitvoering zal mogelijk door de politie geschieden.
 4. **Uitruktijd en inzetbaarheid van de lokale brandweer**
De brandweer zal volgens de huidige uitrukprocedure uitrukken vanaf de post aan de Zuidtangent. De inrichting moet volgens de brandweezorgnorm binnen 10 minuten bereikbaar zijn opkomsttijd). Der beschikbare inzetijd bedraagt op basis van het normatief brandverloop maximaal 7 minuten. De brandweer Heerhugowaard ziet er op toe dat deze normtijden worden gewaarborgd.
 5. **Brandweerkaarten**
De brandweerkaarten (waterwinkkaart en bereikbaarheidskaart) van het LPG tankstation zullen worden geactualiseerd.
 6. **Omliggende inrichtingen.**
Uit de risicoanalyse is gebleken dat onder worse case omstandigheden het maximaal aantal doden ruim onder de oriëntatiewaarden van het BEVI ligt. Indien er een calamiteit optreedt zullen indien noodzakelijk zal de inrichtingen rond het tankstation worden geïnformeerd. Dit zal gebeuren volgens de gebruikelijke werkwijze via de brandweer of politie.
- 2. Niet BEVI-Inrichtingen met contouren.**
Aan de rand van het plangebied ligt in de gemeente Schermer aan de Slingerdijk de fa. Nol met een propaangastank de PR 10-6 contouren liggen op 41 meter. De effectcontouren raken het plangebied. (zie kaartje)



3. Transportroutes

Wegverkeer

Binnen het plangebied zijn 2 provinciale wegen gesitueerd waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Het gaat om de N242 (Westerweg) en de N508 (Nollencircuit/ Huygendijk). Uit recente 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. Op de N508 liggen de intensiteiten lager dan op de N 242. Gesteld kan worden dat de N508 geen PR contouren 10^{-5} en 10^{-6} heeft.

Er zijn geen berekeningen beschikbaar van het Groepsrisico. Indien nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid (binnen 300 meter van genoemde wegen) plaatsvinden waardoor het aantal mensen toeneemt, dan moet er een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden.

Buisleidingen

In het gebied liggen geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4. Kwetsbare objecten

Op de risicokaart zijn de kwetsbare objecten aangewezen. Het gaat om hotels, scholen, bejaardenhuizen etc. Deze kwetsbare objecten kunnen om twee redenen op de risicokaart staan:

- ze verdienen extra aandacht in de buurt van risicobronnen;
- ze vormen zelf een potentieel risico voor de aanwezigen, bijvoorbeeld bij brand in een discotheek of in een bejaardenhuis.

Binnen het plangebied zijn diverse kantoor-, woon- en schoolgebouwen aanwezig, die evenwel niet binnen het groepsrisicogebied van de LPG-tankstations liggen.

Zie voor de kwetsbare objecten de risicokaart via de gemeentelijke website.

5. Windturbines

Het betreft een rij van drie 2,3 MW windturbines met een masthoogte van 85 meter langs de Westeweg (N242) tegenover de Stad van de Zon. Voor deze windturbines een risicoanalyse opgesteld in maart 2007 (Ecofys).

De berekende afstand van de plaatsgebonden risico contour $PR=10^{-6}$ per jaar bedraagt 121 meter. Binnen deze contour liggen geen woningen. Wel liggen er enkele bedrijfsgebouwen binnen deze contour, te weten de Waerdse Tempel, het Shell tankstation en een aantal bedrijven op het bedrijventerrein Overtoom. Voor werknemers in deze bedrijfsgebouwen is het individueel risico berekend op basis van enkele aannames over de verblijfstijd en de afstand. Het hoogste individueel risico bestaat voor een werknemer in een van de autobedrijven op de Overtoom. Dit individueel risico is berekend op $6,9 \cdot 10^{-7}$ per jaar.

De risicoberekening van de Waerdse Tempel richt zich verder voornamelijk op het groepsrisico. 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.

De risicobeoordeling van de nabijgelegen tankstations valt buiten de scope van de risicoanalyse voor de windturbines. Een tankstation moet zelf als mogelijke risicoveroorzaker aan veiligheidscriteria voldoen. De plaatsing van windturbines voegt hieraan een extra faalscenario toe. Voor het toetsen van de nieuwe situatie dient, behalve de windturbines, voornamelijk het tankstation zelf te worden beschouwd. Om dit te faciliteren zijn de trefkansen van tankauto's bij beide tankstations bepaald. De grootste totale trefkans betreft de tankauto bij het vulpunt van het Shell tankstation en bedraagt $1,4 \cdot 10^{-6}$ per jaar.

Voor nabijgelegen wegen voldoet de situatie aan de criteria die rijkswaterstaat hanteert voor rijkswegen.

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 aanbeveling is om de turbines uit te rusten met een ijsdetectie systeem en bij geconstateerde ijsafzetting zo te kruien dat ze parallel aan de weg komen te staan. In vergelijkbare situaties is dit de gebruikelijke oplossing. Voor het oprichten en in werking hebben van de windturbines is een milieuvergunning opgesteld. In deze vergunningen is aangegeven dat de windmolens bij evenementen moeten worden stilgezet.

Voorzieningen

Gerelateerd aan de veiligheidsaspecten binnen het bestemmingsplan is, dat binnen het plangebied een aantal noodontsluitingen en calamiteitenverkeer-routes aangelegd c.q. aangewezen zijn. Het plangebied is opgebouwd uit door water gescheiden (woon)gebieden. Dat brengt met zich mee dat de ontsluitingswegen niet talrijk zijn. Daarom zijn een onder meer een aantal noodontsluitingen aangelegd die niet als reguliere ontsluiting dienen, maar 'verstopt' zijn in de groenvoorzieningen.

Conclusie

Binnen het plangebied speelt externe veiligheid een rol. Er zijn 3 Bevi-inrichtingen. Over de N242 en de N 508 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Nergens in het plangebied zijn er strijdigheden ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De regionale brandweer is om advies gevraagd over de externe veiligheid in het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid .

Op grond van het vorenstaande is het gemeentebestuur van Heerhugowaard van oordeel dat binnen het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid geen sprake is onverantwoorde risico's in het kader van de externe veiligheid.

5. PLANBESCHRIJVING

Samenhang

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. Ook moet speciale aandacht worden geschonken aan integrale duurzaamheidsaspecten.

1. Het planconcept

Heerhugowaard-Zuid is ten tijde van de opstelling van dit bestemmingsplan volop in ontwikkeling. Grote delen zijn reeds gerealiseerd en in gebruik genomen, andere delen worden gebouwd en voor een enkel deel wordt gewerkt aan de stedenbouwkundige uitwerking daarvan.

De gerealiseerde delen en de in uitvoering genomen delen worden voorzien van gedetailleerde voorschriften (beheersplan). Voor een enkel deel van het Vierkant en voor het plandeel 2 (De Glazen Stad) geldt een globale bestemmingsplanopzet met een uitwerkingsbevoegdheid (ontwikkelingsplan).

2. Wonen

Onderscheid is gemaakt in Wonen, Wonen 1 en Wonen 2.

'Wonen' betreft de in een gesloten rij gebouwde woningen. De veelal beperkte tuinoppervlakte en direct aangrenzende woningen, vragen om daarop toegesneden voorschriften m.b.t. aan- en bijgebouwen.

'Wonen 1' betreffen vrijstaande woningen. Ook hierbij is de omringende tuinoppervlakte aanleiding om daarop toegesneden voorschriften t.a.v. aan- en bijgebouwen op te nemen. Wel afgeleid van 'Wonen', maar hier en daar wat ruimer qua hoogte vanwege de ruimere opzet van de kavels en de afstand tot buurpercelen.

'Wonen 2' is van toepassing op nog te bouwen woningen, waarvan het ontwerp nog niet bekend is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de zgn. bouwkavelmethode. Het perceel kent een bouwkavel die naar eigen inzicht voor maximaal 80% bebouwd kan worden. Voor aan- en bijgebouwen is de regeling van Wonen 1 overgenomen.

"Wonen 3" heeft betrekking op de vrijstaande woningen in plandeel 2. De voorschriften volgen de specifiek voor dit woongebied gemaakte stedenbouwkundige opzet. Vrijheid om de woning binnen een bouwblok te plaatsen, maar beperkingen ten aanzien van de te gebruiken dakhelling. Omdat op een separaat vlak een garage kan worden gebouwd van maximaal 48 m², blijft voor het bouwvlak voor de woning maximaal 18 m² aan aan- en bijgebouwen over. Daarmee wordt aangesloten op de algemene regel dat maximaal 60 m² aan bijgebouwen op grote kavels wordt toegestaan.

Een andere categorie woningen betreft de gestapelde woningen, aangeduid als woongebouw.

'Woongebouw' is de aanduiding voor een flat- c.q. appartementengebouw dat uitsluitend woningen bevat.

'Woongebouw 1' zijn gestapelde woningen, waarbij de eerste bouwlaag (begane grond) gebruikt wordt voor centrumvoorzieningen (detailhandel en dienstverlening).

'Woongebouw 2' zijn gestapelde woningen, waarbij de eerste en de tweede bouwlaag in gebruik zijn voor maatschappelijke voorzieningen.

Het verschil in gebruik van de beneden verdieping(en) maakt separate voorschriften noodzakelijk.

Een derde categorie met een woonbestemming betreft de woonwagens.

'Woonwagens' kenmerken zich door de verplaatsbaarheid van de woningen en een lichte constructie. Gelet daarop en de grotere kwetsbaarheid qua brandoverslag, wordt via de voorschriften de nodige afstand tussen hoofd- en bijgebouwen nadrukkelijk voorgeschreven.

Een vierde categorie betreft woongebieden die nog uitgewerkt moeten worden.

'Wonen, uit te werken' en 'Wonen, uit te werken 1 en 2' zijn globale voorschriften, gericht op uitwerking.

'Wonen uit te werken' heeft betrekking op Plandeel 4. De uitwerkingsplannen voor dit gebied nemen steeds vastere vormen aan, zodat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wellicht al onderdelen voorzien zijn van gedetailleerde voorschriften.

De uitwerkingsvoorschriften hebben t.o.v. de overige uitwerkingscategorieën eigen voorschriften, omdat Plandeel 4 qua opzet en uitstraling een eigen karakter moet krijgen. Dit omdat het gebied een overloopgebied is tussen de bestaande woonwijken en het aangrenzende recreatiegebied.

'Wonen uit te werken 1 en 2' betreffende De Glazen Stad. De voorschriften zijn rechtstreeks overgenomen uit het bestemmingsplan "Woongebied Plandeel 3". In de voorschriften zijn de opmerkingen van de aangrenzende bewoners van Butterhuizen verwerkt. Reden waarom deze voorschriften 1 op 1 zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.



Wonen in combinatie met bedrijven is de laatste wonen-categorie.

'Wonen en bedrijven' betreffen de van oorsprong aanwezige grotere kavels met bedrijfsgebouwen binnen dit bestemmingsplan aan de Middenweg en de Jan Glijnisweg.

Ten opzichte van de reguliere bestemming Wonen, kennen deze kavels een grotere oppervlakte aan gebouwen, die bovendien gebruikt mogen worden voor bedrijfsmatig gebruik, passend binnen de woonomgeving.

Woningen, van welke categorie dan ook, kunnen mede voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Dit medegebruik mag echter de woonfunctie niet aantasten, vandaar dat aan dat medegebruik beperkende voorschriften zijn verbonden. Argumenten daarvoor zijn dat een beperkte menging van wonen en werken gewenst is vanuit mobiliteitsoverwegingen (werken nabij de woning), meer levendigheid overdag in de wijk geeft, voor een efficiënt grondgebruik zorgt (wonen boven werken, dubbelgebruik parkeerplaatsen) en dat het een laagdrempelige mogelijkheid biedt voor startende ondernemingen nabij de woning.

3. Bedrijven

Bedrijven kennen we in het plangebied in vier categorieën.

'Bedrijven 1' is toegekend aan het deel van de Overtoom, waar de autodemontagebedrijven gevestigd zijn. Om dat gebied specifiek voor die categorie bedrijven te behouden, is een specifieke bestemming toegekend.

'Bedrijven 2' is toegekend aan het deel van de Overtoom, waar bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die van oorsprong aan de groep (woonwagen)bewoners verbonden was, buiten de autosloop. Omdat dit gebied andere bedrijfstypen kent en daarvoor geschikt is, geeft 'Bedrijven 2' ruimte aan bedrijven waarvoor de andere bedrijventerreinen minder geschikt zijn.

In grote lijnen is de bestemming vanuit het vorig geldende bestemmingsplan Overtoom overgenomen, waarbij ook de lijst van toegelaten bedrijven is gemoderniseerd.

'Bedrijven 3' is de aanduiding voor de drie in het plangebied aanwezige tankstations met LPG-verkoop. Deze specifieke bedrijven vragen om specifieke voorschriften.

'Bedrijven 4' is gegeven aan het tuincentrum aan de Middenweg. De voorschriften zijn toegespitst op een tuincentrum, inclusief een medegebruik voor de verkoop van outdoorartikelen. Een logische aanvullende detailhandelkans is toegekend omdat men door de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid inmiddels omringd wordt door intensief en extensief te gebruiken recreatiegebieden.

De Waerdse Tempel

'Horeca 4' is een separate bedrijfsbestemming, gelegd op het terrein van De Waerdse Tempel. Het betreft hier horecagebruik in/tot de zwaarste vorm van horeca, die van discotheek. Gelet op de belangenafweging die voor deze bestemming met voorschriften recentelijk is gemaakt in het bestemmingsplan Recreatiegebied, zijn de voorschriften daarvan overgenomen. Nu dit bedrijf enige tijd in gebruik is, blijkt dat ten behoeve van de bedrijfsvoering een aantal aanpassingen rondom het gebouw noodzakelijk zijn. Gedacht moet daarbij worden aan het vergroten van de facilitaire ruimten.

Teneinde de stroom bezoekers sneller en voldoende te kunnen faciliteren (wachtruimte, toegangscontrole, capaciteit van de garderobe) en daarmee het veiligheidsaspect te vergroten, worden in het bestemmingsplan mogelijkheden geboden de entree en de foyer te vergroten. Ook kan de bestaande opslag- en parkeerruimte aan de noordzijde van het gebouw nu overkapt worden. De bezoekerscapaciteit van de grote zalen wordt met deze aanpassingen nadrukkelijke niet vergroot. Het restaurant aan de strandzijde krijgt wel de mogelijkheid de capaciteit uit te breiden via het rondom het restaurant aanbouwen van een serre/wintertuin.

4. Recreatie

Om het verschil in intensiteit van het gebruik aan te geven, zijn voorschriften opgenomen voor 'Recreatie intensief' en 'Recreatie extensief'. Ook hier zijn de voorschriften van het bestaande bestemmingsplan Recreatiegebied overgenomen, zij het met inpassing van de verleende vrijstellingsbeschikking voor de bouw van een waterskicentrum.

Het sportterrein van voetbalvereniging Reiger Boys is de bestemming 'Sport' gegeven, overgenomen uit het bestemmingsplan "Woongebied Plandeel 1 Steigers en Sportlandgoed".

5. Integrale duurzaamheidsaspecten

Water

Voor Heerhugowaard-Zuid is een rapport "Inrichting en beheer watersysteem Heerhugowaard-Zuid" opgesteld. Dit rapport is bepalend voor alle maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding. Het watersysteem van de waterplas, grenzend aan de Glazen Stad is gescheiden van het stedelijk water en het polderwater. Het stedelijk- en polderwater wordt via Butterhuizen en de tocht tussen plandeel 1 en Zuidwijk naar de Oostertocht geleid. Voor het gebruik van de waterplas geldt een verbod voor gemotoriseerd vaarverkeer op fossiele brandstoffen. Door de transformatie van het gebied van landelijk gebied naar woonwijk zal het

verhard oppervlak toenemen met als gevolg dat de neerslag versneld op het oppervlaktewater wordt geloosd. Om aan de eis van de maximale waterstijging te kunnen voldoen, is er een compenserende waterberging gegraven. De exacte hoeveelheid waterberging is bepaald door een maatwerkberekening, die door het HHNK is uitgevoerd. Met de uitwerking van Plandeel 3 zal de structuur en de omvang van de waterberging afgerond zijn.

De planvoorschriften voorzien in de mogelijkheid om te voorzien in en het behouden van voldoende oppervlakte aan water in het gebied.

Flora en fauna

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1988 is de flora en fauna in het gebied onderzocht. De nu gerealiseerde grootschalige veranderingen binnen het gebied zijn uitgevoerd conform de nodige vrijstellingen/ontheffingen op grond van de Flora- en faunawet. Het belangrijkste effect van de realisering van de woonwijk op de flora in het gebied is het verdwijnen van de voedselrijke soorten arme graslanden. Daarvoor in de plaats zijn woningen gekomen. Het verlies is gecompenseerd door het aanbrengen van vervangende voorzieningen in het recreatiegebied. In het recreatiegebied zal de diversiteit aan soorten toenemen. Zo kan door goed maai-beheer het grasland vrij gemakkelijk worden omgevormd tot bloemrijk grasland. Na een langdurig verschrallingsbeheer zou mogelijk schraal grasland kunnen ontstaan. Het Huygendijkbos wordt ontwikkeld tot een gebied met verschillende bomen, struiken en planten.

Vastgesteld kan worden dat door de ontwikkeling van diverse soorten landschappen en de diversiteit aan soorten na de aanleg van het recreatiegebied groter zal zijn dan de oude situatie. Het is dan ook waarschijnlijk dat bij goed natuurbeheer van het gebied er soorten ontstaan die meer zeldzaam zijn dan voorheen het geval was. Er is dus sprake van een positieve ontwikkeling van de flora in het gebied.

Met het verdwijnen van een stuk karakteristieke polder is een aantal diersoorten (waaronder weidevogels) uit het gebied verdwenen. Het water en bos dat in het recreatiegebied wordt aangelegd biedt daarentegen een leefomgeving voor andere soorten dieren.

De planvoorschriften voorzien in de mogelijkheid om te voorzien in het aanleggen en behouden van de grootschalige groenvoorzieningen.

Mobiliteit

Tot de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied Heerhugowaard behoorden nadrukkelijk goede voorzieningen voor langzaam verkeer. De voet- en fietsroutes zijn zodanig aangelegd, dat via die routes de voorzieningen binnen het gebied, maar ook richting hoofdcentrum, sprake is van de kortste weg. De autoroutes zijn zodanig gekozen, dat de wijken zo min mogelijk belast worden met niet bestemmings verkeer. Autoverkeer wordt via brede uitvalswegen geleid naar de Oostangent, vanwaar uit het hoofdcentrum en Alkmaar bereikbaar zijn. Met deze keuze voor snelle fietsverbindingen, wordt het binnenstedelijke autogebruik niet aangemoedigd.

Het autobezit wordt eerbiedigd, maar het autogebruik wordt met dit beleid wel zoveel mogelijk ontmoedigd. Daarom geldt dat voor het parkeren wordt voorzien in tenminste 1.7 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein tenminste 2 zal bedragen bij ieder eengezinshuis met een perceelsoppervlakte van meer dan 250 m². Bij iedere gestapelde woning zal dit 1 parkeerplaats zijn, al dan niet in gebouwde voorzieningen, waarbij er niet vanuit wordt gegaan dat deze parkeerplaatsen altijd op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij ruimtelijk problematische situaties kan een lager aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangehouden.

Sociaal duurzaam

Sociaal duurzaam is het creëren van kwaliteit van het leven voor alle mensen in bijna alle levensfasen. Die kwaliteit wordt hoofdzakelijk bepaald door de mate waarin de inwoners meedoen aan de samenleving. Daarom is het gemeentelijk sociaal beleid er op gericht om het meedoen aan de samenleving mogelijk te maken, op tal van terreinen. Dit wordt bevorderd door realisatie van goed bereikbare voorzieningen, goede openbare ruimte en door de opbouw van het woningbouwprogramma op een zodanige wijze, dat een gedifferentieerde leeftijdsopbouw in de wijk kan ontstaan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Samenhang

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem, de Beschrijving in hoofdlijnen en op alle afzonderlijke bestemmingen. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen nader toegelicht. Deze toelichting kan als basis dienen voor de toelichting op de voorschriften. De in de voorschriften opgenomen regelingen en/of beperkingen dienen beleidsmatig te worden onderbouwd. Ook wordt in dit hoofdstuk de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan aangegeven. Tenslotte wordt in de handhavingsparagraaf aangetoond dat het bestemmingsplan handhaafbaar is.

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Het bestemmingsplan is, naast deze toelichting, vervat in één plankaart (in 6 delen) en in de voorschriften. Voor zoveel mogelijk is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. Ook komen globale bestemmingen voor. Daarvoor is op grond van art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een uitwerkingsplicht aan het college van burgemeester en wethouders opgedragen/gedelegeerd. Bij de uitvoering van die taak moet het college zich houden aan het kader dat door de gemeenteraad voor de uitwerkingsopdracht is vastgesteld. Het aldus op te stellen uitwerkingsplan vormt geen nieuw bestemmingsplan, omdat het beleidskader in kaart en voorschriften reeds is vastgelegd. De plankaart en de voorschriften zijn algemeen bindende regels. Zowel de overheid als de burgers zijn er aan gehouden.

6.2 Kaart

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is weergegeven op één plankaart. wat zich in een papieren versie uit in een zevental deelkaarten:

kaart 1A	Plandeel 1 (1:100)
kaart 1B	Plandeel 1
kaart 2	Plandeel 2, Stad van de Zon (1:1000)
kaart 3	Plandeel 3
kaart 4	Plandeel 4
kaart 5	Recreatiegebied en Overtoom
kaart 6	Profielenblad

Op de kaarten zijn via een combinatie van letteraanduidingen en arceringen/kleuren de diverse bestemmingen en aanduidingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de voorschriften. De gebruikte kleuren/arceringen, aanduidingsletters en symbolen zijn conform de vast te stellen (landelijke) standaarden en mede ontleend aan de (technische) IMRO-standaardcodering.

6.3 Voorschriften / Inleidende bepalingen

De voorschriften zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing. Omdat dit bestemmingsplan niet alleen op papier in boekvorm te raadplegen is, maar in het bijzonder door iedereen raadpleegbaar is via internet, zijn de voorschriften per bestemming zodanig opgesteld, dat daarbij de volledige op de bestemming van toepassing zijnde voorschriften beschikbaar zijn. Dus zowel de specifieke bouw- en gebruiksregels, maar ook de algemene gebruiksbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en strafbepalingen. Daardoor is het niet nodig te werken met verwijzingen naar andere van toepassing zijnde voorschriften. De leesbaarheid van het bestemmingsplan wordt daarmee bevorderd.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving (waar hebben we het over), bouwvoorschriften van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering), de bouwvoorschriften van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen), de vrijstelling van de bouwvoorschriften (vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders), de eventuele aanlegvergunningvoorschriften (vergunningvereiste voor niet bouwwerkzaamheden), de gebruiksvoorschriften (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden), de strafbepaling (op grond waarvan is iets strafbaar gesteld), de eventuele wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsplicht (bevoegdheid van burgemeester en wethouders om de bestemming op de aangegeven punten te wijzigen en/of de plicht om het plan volgens de aangegeven punten uit te werken), de wijzigingsprocedure (de te volgen procedure t.b.v. een goede afweging van alle belangen en tot slot de zgn. toverformule. (een juridische definitie om bij de bestemming het normale gebruik dat in wezen afwijkt van de zuivere bestemming, toe te staan). Voorbeeld is de opslag van huisvuil, afval e.d. Zolang dat qua hoeveelheid past bij een woonbestemming, is er sprake van de vrijstelling. Zodra de hoeveelheid afval ongebruikelijk wordt bij de bestemming wonen, kan tegen dit ongewenste gebruik, op basis van strijd met het bestemmingsplan, handhavend worden opgetreden.

Bij de beschrijving van de bestemmingen per artikel wordt, gelet op het vorenstaande, alleen ingegaan op de bij die bestemming specifiek van toepassing zijnde regels.

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de voorschriften, wordt de serie voorschriften begonnen met een drietal inleidende bepalingen. Daarbij wordt aangegeven waar we het over hebben en wat er bedoeld wordt.

Artikel 1 Gebied waarop deze voorschriften van toepassing zijn

Dit artikel laat de afbakening van het grondgebied zien waarop de regels van het bestemmingsplan van kracht zijn. De grenzen zijn zodanig gekozen dat wordt aangesloten bij aangrenzende bestemmingsplannen c.q. de gemeentegrens.

Artikel 2 Begripsbepalingen

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een aantal begrippen waarbij gevoelsmatig wel een beeld aanwezig is wat bedoeld wordt. Omdat het bestemmingsplan vooral een juridisch instrument is, is het wel van belang om begrippen exact af te bakenen. Daar waar een begrip niet juridisch genoeg bekend is in het algemeen spraakgebruik, bijvoorbeeld via de omschrijving in een woordenboek als Van Dale, wordt het begrip in dit artikel nader omschreven.

Artikel 3 Wijze van meten

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 dus geen verschil van mening.

6.4 Bestemmingsbepalingen / basisbestemmingen

Wonen

Na de inleidende bepalingen worden de te onderscheiden bestemmingen per artikel beschreven. De eerste cluster voorschriften wordt gevormd door de bestemming 'Wonen'. Voorschriften die betrekking hebben op het wonen, betreffen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van woningen. De stedenbouwkundig opzet van het plangebied omvat een aantal typen woningen (rijwoningen, vrijstaande woningen, gestapelde woningen), zowel gedetailleerd aangeduid als uit te werken in de nabije toekomst.

Binnen de specifieke bestemmingsaanduidingen voor 'Wonen' gelden ieder voor zich ook enkele algemene voorschriften, die betrekking hebben op het toegestane gebruik naast de pure woonbestemming. Dat geldt ten eerste voor het medegebruik van de woning voor een beroep of bedrijf. Omdat in de praktijk blijkt dat een eigen onderneming veelal gestart wordt vanuit de bestaande woning, of een van oudsher aan huis verbonden beroep uitgeoefend wordt (bijvoorbeeld een artspraktijk), wordt een zodanig afwijkend gebruik toegestaan. Voorwaarde daarbij is wel dat de woonfunctie behouden blijft. Gelet daarop gelden een aantal voorwaarden waaronder het medegebruik van de woning voor een bedrijf of beroep toestaan wordt. Deze voorwaarden hebben betrekking op de nabije woonomgeving, zoals geen milieuoverlast veroorzaken, geen extra parkeerdruk veroorzaken in de wijk en het behouden van de uitstraling als woning.

Naast de mogelijkheden en beperkingen die het bestemmingsplan aan het bouwen van bouwwerken en gebouwen geeft c.q. oplegt, zijn er landelijke criteria vastgesteld ten aanzien van vergunningvrij bouwen. Het gaat over het algemeen om bouwwerken van ondergeschikte betekenis. Dat betekent dat zonder toestemming of bouwvergunning een bouwwerk geplaatst mag worden dat aan de vereisten voor vergunningvrij bouwen voldoet. Om te bepalen of een gewenst bouwwerk al of niet valt onder de categorie vergunningvrije-bouwwerken, kunnen vragen beantwoord worden op de website van het ministerie van VROM, die onder andere via de link op de website van de gemeente Heerhugowaard te bereiken is.

Veel woningen liggen met hun erf aan het water. Het maken van een aanlegsteigertje ligt dan voor de hand. Omdat daarbij sprake is van het maken van constructies in en boven het openbare water, gelden de voorschriften van de keur (= verordenende regels van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier). In de meeste gevallen zal toestemming c.q. ontheffing op basis van de keur noodzakelijk zijn.

Artikel 4 **Wonen (W)**

Deze omschrijving (zonder toevoeging van letters of cijfers) is van toepassing op vooral aaneengebouwde of geschakelde woningen waarbij het bouwvlak volledig is bebouwd. Dat deze categorie een eigen bestemming kent, heeft te maken met de bebouwingmogelijkheden van de (veelal bescheiden) erfgruote. De erfbestemming wordt met een arcering aangegeven en betreft vooral de achtertuin. Om de kwaliteit van de beperkte achtertuin als een open ruimte bij de woning (zowel bij de woning zelf als de nabije woonomgeving) niet teniet te doen, zijn beperkingen opgelegd aan de maximaal te bebouwen oppervlakte en bouwhoogte op het 'erf'. De in Heerhugowaard al sinds jaar en dag gehanteerde bouwregel van 1/3^e deel van de achtertuin met een maximum van 40 m², voldoet in de praktijk en sluit aan bij de gebruikelijke woonbehoefte. Als sprake is van een achtertuin (bestemming erven) van meer dan 120 m², mag tot 10% van de oppervlakte boven de 120 m² bebouwd worden, met ook hier weer een maximum van 20 m² boven de reeds toegestane 40 m².

Om bijgebouwen (zowel aangebouwde bijgebouwen als vrijstaande bijgebouwen) niet te laten domineren in de achtertuin in de zin van belemmering van het woongenot van derden (buurpercelen), zijn de goothoogte en bouwhoogte gemaximaliseerd. Het karakter van het ondergeschikt aan het hoofdgebouw zijnde gebouw, wordt daarmee behouden.

Opgemerkt moet worden dat een deel van de bij de woning behorende grond bestemd kan zijn als 'Verblijfsgebied' met de aanduiding 'P'. De parkeernorm in de wijk is mede ontleend aan de parkeermogelijkheden op eigen erf. Daar waar sprake is van parkeren op eigen erf, is het niet mogelijk de parkeerplek aan z'n bestemming te onttrekken door de grond bijvoorbeeld in te richten als siertuin, dan wel een garage te bouwen. Op basis van het hanteren van de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' met de aanduiding 'P' wordt een ander gebruik tegengegaan. Omdat de ondergrond van dat 'verblijfsgebied' wel deel uitmaakt van het bij de woning behorende grondgebied, wordt de oppervlakte als zijnde 'erven' wel meegenomen in de berekening van de maximale oppervlakte voor aan- en bijgebouwen.

De beperking c.q. plicht om de parkeerplaats op eigen erf in stand te houden is van invloed op het eigendomsrecht. Vermeld moet worden dat de woningeigenaren zich bewust zijn van deze beperking omdat deze (als kettingbeding) is opgenomen in de koopovereenkomst van de woning.

Artikel 5 **Wonen 1 (W1)**

Deze bestemmingsaanduiding is van toepassing op vrijstaande woningen. De voorschriften komen overeen met die van Wonen (W), doch wijken in algemene zin alleen af ten aanzien van de hoogte van bijgebouwen.

Binnen het te ontwikkelen gebied bevinden zich een drietal bestaande vrijstaande woningen met grote schuren. Het zijn voormalige agrarische woningen en gebouwen die op basis van het bestaande (en toegestane) gebruik als woning met caravanstalling in gebruik zijn. Het gebruik en de grootte van de bijgebouwen wijkt daarmee af van de omliggende woonbestemming. Dat geeft de noodzaak aan om daarvoor een verbijzondering aan te brengen in de gebruiksmogelijkheid en een ruimtelijke beperking van de bijgebouwen.

Artikel 6 **Wonen 2 (W2)**

Deze bestemming is van toepassing op nog te ontwikkelen vrijstaande woningen. De ontwerpen zijn nog niet bekend. Sprake is van het aangeven van een ruim bouwvlak per kavel, waarbij per bouwvlak de daarvan te bebouwen oppervlakte gebonden is aan een maximum percentage. De ontwerper heeft daarmee de vrijheid om een woning te ontwerpen en binnen het bouwvlak te situeren. De bestemming W2 is daarmee een soort tussenbestemming, die na realisatie van de woningen gevolgd kan worden door een gedetailleerd plan overeenkomstig Wonen 1.

Artikel 7 **Wonen 3 (W3)**

Deze bestemming is van toepassing op de te ontwikkelen vrijstaande woning in Plandeel 4. De ontwerpen zijn nog niet bekend. Sprake is van het aangeven van een ruim bouwvlak, waarbij per bouwvlak de daarvan te bebouwen oppervlakte gebonden is aan een maximum oppervlakte. De gewenste uitstraling van dit woongebied wordt ruimtelijke vastgelegd door de maximum oppervlakte van het hoofdgebouw, een beperkte mogelijkheid om aan/uit te bouwen en een voorgeschreven zadeldak met een dakhelling van 30 graden. De beperkte aan- en uitbouwmogelijkheid wordt gecompenseerd door het binnen de bouwkavel aangegeven bouwvlak voor een garage van maximaal 42 m².

Artikel 8 **Woongebouw (WG)**

Een woongebouw bevat meerdere woningen. Veelal in de vorm van boven elkaar gelegen appartementen. In de volksmond spreekt men van flatgebouwen dan wel bij de kleinste vorm van een woongebouw, duplexwoningen. Woongebouwen worden ruimtelijk begrensd door een volledig te bebouwen bouwvlak en een maximum bouwhoogte. Er is geen sprake van een ervenbestemming. Het bouwen van aan- en bijgebouwen is daarom niet van toepassing op dit woningtype.

Aan de hand van de begripsomschrijving (balcon) en de wijze van meten, is de mogelijkheid aanwezig om balcons buiten het bouwvlak te bouwen (boven een andere bestemming dus), voorzover de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Een andere conclusie door het opnemen van een aparte bestemming 'Woongebouw' is, dat het splitsen van woningen die gerealiseerd zijn in de categorie Wonen en Wonen 1, in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 **Woongebouw 1 (WG1)**

Sprake is van een woongebouw met meerdere woningen, gelijk aan de bestemming 'Woongebouw'. In de plint van het woongebouw, zijnde de bouwlaag op de begane grond, zijn ook zgn. centrumvoorzieningen mogelijk. Onder centrumvoorzieningen moet worden verstaan, detailhandel, dienstverlening, kinderspeel- en -opvanggelegenheden, kantoren, horeca I en II.

Artikel 10 **Woongebouw 2 (WG2)**

Sprake is van een woongebouw met meerdere woningen, gelijk aan de bestemming 'Woongebouw'. In de plint van het woongebouw, zijnde de bouwlaag op de begane grond en de eerste verdieping, zijn ook zgn. maatschappelijke voorzieningen mogelijk. De definitie van maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen is te vinden onder artikel 2 van de voorschriften (begripsbepalingen).

Artikel 11 **Woonwagens (WW)**

Een deel van plandeel 4 wordt bestemd om woonwagens te plaatsen. Binnen dit plangebied zijn standplaatsen voor twaalf woonwagens mogelijk gemaakt. De juridische vormgeving van de standplaatsen is afgeleid van het ontwerp-bestemmingsplan Woonwagenterrein locatie Van Veenweg. De voor bijgebouwen bedoelde gearceerde strook ligt op afstand van het bouwvlak voor het hoofdgebouw i.v.m. eisen van brandveiligheid.

Voorzienbaar is, dat er behoefte zal komen aan het bouwen van een woonhuis in plaats van de plaatsing van een woonwagen. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO aan dit artikel gekoppeld, waarbij het bouwvoorschrift voor het hoofdgebouw (woonwagen) gewijzigd kan worden in die voor een vrijstaande woning. De wijziging beperkt zich tot het hoofdgebouw. Dit om geen afbreuk te doen aan de overigens in dit artikel gestelde afstandsnormen in verband met de specifieke brandveiligheidseisen ten aanzien van bijgebouwen en de afstand tot naburige woonwagens.

Artikel 12 **Wonen, uit te werken (WU)**

De toekomstige woongebieden plandeel 3 en 4 is de bestemming 'uit te werken woondoeleinden' gegeven. De precieze bestemming voor deze gebieden wordt in een later stadium uitgewerkt. Wel wordt nu al vastgesteld dat in deze gebieden woningen komen. Dat kunnen vrijstaande, aaneengesloten en gestapelde woningen zijn, maar ook bergingen, schuurtjes, tuinen en erven. Bij de uit te werken woondoeleinden hoort verder de openbare ruimte, met wegen, fiets- en voetpaden, groen en water, oevers en speelvoorzieningen. Kortom alle voorzieningen om een woonwijk te realiseren. Burgemeester en wethouders hebben de plicht deze bestemming uit te werken in een uitwerkingsplan. De daarbij in acht te nemen ruimtelijke uitgangspunten zijn in dit artikel aangegeven.

De uitwerking is (na te verkrijgen goedkeuring van Gedeputeerde Staten op het uitwerkingsplan) een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Ook kent dit artikel procedureregels ter waarborging van belangen van derden.

Ten aanzien van op zich toe te stane bebouwing van hoge bouwwerken, zoals antennemasten, kan het college nadere eisen stellen, om een goede ruimtelijke inpassing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 13 **Wonen, uit te werken 1 en 2 (WU1 en WU2)**

Voor het gebied van Plandeel 3 zijn een tweetal uitwerkingsgebieden opgenomen. Woondoeleinden 1 (WU1) en Woondoeleinden 2 (WU2). Het onderscheid komt voort uit de bescherming van belangen van de noordelijk gelegen randbebouwing van het bestemmingsplan Butterhuizen (Keizerfazant, Zwarte Dolfijn en de Monniksrob). In WU1 zijn beperkingen opgenomen, onder meer qua bouwdichtheid en bouwhoogte en afstand tot de bestaande bebouwing aan de rand van Butterhuizen. In dat deel zijn uitsluitend eengezinswoningen toegestaan.

Burgemeester en wethouders hebben de plicht deze bestemming uit te werken in een uitwerkingsplan. De daarbij in acht te nemen ruimtelijke uitgangspunten zijn in dit artikel aangegeven. Deze plicht is feitelijk ook een noodzaak, omdat er een bouwverbod geldt zolang er geen sprake is van een goedgekeurd uitwerkingsplan.

De uitwerking is (na te verkrijgen goedkeuring van Gedeputeerde Staten) een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Ook kent dit artikel procedureregels ter waarborging van belangen van derden.

Artikel 14 **Wonen en bedrijven (Wb)**

Deze bestemming is van toepassing op een zestal woningen met bedrijfsruimte. De bouw mogelijkheden voor de bijgebouwen zijn per perceel genoemd in dit voorschrift. Sprake is van het wonen, gecombineerd met bedrijfsmatige activiteiten waarvan reeds sprake was voordat de ontwikkeling van dit nieuwe woon- en recreatiegebied ingezet werd. Voortzetting van de bedrijfsmatige activiteiten is gemaximeerd tot de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen (ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS).

De bestaande bebouwde situatie is in het bestemmingsplan overgenomen. Ten aanzien van het perceel Middenweg 9 geldt dat de bestaande situatie van de plankaart van het nu geldende bestemmingsplan (Plandeel 3 Stad van de Zon – De Glazen Stad) is overgenomen, zij het dat aan dit plandeel goedkeuring is onthouden bij besluit van de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 31 augustus 2004, met de opdracht tot aanpassing conform artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De opdracht is de maximale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten met de wegbestemde oppervlakte van de veestalling van 96 m².

De aanpassingsplicht is vertaald in het de voorschriften. Voor het bouwen van bijgebouwen op de gearceerde bestemmingsvlakken (te bebouwen erven) geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 170m². Dit is de maximaal toegestane oppervlakte van de gebruikelijke bebouwingsregel plus de naar boven afgeronde te compenseren oppervlakte van de wegbestemde veestalling.

Artikel 15 **Bedrijven 1 (B1)**

De locatie voor bedrijven B1 binnen het plangebied is bekend als de Overtoom. De locatie is in het bijzonder bedoeld autodemontagebedrijven. Zo mogelijk kan een ander type bedrijf gevestigd worden dat past binnen de in bijlage 1 genoemde bedrijfstypen.

Artikel 16 **Bedrijven 2 (B2)**

De locatie is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in bijlage 1., uitgezonderd autodemontagebedrijven.

Binnen het gebied B2 is ook een deel bestemd voor de bouw van een windturbine en een transformatorstation. De situering en de bouwvoorschriften zijn overgenomen van het bestemmingsplan "Partiële herziening 'Overtoom' en 'Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid'".

Artikel 17 **Bedrijven 3 (B3)**

Het plangebied kent drie verkooppunten voor motorbrandstoffen. Twee aan weerszijden van de Westeweg ter hoogte van het tuincentrum en de Overtoom en een nieuw verkooppunt aan de Oosttangent, in het recreatiegebied. Ter plekke is de verkoop mogelijk van motorbrandstoffen, waaronder LPG, en de bij een modern verkooppunt behorende en aan de verkoop van brandstof gerelateerde zaken, zoals een wasstraat en een bescheiden winkel.

Artikel 18 **Bedrijven 4 (B4)**

Deze bestemming is toegekend aan het Tuin- en vrijetijdscentrum aan de Middenweg A1. De hoofdzaak van de bedrijfsmatige activiteiten is gericht op de teelt en verkoop van huis en tuin gerelateerde artikelen. Daaronder past ook de verkoop van vissen, kleindieren e.d., (klein)dierbenodigdheden en periodegebonden sfeerartikelen, zoals Kerstartikelen. In het verlengde daarvan vindt ook dienstverlening plaats als hoveniersbedrijf in de vorm van tuinontwerp, cursussen voor tuinontwerp, maar ook tuinaanleg en tuinonderhoud en daaraan gerelateerde zaken. Vanwege het funshopkarakter van een bezoek aan het tuincentrum, moet ook een aan het tuincentrum gerelateerde horecavoorziening als passend binnen deze bestemmingsaanduiding gezien worden.

Ondergeschikt (maximering van de oppervlakte) aan het tuincentrum is de mogelijkheid van het medegebruik van een separate verkoopruimte voor outdoorartikelen. Door de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid grenst het tuincentrum nu aan het recreatiegebied. De verbreding van de activiteiten met de verkoop van outdoorartikelen sluit daar op aan.

Het bedrijf verkoopt reeds jaren vuurwerk. Per jaar wordt beoordeeld of het bedrijf aan de veiligheidseisen voor opslag en verkoop van vuurwerk voldoet.

Artikel 19 **Garage/berging (GB)**

De bestemmingsaanduiding voor garage/berging is bedoeld voor de garages die gebouwd zijn op gronden die geen directe aansluiting hebben op het privé-erf van de eigenaar van de garage/berging. Het betreft veelal een cluster van garages. Een garage/berging is bestemd voor de stalling van één of meerdere (motor)voertuigen en als berging voor huishoudelijk gebruik. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om garages/bergingen te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden en/of detailhandel. In dat opzicht valt de bestemming 'garage/berging' buiten het medegebruik t.b.v. een beroep of bedrijf zoals dat voor de bestemming woondoeleinden geldt. De redenering hierachter is dat bij een bedrijfsmatig gebruik de hoofdfunctie teniet gaat. Ander aspect bij het separaat bestemmen van deze garages is, dat deze niet als parkeerplaats meetellen bij de gehanteerde parkeernorm in het gebied.

Artikel 20 **Horeca 2 (H2)**

Binnen het plangebied is één bestemmingsvlak voor Horeca 2 opgenomen. Het betreft de nog aan te leggen pier in de recreatieplas, in het verlengde van de Meridiaan.

Artikel 21 **Horeca 4 (H4)**

Binnen het plangebied is één bestemmingsvlak voor Horeca 4 opgenomen. Het betreft De Waerdse Tempel aan het Strand van Luna. De Waerdse Tempel is gerealiseerd op basis van de voorschriften van het te vervangen bestemmingsplan 'Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid' onder de voorschriften behorende bij "Recreatieve doeleinden Intensief". De mogelijkheden voor maximaal één: restaurant, koffie-/theehuis, cafetaria/snackbar, café en zaalverhuur zijn ten volle benut. Na realisatie is een meer specifieke bestemmingsregeling gewenst. Gedetailleerd bekend is waar het gebouw staat, hoe groot het is en hoe de gebruiksmogelijkheden uitgewerkt zijn. De ruimtelijke inpassing binnen de omgeving kan nu afgekaderd worden.

Gekozen is voor een bestemmingsaanduiding Horeca 4. Binnen de voorschriftenopmaak van bestemmingsplannen is sprake van min of meer standaardvoorschriften. Voor horeca kennen we een viertal aanduidingen. Horeca 1 als horeca in z'n lichtste vorm (voor de omgeving en qua milieubelasting niet of nauwelijks storend (bijvoorbeeld een restaurant), Horeca 2 kent een geringe verstoring voor de omgeving (bijvoorbeeld een snackbar), Bij Horeca 3 ligt het accent op het verstrekken van drank (bijvoorbeeld een café) en is de verstoring op de omgeving min of meer ernstig. Horeca 4 is gelijk aan horeca 3, met dien verstande dat ook sprake is van een discotheek. Binnen een woonomgeving is de invloed van een discotheek dermate groot, dat dit soort grootschalige uitgaansgelegenheden niet binnen een woonomgeving thuishoren. Dat heeft vooral te maken met parkeercapaciteit en de verstoring van de nachtrust door vertrekkende bezoekers.

De situering van de Waerdse Tempel is qua belasting ten opzichte van de woonomgeving welhaast ideaal. Het is gelegen buiten de directe woonomgeving en ook het autoverkeer gaat buiten de woonomgeving om en er is sprake van een voldoende aantal parkeerplaatsen, ook voor fietsen en bromfietsen.

Om een ruimtelijke beperking voor deze horecagelegenheid aan te geven is binnen de bestemming een maximum bouwvlak aangegeven.

Artikel 22 **Maatschappelijk (M)**

Op de kaart zijn gronden aangewezen voor 'Maatschappelijk'. Ze zijn bestemd voor sociaal-culturele en educatieve voorzieningen en een gemeal.

Aan deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld ("Wijz 1" en "Wijz 2"). Daarbij mogen die percelen waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, al of niet gedeeltelijke worden omgezet in een woonbestemming en of dienstverlenende bedrijven/instelling en kantoren.

De ter plekke gebouwde scholen voor basisonderwijs, zijn zodanig ontworpen dat omzetting conform de wijzigingsmogelijkheden qua bouwkundige aanpassing betrekkelijk eenvoudig is. Aanleiding voor deze wijzigingsbevoegheid is de voorzienbaarheid van afnemende leerlingen voor deze schoolgebouwen in de toekomst.

De omzetting naar een andere bestemming kan niet zonder de in de voorschriften opgenomen procedure te volgen, t.b.v. de bescherming van derdenbelangen.

Artikel 23 **Nut (N)**

Het medegebruik van openbaar gebied voor nutsvoorzieningen is geregeld in de bestemming 'Groen'. Toch kent het bestemmingsplan een aparte bestemmingsaanduiding nut, gelegen naast de woning Jan Glijnisweg 19-19a. Dit nutsgebouwje met bijbehorende grond is een bestaande voorziening die niet gelegen is in een groenvoorziening. Het perceel naast Jan Glijnisweg 19-19a krijgt binnen dit bestemmingsplan de mogelijkheid om op het perceel een tweetal vrijstaande woningen te bouwen. Daardoor komt het kaveltje voor de bestaande nutsvoorzieningen geïsoleerd te liggen buiten enige groenvoorziening en vormt het een hoek in de naastgelegen nieuwe bouwkevel. Dit maakt een aparte bestemming noodzakelijk.

Artikel 24 **Recreatie intensief (Ri)**

Op de kaart zijn gebieden aangewezen voor 'Recreatie'. Ze zijn bestemd voor intensieve oeverrecreatie (strand, ligweiden, speelvoorzieningen en een dagcamping). Alles met bijbehorende gebouwde voorzieningen, water en groen. Er mogen utilitaire voorzieningen (leidingen, riolering enz.) worden aangelegd. Verder kunnen er wegen worden aangelegd met parkeerplaatsen en fietsenstallingen en is het mogelijk geluidbeperkende voorzieningen te treffen.

Op de 'Recreatie'-gebieden mag maximaal 250 m² worden bebouwd met gebouwen. Voor andere bouwwerken, die niet onder de definitie 'gebouwen' vallen, geldt geen beperking. Verhardingen zijn toegestaan, evenals groenvoorzieningen en water.

Om de waterkering in stand te houden mag op gronden met de aanduiding 'Waterkering' niet zonder meer worden gebouwd of werkzaamheden worden verricht. Pas nadat het college van burgemeester en wethouders een aanlegvergunning heeft verleend, mogen bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarbij moet worden voldaan aan de bepalingen in de keur zoals deze door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is opgesteld. Deze werkzaamheden staan in het voorschrift beschreven en hebben onder meer betrekking op graafwerkzaamheden en het ophogen van land.

Binnen het gebied Ri is ook een deel bestemd voor de bouw van een windturbine en een transformatorstation. De situering en de bouwvoorschriften zijn overgenomen van de nu nog vigerende bestemmingsplannen "Partiële herziening 'Overtoom' en 'Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid'".

Artikel 25 **Recreatie extensief (Re)**

De gebieden die zijn bestemd als Recreatie extensief, zijn bestemd voor recreatief gebruik dat niet gericht is op massaliteit. Gedacht moet daarbij worden aan bosgebied, wandelpaden, ligweiden en dergelijke.

Artikel 26 **Sport (S)**

De bestemming Sport is gelegen op het sportcomplex van voetbalvereniging Reiger Boys aan de Lotte Beesedijk en op het sportcomplex Sportlahune in het Huygedijkbos. Voor een zo min mogelijke belasting van de omgeving is het van belang dat de gebruikers van de sportvoorziening gebruik maken van de hoofdtoevoerroute en dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het terrein zelf. Dit geldt met name voor het terrein van Reiger Boys.

Artikel 27 **Tuin (T), (T1), (T2)**

De bestemming 'Tuin' kent een eigen bestemmingsaanduiding. Een tuin kan worden omschreven als dat deel van het private erf dat grenst aan de openbare buitenruimte. In het spraakgebruik: de voortuin. Tuinen vullen over het algemeen de ruimte op tussen het openbare gebied en de rooilijn van het perceel. Het hoofdgebouw bepaalt mede het stedenbouwkundig gewenste straatbeeld.

Het onbebouwd laten van de tuin draagt bij aan de uitstraling van de woonomgeving. Dus het uitgangspunt is dat in tuinen niet mag worden gebouwd.

Uitzondering in algemene zin op dat bouwverbod zijn de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen die aangegeven worden in de Woningwet en/of algemene maatregel van bestuur en/of ministeriële regeling.

Een strikte bouwbeperking, zoals het uitgangspunt is, doet aan de andere kant geen recht aan de op zich reëel te achten woonwensen, die vragen om uitbouwen aan de woning of het plaatsen van kleine gebouwjes in tuinen met het karakter van een erf (achtertuintuin).

Zo is het vergroten van de woning met een uitbouw c.q. erker mogelijk. Deze bouwmogelijkheid tast niet de kwaliteit van het straatbeeld aan, maar biedt bewoners wel de mogelijkheid te investeren in ruimtevergroting en individualisering van de woning.

De beoogde ruimtelijke kwaliteit van de onbebouwde ruimte tussen de voorgevel en de straat blijft vooropstaan. Daarom zijn er grenzen gesteld aan de bouwmogelijkheden. De uitbouw moet ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw (diepte maximaal 1.50 meter, hoogte maximaal tot de eerste bouwlaag) en het cumulatief effect (als alle burens hetzelfde doen) mag niet zijn dat de voorgevelrooilijn binnen het gebied feitelijk wordt verschoven richting openbaar gebied (maximaal $\frac{2}{3}$ ^e c.q. $\frac{1}{3}$ ^e deel van de gevellengte van de woning mag daarom uitgebouwd worden). Een andere ruimtelijke zekerheid biedt de regel dat er met gebruikmaking van de uitzonderingsregel toch niet minder dan anderhalve meter onbebouwde ruimte tot de erfgrans mag overblijven.

Voor de zijtuin geldt als aanbouwmogelijkheid in feite een zelfde bouwmogelijkheid als aan de voorgevel, zij het dat de uitbouw niet langer mag zijn dan 4,5 meter. Bovendien kan daarmee een combinatie met een uitbouw aan de voorgevel gemaakt worden.

De bestemmingsaanduiding Tuin kan ook aangegeven zijn als T1 of T2. In dat geval mag is het toegestaan de tuin mede te gebruiken als parkeerplaats voor één (T1) resp. twee (T2) motorvoertuigen. Deze parkeermogelijkheden op eigen erf komen voort uit het meetellen van deze parkeerplaatsen aan de parkeernorm van deze wijk. Vermeld moet worden dat de woning-eigenaren via de koopovereenkomst op de hoogte zijn van deze parkeermogelijkheid.

Artikel 28 **Groen (G)**

De aanduiding Groen is gegeven aan het openbaar groen in het plangebied. Anders dan 'verblijfsgebied' wordt het uiterlijk van de bestemming Groen hoofdzakelijk bepaald door groenvoorzieningen als gras, bomen en struiken. Natuurlijk zijn daarin ondermeer ook paden opgenomen, speelvoorzieningen, oeververhardingen en zo nodig een nutsgebouwtje.

Artikel 29 **Water (WA)**

Alle waterpartijen in het plangebied binnen de ringdijk hebben de bestemming 'Water' Daaronder vallen onder meer het recreatieve water rondom plandeel 2 en het Huygendijkbos.

Deze gebieden zijn bestemd voor water en oevervoorzieningen, maar ook langzaam verkeersverbindingen over water (pontje, loopsteiger). In deze gebieden kunnen steigers, dammen of duikers (ondergrondse waterverbindingen) worden aangelegd.

Waar op de kaart 'brug' staat, mag een brug worden gebouwd. De brug mag worden gebruikt voor verkeersdoeleinden (wegen, fiets- en voetpaden, etc.)

Uitsluitend bouwwerken (geen gebouwen) met een maximale hoogte van 3.50 meter mogen worden gebouwd.

In de recreatieplas is een waterskibaan toegestaan met een bijbehorend clubgebouw op de oever. De kabelskibaan heeft een lengte van ca. 700 meter en wordt ondersteund door 5 palen met een hoogte van 10 en 12 meter. Het clubgebouw zal algemeen toegankelijk zijn, dus ook voor andere gebruikers van het recreatiegebied. Een waterskibaan is een waardevolle aanvulling voor het recreatieve karakter van het recreatiewater en zorgt voor een uitbreiding van de recreatiemogelijkheden. Als de baan niet in gebruik is, legt het geen beperkingen op aan de algemene recreatieve functie van het water ter plekke.

Artikel 30 **Water 1 (WA1)**

Deze bestemming is opgenomen omdat er een duidelijk onderscheid is met de bestemming Water (WA). Water 1 betreft het buitendijks gelegen water van de Huygenvaart en het Kanaal Omval-Kolhorn, dat voornamelijk is bedoeld als waterweg.

In de voorschriften staat dat het gebruik van de gebieden en de bouwwerken in het plangebied niet in strijd mag zijn met het bestemmingsplan. Met betrekking tot het water betekent dat in ieder geval dat het water en de oevers niet mogen worden ingericht en gebruikt als ligplaats voor woonboten.

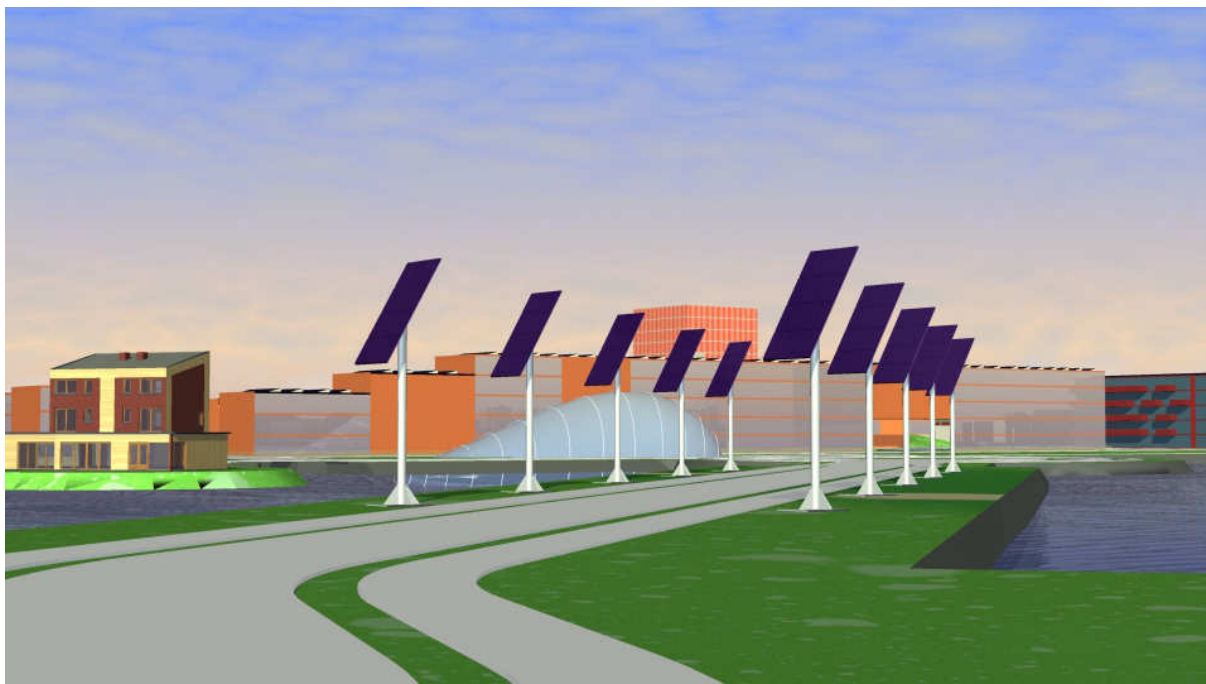
Artikel 31 **Verkeer en verblijf (VV)**

Verblijfsgebieden betreffen die delen van het openbare gebied die de aansluiting van de woongebieden op de doorgaande wegen omvatten. Anders dan de bestemming Groen kenmerkt de inrichting van Verblijfsdoeleinden zich door de overwegende verharding in de vorm van wegen en paden.

Artikel 32 **Verkeer (V)**

Op de kaart zijn gebieden aangewezen voor 'Verkeer'. De bestemming heeft betrekking op de doorgaande wegen in het plangebied met daarbijbehorende fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en bushaltes. In deze gebieden zijn bruggen, dammen en duikers (ondergrondse waterverbindingen) toegestaan en ook groenvoorzieningen, oevervoorzieningen en water. In de gebieden voor verkeersdoeleinden mag worden gebouwd (zowel gebouwen als andere bouwwerken). Bij deze wegen kunnen geluidwerende voorzieningen nodig zijn. Daarom is expliciet opgenomen dat geluidwerende voorzieningen kunnen worden gebouwd c.q. worden aangelegd. Verhardingen zijn toegestaan, evenals groen en water.

Op de toegangsweg naar het Vierkant (dijk van Kyoto) is een aanduidingsvlak (ZP) voor de plaatsing van zonnepanelen opgenomen. Binnen dat aanduidingsvlak is de plaatsing van zonnepanelen toegestaan. Een impressie daarvan vindt u op de onderstaande afbeelding. De ruimtelijke begrenzing wordt aangegeven door de maximum bouwhoogte van 12.00 meter.



6.5 Bestemmingsbepalingen / dubbelbestemmingen

Artikel 33 Nutstracee

Ter bescherming van de zware nutsleidingen zijn bij dit bestemmingsplan beperkingen ten aanzien van het grondgebruik opgelegd (zoals beplanting en het indrijven van palen), alsmede bouwbeperkingen in de vorm van een bouwverbod.

De onderlinge verhouding met de onderliggende (hoofd)bestemming is in dit artikel gewaarborgd. Sprake is van 'mede van toepassing' en met de voorschriften van de dubbelbestemming wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de onderliggende bestemming.

Artikel 34 Waterkering

Ter bescherming van de waterkeringen (dijken) zijn bij dit bestemmingsplan beperkingen ten aanzien van het grondgebruik opgelegd (zoals beplanting en het indrijven van palen), alsmede bouwbeperkingen (bouwverbod).

De onderlinge verhouding met de onderliggende (hoofd)bestemming is in dit artikel gewaarborgd. Sprake is van 'mede van toepassing' en met de voorschriften van de dubbelbestemming wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de onderliggende bestemming.

6.6 Algemene bepalingen

Artikel 35 Dubbeltelbepaling

In de voorschriften is een juridisch waterdichte definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is. In 'gewoon' Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfrens, daarop een nieuwe c.q. grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de dubbeltelbepaling wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 36 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. 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.

Artikel 37 **Overgangsbepalingen**

Overgangsbepalingen 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. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd.

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Heerhugowaard een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een vrijstellingmogelijkheid.

Artikel 38 **Slotbepaling**

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

Uitvoering en handhaving

Ingevolge artikel 9, juncto artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, moeten in de toelichting bij een bestemmingsplan de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven te worden. De uitvoerbaarheid kan onderscheiden worden in maatschappelijke en economische 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 weergegeven. 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 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 de door de wet gestelde eisen en bestuurlijke overeenstemming over het plan, is het maatschappelijk draagvlak onder de bevolking en met name de bewoners en gebruikers van het gebied van groot belang. Daarbij spelen voorlichting en inspraak een rol.

De handhaving van bestemmingsregels is geen gemakkelijke zaak. Hiervoor zijn verschillende oorzaken:

- het toepassen van dwangmiddelen is een emotioneel gebeuren, waarbij er niet zelden voor de overtreder naar verhouding behoorlijke financiële belangen een rol spelen;
- de bestuursdwangaanschrijving is voor de burger een belastende beschikking, die door de rechter uitermate kritisch wordt getoetst;
- de voorbereiding en uitvoering van bestuursdwang vraagt veel van de gemeentelijke organisatie;
- de gemeente loopt een financieel risico omdat de kosten op de overtreder verhaald moeten zien te worden.

Een nieuw bestemmingsplan, waarin eenduidige bestemmingen zijn weergegeven en waarin naar aanleiding van de feitelijke situaties voor een positieve benaderingswijze is gekozen, versterkt de mogelijkheid van handhaving.

Economische uitvoerbaarheid

De totale kosten voor de verwerving en aanleg van dit plangebied zijn via sluitende grondexploitaties tot stand gekomen. Deze herziening van het plangebied borduurt één op één voort op de bestaande ontwikkelgebieden en voorziet niet in extra te ontwikkelen gebieden. De vraag van economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee beantwoord c.q. niet aan de orde.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Overleg in het kader van artikel 10 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is in het kader van het zgn. artikel 10 Bro-overleg toegestuurd aan de diverse instanties, met het verzoek te reageren in de periode van vanaf 15 juli tot 1 november 2007). Het ontwerpplan heeft in het kader van de inspraak vanaf 20 september tot 1 november 2007 ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om in het kader van art. 10 Bro te reageren, hebben de volgende instanties gebruik gemaakt:

1. Inspectie VROM, Postbus 6, 2001 BA Haarlem
2. Woning Advies Commissie, mw. T. Molenaar e-mail: trusgroot@tiscali.nl
3. PWN Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
4. Stichting Werkgroep Monumenten, Robbenoordweg 22, 1771 MD Wieringerwerf
5. Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 130, 1135 ZK Edam
7. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland, Postbus 68, 1800 ABV Alkmaar
8. Gasunie, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
9. Gemeente Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar
10. NUON, Postbus 50, 6920 AB Duiven
11. Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

Van de gelegenheid om zienswijzen in het kader van de inspraak in te dienen hebben de volgende personen en bedrijven gebruik gemaakt:

1. A. en F. Köhne Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard
2. H.S. Hussain, Tuin van Freyr 17, 1705 SW Heerhugowaard
3. Fam. Hopman, Middenweg 1 c,d , 1703 RA Heerhugowaard
4. Klaver Agrarische Makelaars, Trambaan 12, 1733 AX Nieuwe Niedorp
5. M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard
6. H. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard
7. K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard
8. W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP Heerhugowaard
9. N.Blom, Middenweg 6, 1703 RC Heerhugowaard
10. J. de Jong, Steigerdijk 71, 1705 MP Heerhugowaard

Artikel 10 Bro-reacties:

<p><u>Inspectie VROM te Haarlem</u></p> <p>1. Verzoekt om passage over luchtkwaliteit aan te passen.</p> <p>2. Verzoekt om een passage over de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) op te nemen</p> <p>3. Onder 'woongebieden' aangeven hoeveel woningen en woningen gecombineerd met bedrijven worden gerealiseerd.</p> <p>4. Inzicht geven in de verkeersproductie die dit gebied genereert en de effecten daarvan.</p> <p>5. Is er sprake van zodanige verkeersintensiteiten in 30 km-zones, dat er een akoestisch onderzoek noodzakelijk is?</p> <p>6. Onderdeel over geluidhinderaspecten aanvullen en de akoestische onderzoeken waarnaar verwezen wordt, bij het plan voegen.</p> <p>7. De eventueel nog uit te voeren Watertoets voorafgaande aan de tervisielegging uitvoeren en als bijlage bij het plan voegen.</p> <p>8. Noodontsluitingen voldoende zichtbaar maken voor het verkeer.</p> <p>9. Maximale bouwhoogte t.b.v. verkeersborden verhogen.</p>	<p>1. De tekst in de Toelichting is overeenkomstig de opmerkingen van de Inspectie aangepast. De resultaten van luchtkwaliteitsonderzoek zijn als bijlage in de Toelichting opgenomen.</p> <p>2. De passage is overgenomen in de Toelichting.</p> <p>3. Zowel in de bij de bestemming Wonen en bedrijven (WB) behorende toelichting als in de voorschriften zijn de zes betreffende percelen met name genoemd.</p> <p>4. De paragraaf over verkeer in hoofdstuk 4 van de Toelichting is overeenkomstig aangepast. De verkeersproductie is in cijfers uitgewerkt in bijlage 2.</p> <p>5. Neen. Aanvullende opmerkingen daarover zijn toegevoegd aan de Toelichting.</p> <p>6. De ontbrekende akoestische onderzoeken zijn inmiddels bijgevoegd.</p> <p>7. Het watersysteem in het gehele plangebied is in nauw overleg met het Hoogheemraadschap ontwikkeld en aangelegd. De nu geldende bestemmingsplannen zijn aan de hand van het gezamenlijke Waterplan tot stand gekomen. Voor de juridische ombouw en actualisering van de nu geldende plannen naar één digitaal plangebied is derhalve geen nieuwe watertoets nodig.</p> <p>8. De noodontsluitingen zijn verwerkt in openbaargroenstroken door middel van onder meer grastegels. De noodontsluitingen zijn niet als zodanig herkenbaar en kunnen niet als alternatieve uitweg in 'normale' situaties gebruikt worden. Bij een gebruik als noodontsluiting wordt altijd gezorgd voor verkeersbegeleiders.</p> <p>9. De maximale bouwhoogte geldt mede voor speelvoorzieningen en kunstobjecten, waarvoor een maximum hoogte van 3 meter relevant is. Indien incidenteel een verkeersbord een hogere hoogte nodig heeft is dat geen belemmering voor plaatsing.</p>
--	---

	<p>Hierin wordt het volgende aangegeven: Normaal gesproken wordt uitgegaan van de afstanden van de wegrand conform het Mrv bevoegdheden luchtkwaliteit. De wegrand heeft hierbij betrekking op de rand van de voor motorvoertuigen bestemde weg. Brom- en fietspaden welke geen deel uitmaken van een voor motorvoertuigen bestemde weg worden derhalve buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van het punt waar de gevolgen voor de concentraties worden bepaald. Hetzelfde geldt voor parkeerstroken en parkeerhavens. De mogelijkheid bestaat dat het bevoegd gezag op een grotere afstand dan de genoemde 10 meter vanaf de wegrand de concentraties laat bepalen. Dit moet echter gemotiveerd worden.</p> <p>Bij de gebruikte rekenmethode wordt echter vanuit de as van de weg gerekend.</p> <p>Dus als de handleiding wordt gehanteerd bedraagt de afstand 17 meter (7 meter weg + 10 meter).</p> <p>Door Tauw is dus feitelijk gerekend op een afstand van 3 meter (10-7 meter) van de wegrand, terwijl dit conform het Mrv minimaal 10 meter moet zijn. Dichterbij mag, maar alleen als de situatie daar aanleiding toe geeft. Denk hierbij aan de situatie waar er bebouwing binnen 10 meter van de wegrand staat. Dit is hier niet het geval. Eerder is het omgekeerde het geval en dat is tevens de reden geweest dat 25 meter reëler is.</p> <p>Geconcludeerd kan worden dat inmiddels de regelgeving en uitgangspunten veranderd zijn en de oude conclusies er eigenlijk niet meer toe doen. In 2006 werd immers aan de grenswaarden en plandrempels voldaan.</p>
<p><u>Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Edam</u></p> <p>1. Verzoek om in het bestemmingsplan met enige resere om te gaan met de term zwemwater en zwemwaterkwaliteit.</p> <p>2. Verzoekt de wateraspecten buiten de waterplas ook op te nemen in te toelichting.</p>	<p>1. Daar waar in de Toelichting gesproken wordt over zwemwater en zwemwaterkwaliteit, moet dat gezien worden in het kader van het voorgestane gebruik van het betreffende waterdeel. Het houdt niet de garantie in dat het zwemwater van een bepaalde kwaliteit moet zijn. Het is en blijft open water en naast de 'natuurlijke' ontwikkeling van de waterplas zal gestreefd worden naar een kwaliteitsniveau waarbij gezwommen kan worden.</p> <p>2. De opmerkingen zijn in de Toelichting verwerkt.</p>

<p>3. Het Waterbeheerplan 2 actualiseren door Waterplan 3.</p> <p>4. De verbinding met Butterhuizen vindt niet plaats door een brug, maar door een duiker. Dit s.v.p. aanpassen.</p> <p>5. Water en oevervoorzieningen ook opnemen bij B3 en B4. Dit geldt ook voor art. 29 (Verkeer en verblijf) en art. 30. (Verkeer)</p>	<p>3. Het Waterbeheerplan 3 is medio 2007 vastgesteld. Het plangebied Heerhugowaard-Zuid is ontwikkeld op basis van het Waterbeheerplan 2.</p> <p>4. Deze aanpassing is overgenomen in de voorschriften.</p> <p>5. Deze aanpassingen zijn overgenomen in de voorschriften.</p>
<p><u>Kamer van Koophandel Noordwest-Holland te Alkmaar</u> Ontvangen zijn twee separaat ingediende reacties.</p> <p>1. Graag wat meer duidelijkheid over de omvang van de centrumfunctie in het Vierkant.</p> <p>2. Waarom geen volwaardige camping in plaats van een dagcamping.</p>	<p>1. Ook in dit nieuwe deel van Heerhugowaard hoort een goed pakket aan voorzieningen op wijkniveau. Op basis van de uitgangspunten van onze detailhandelvisie is daarom op wijkniveau een wijkcentrum ontwikkeld waarin voorzieningen zijn geclusterd (buurtwinkels, welzijn, zorg, kinderopvang, onderwijs, gemeentelijke dienstverlening).</p> <p>2. Het recreatiegebied is opgezet als een openbaar gebied. Een bedrijfsmatig opgezette camping doet afbreuk aan het openbare en veelzijdige karakter door haar ruimtebeslag en zorgt bovendien voor een niet gewenst groter oppervlak aan bebouwing.</p>
<p><u>Gasunie te Waddinxveen</u> Geen op- of aanmerkingen.</p>	<p>--</p>
<p><u>Gemeente Alkmaar te Alkmaar</u> Is de Nollenweg opgenomen in de bestemming 'water' ter hoogte van het Kanaal Omval-Kolhorn</p>	<p>Voor alle duidelijkheid wordt thans de bestemming 'Verkeer (V)' ter plekke van het Nollencircuit aangegeven.</p>
<p><u>NUON te Duiven</u> Verzoekt de op plankaart ook de meegegeven hoogspanningsverbindingen aan te geven.</p>	<p>Verduidelijking van de vraag aan NUON verzocht, maar geen reactie ontvangen. Waarschijnlijk bedoeld NUON dat de hoogspanningsleidingen niet ieder afzonderlijk op de plankaart zijn ingetekend. NUON kan er van uitgaan dat de hoogspanningsleidingen zijn vervat in de strook met de dubbelbestemming.</p>

Provincie Noord-Holland

Ten behoeve van de zelfstandige leesbaarheid van dit bestemmingsplan verantwoording geven aan de onderzoeken die (ook aan het vigerende) bestemmingsplan ten grondslag liggen:

1. Flora en Fauna:

Verwijzen naar rapportages waaruit onderzoek blijkt en of vrijstelling of ontheffing op grond van de Flora- en faunaweg nodig zijn.

2. Provinciaal beleid:

Aangeven hoe het plan zich verhoudt tot met name de 'Uitsluitingsgebieden' zoals die zijn vastgelegd in het streekplan.

3. Hogere waarden:

In de Toelichting wordt er melding van gemaakt dat dat bij de provincie een hogere waarde kan worden aangevraagd. Dit zal waarschijnlijk op gemeentelijk niveau beoordeeld moeten worden.

4. Luchtkwaliteit:

Het in de Toelichting genoemde Besluit luchtkwaliteit 2001 is vervangen door het Besluit luchtkwaliteit dat inmiddels is vervangen door de Wet luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan zal moeten voldoen aan de vereisten van die wet.

5. Aangegeven wordt in de Toelichting dat vanuit de provincie een regionaal luchtkwaliteitsplan (mede voor Heerhugowaard) wordt opgezet. Daar wordt in de Toelichting geen aandacht aan besteed.

6. Externe Veiligheid:

Niet wordt aangegeven hoe bij de planontwikkeling rekening is gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot gevoelige bestemmingen op dit punt.

7. Op de plankaart zijn geen lpg-cirkels aangegeven.

8. Graag aandacht voor het veiligheidsaspect van de geprojecteerde windturbines.

9. Art. 28 Water (WA):

De als water aangegeven gronden worden niet bestemd voor vaarwater, terwijl het Kanaal Omval-Kolhorn en de Huigenvaart een functie hebben voor de recreatievaart en in mindere mate voor de beroepsvaart.

1. De opmerking is verwerkt in de Toelichting.

2. De opmerking is verwerkt in de Toelichting.

3. De opmerking is verwerkt in de Toelichting.

4. De opmerking is verwerkt in de Toelichting.

5. De opmerking is verwerkt in de Toelichting.

6. De opmerking is verwerkt in de Toelichting

7. De contouren zijn inmiddels op de plankaart aangegeven.

8. De opmerking is verwerkt in de Toelichting.

9. Er is een separate bestemming voor waterwegen aan de voorschriften toegevoegd (WA1).

Inspraakreacties:

<p><u>A. en F. Köhne beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a</u> Verzoek om bestemmingplan aan te passen aan de afspraken met het gemeentebestuur die in de koopovereenkomst t.a.v. de locatie Antonia Korvezeetuin vastgelegd zijn:</p> <p>a. verbreding bouwvlak bouw kavels Jan Glijnisweg tussen nt. 19a en 21.</p> <p>b. Bij de stolpwoning Jan Glijnisweg 19-19a staan de bestaande schuren niet meer op de kaart. Het gearceerde (bouw)vlak is dus niet op maat aldaar.</p> <p>c. Jan Glijnisweg 17. Afspraken zijn in het verleden gemaakt dat de gemeente medewerking verleend tot realisatie van een appartementengebouw in het voormalig kattenpension. Hier ook het bouwvlak vergoten.</p>	<p>a. Het uitgangspunt dat gehanteerd is bij de te ontwikkelen kavels is dat toekomstige woningen op deze percelen moeten passen in de bebouwde structuur van de Jan Glijnisweg. Deze structuur kenmerkt zich door een open bebouwd karakter met van origine vooral agrarische bebouwing. Dat betekent dat er naast bouwvolumes op ruime kavels er ook de nodige onbebouwde ruimte is in de vorm van erven, weilandjes en dergelijke. Onbebouwde ruimte maakt onderdeel uit van het specifieke karakter van de lintbebouwing aan de Jan Glijnisweg. Omdat de kavelbreedte ter plekke verhoudingsgewijs niet erg ruim is, is er voor gekozen om bijgebouwen met name achter het hoofdgebouw te situeren. Dit om te voorkomen dat open ruimte tussen bouwvolumes onder druk komt te staan en daarmee het totale beeld wordt aangetast. Wel is er de mogelijkheid om een bijgebouw (garage) naast de woning in het bouwvlak te realiseren.</p> <p>b. De plankaart is aangepast voor wat betreft de schuur bij huisnummer 19. Van de (houten) berging ten noord-oosten vande woning nummer 19a is geen bouwvergunning of toestemming anderszins bekend. Deze berging is derhalve niet als bouwvlak vertaald op de plankaart.</p> <p>c. Het verzoek heeft betrekking op de schuur ten noord-oosten van de woning Jan Glijnisweg 17. Geconstateerd is dat de schuur is voorzien van enkele gerealiseerde appartementen en enkele appartementen in aanbouw. Een gebruik van de schuur voor bewoning is in strijd met het thans vigerende bestemmingsplan. Ook is voor de werkzaamheden en het gebruik geen bouwvergunning c.q. vrijstelling verleend. Vrijstelling wordt niet overwogen. Tegen het strijdige gebruik en de gerealiseerde en in uitvoering zijnde bouwkundige veranderingen wordt handhavend opgetreden.</p>
---	--

<p>d. Het te herbouwen kantoor valt niet meer in het bouwvlak. Het bouwvlak moet worden aangepast.</p> <p>e. De bestaande knipsalon staat niet op de plankaart aangegeven.</p> <p>f. De maten van het woongebouw Jan Glijnisweg 7a zijn niet in overeenstemming met de tekening.</p> <p>Verzoekt om een bouwvlak voor een eventueel nieuw te bouwen boerderij met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 12 of 9 of 10 meter.</p> <p>Is de bouwhoogte voldoende voor een eventueel te bouwen woning?</p> <p>g. S.v.p. de beschreven oppervlaktemaat van bijgebouwen vergroten naar 3000 m². Er kan dan worden bijgebouwd in de toekomst, volledig uit het zicht van de omwonenden.</p>	<p>Er is voor gekozen om ook voor deze kavel aan de Jan Glijnisweg het oorspronkelijke principe aan te houden van één woning per kavel, opgebouwd uit een hoofdgebouw met woonfunctie en bijgebouwen, omdat dat het beste aansluit bij de structuur ter plekke. Het van oudsher bedrijfsmatige gebruik van de aanwezige bedrijfsbebouwing, zijnde de onderhavige schuur van ca. 300 m² en het vrijstaande bedrijfsgebouw (knipsalon) van ca. 140 m² te zuiden van de woning, worden gerespecteerd door het perceel Jan Glijnisweg 17 te bestemmen als Wonen en bedrijven (WB).</p> <p>d. Gelet op de grootte/inhoud van de bestaande schuur met mogelijkheid van bedrijfsbestemming, moet daarbinnen ruimte voor de gewenste kantoorfunctie worden gevonden.</p> <p>e. De plankaart is overeenkomstig aangepast.</p> <p>f. De afmetingen zijn aan de hand van de kadastrakaart en luchtfoto's tot stand gekomen en zijn in overeenstemming met de werkelijke situatie.</p> <p>Het bestemmingsplan gaat uit van het weergegeven van de bestaande situatie en afspraken. Als te zijner tijd sprake wordt van een nieuw te bouwen stolpwooning, kan een vrijstellingsafweging gemaakt worden. Aangezien een nokhoogte van 7 meter weinig mogelijkheden biedt voor het realiseren van bruikbare ruimten op de verdieping en er ruimtelijk geen directe bezwaren zijn, is een verruiming hier op z'n plaats. Kijkend naar de bebouwde structuur ter plekke aan de Jan Glijnisweg is het optrekken van de bouw- en goothoogte naar respectievelijk 9 en 3 meter redelijk en is conform het verzoek aangepast.</p> <p>g. Gelet op de overwegende woonfunctie die rondom het perceel is ontstaan, is het uitgangspunt bij het handhaven van de bestaande bedrijfsgebouwen, dat dat beperkt blijft tot de huidige oppervlakte. Als er in de toekomst aanleiding is voor uitbreiding, zal dat bezien worden aan de hand van een vrijstellingenprocedure.</p>
--	--

<p>h. De oppervlakte WB moet vergroot worden omdat er nu zelfs een deel van de loods er buiten valt. Ook het geasfalteerde terrein zal onder de bestemming WB moeten komen te vallen.</p> <p>i. Om het perceel 7a zal een groenstrook van tenminste 30 meter op gemeentegrond worden gemaakt. Hier wordt niet aan voldaan op de plek ten zuidwesten van de nieuwe loods aldaar.</p> <p>j. Is de bouwhoogte hier voldoende ten aanzien van de grootte van de eventueel te bouwen woning?</p>	<p>h. De oppervlakte 'WB' wordt vergroot door het 'rechttrekken' van de zuid-westgrens. De bestemmingsaanduiding 'WB' zal niet gelegd worden op de beschermingszone vanwege het naastgelegen leidingtracé, omdat daarop niet gebouwd mag worden.</p> <p>i. In de koopovereenkomst wordt niet gesproken over een groen/waterzone van minimaal 30 meter. Toch ligt er rondom uw kavel een groen-/waterzone van tenminste 30 meter. Daar waar u aangeeft dat de zone smaller is, wordt deze groenfunctie in het uitwerkingsgebied overgenomen.</p> <p>j. Het door u aangegeven bouwvlak voor een woning kent een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 9 meter, hetgeen overeenkomt met de bouwvlakken en hoogtematen van de u toegewezen bouw kavels tussen Jan Glijnisweg 5 en 7.</p>
<p><u>H.S. Hussain te Heerhugowaard</u> Verzoek om de dakopbouw mogelijkheden t.a.v. de woningen Tuin van Freyr 15 en 19 in relatie tot die van nummer 17 te bezien.</p>	<p>De zienswijze richt zich op de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren tot op de achtergevel. Door een kleine hoekverdraaiing in het bouwblok ter plekke van de woning van de indiener ontstaat hierdoor naar de mening van de indiener een onevenredige aantasting van privacy en schaduwwerking.</p> <p>De woonbebouwing aan de Tuin van Freyr bestaat uit twee identieke bouwblokken die een openbare ruimte omsluiten die vrij van auto's is ingericht.</p> <p>De woningblokken hebben een aantal bebouwingsaspecten op bijzondere plaatsen. De woning in kwestie markeert een punt waar een ronding in het bouwblok overgaat in een recht deel.</p> <p>De bebouwing reageert hierop door middel van een bebouwingsaccent zowel in hoogte als in materiaaltoepassing. Deze accenten zijn vooral op de openbare buitenruimte gericht en zijn bij de bouw van de woningen gerealiseerd.</p> <p>Deze accenten in de vorm van een opbouw kragen aan de voorgevelzijde iets uit en liggen aan de achterzijde iets terug ten opzichte van de achtergevel. Aan de voorzijde is de volle breedte gebruikt terwijl naar de achterzijde de uitbouw over de helft van de woning is gerealiseerd.</p>

	<p>De overige woningen in het blok hebben in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid gekregen om een dakopbouw te realiseren die gelijk ligt met de achtergevel en ruim terug ligt ten opzichte van de voorgevel. De zijkant valt aan één zijde samen met de scheidingsmuur, terwijl aan de andere zijde ruimte is gelaten. Omdat de volumes terugliggen en los van elkaar zijn gepositioneerd is de invloed op de openbare ruimte aan de voorzijde gering. Aangezien aan weerszijden van de bestaande dakopbouw van de indiener op grond van het ontwerpbestemmingsplan eveneens dakopbouwen kunnen worden gerealiseerd, ontstaat de situatie dat alle woningen met uitzondering van een aantal accenten een dakopbouw tot op de lijn van de achtergevel kunnen realiseren.</p> <p>Invloed van belendende dakopbouwen is merkbaar doordat de dakopbouw van de woning nr. 17 mogelijk ingesloten raakt. Gevolg daarvan is dat zicht en deels ook licht wordt weggenomen.</p> <p>Op grond van het vorenstaande is het redelijk om op basis van dezelfde principes die voor de andere woningen gelden in dit geval de mogelijkheid te bieden de bestaande dakopbouw tot op de achtergevel te realiseren.</p>
<p><u>Fam Hopman te Heerhugowaard</u> Heeft het voornemen om op het perceel Middenweg 1 c,d de bestaande schuren te verwijderen en verzoekt om op die plek 3 vrijstaande woningen of 8 appartementen mogelijk te maken.</p>	<p>Naar aanleiding van de mondelinge toelichting door de heer Hopman en een bezoek ter plekke door de beleidsmedewerker en stedenbouwkundig adviseur van de gemeente, hieronder een uitgebreide afweging/heroverweging naar aanleiding van het verzoek van de fam. Hopman.</p> <p>Eerdere vragen over dit onderwerp hebben geleid tot een negatieve reactie van de zijde van de gemeente. Met name de mogelijkheid om appartementen te kunnen realiseren op deze locatie is strijdig met de uitgangspunten ten aanzien van behoud dan wel versterking van de structuur van de Middenweg. Daarom is in de heroverweging de vraag om appartementen te mogen realiseren teruggebracht tot de vraag of op deze locatie de mogelijkheid bestaat een extra bouwmogelijkheid te creëren in de vorm van één extra bouwvlak.</p>

	<p>De Middenweg is één van de historische assen van de orthogonale basis van de polder Heerhugowaard en als zodanig een cultuurhistorisch element van belang. In het structuurplan voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid wordt de Middenweg omschreven als een historisch waardevolle lijn. Als uitgangspunt is geformuleerd het karakter in de planvorming te bewaren, dan wel te versterken door zorgvuldig om te gaan met de bestaande bebouwing, het erf en bijbehorende beplantingen.</p> <p>Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg is de transparante lintstructuur, een specifieke ruimtelijke kwaliteit. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af terwijl de Middenweg, met aan weerszijden strakke rijen populieren, een eenduidig en continue profiel kent. De oorspronkelijke verkavelingstructuur en bebouwing langs dit deel van de Middenweg zijn nog behoorlijk gaaf.</p> <p>De omgeving van het zuidelijk deel van de Middenweg is met de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid drastisch gewijzigd waarbij het landelijke gebied heeft plaats gemaakt voor een stedelijk ontwikkeling die in zuidelijke richting eindigt in een groot recreatiegebied. Dit is met name in het meest zuidelijke deel niet ten koste is gegaan van de open landschappelijke structuur, de weidsheid en de beleving daarvan. Het recreatiegebied manifesteert zich als een open gebied met veel groen en water waarin diverse recreatieve functies een plek hebben.</p> <p>Het wordt doorsneden door de zelfstandige lijnvormige structuur van de Middenweg. De Middenweg is een belangrijke ruimtelijke drager vanuit de historische ontwikkeling van de polder Heerhugowaard. Vandaag de dag is het een belangrijke route voor langzaam verkeer.</p> <p><u>Afweging</u> Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, onbebouwde erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving.</p>
--	---

	<p>Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied.</p> <p>Uitgangspunt is dat het opsplitsen van bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van extra bouwmogelijkheden alleen mogelijk is als dit leidt tot een versterking van de lintstructuur. Dit is als uitgangspunt benoemd in het structuurplan voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid.</p> <p>Het toevoegen van een extra bouwvolume betekent een extra bouwvlak en voor beide woningen ruimte voor bijgebouwen. Gezien de geringe diepte van het perceel is het alleen mogelijk dit alles naast elkaar te organiseren. Het gevolg daarvan is dat bebouwing zich zeer nadrukkelijk manifesteert aan de zijde van de Middenweg. Daar waar nu sprake is van een heldere opzet van hoofd- en bijgebouw georganiseerd op een erf wordt dit bedreigt op het moment dat hier een extra woning wordt toegevoegd.</p> <p>Precedentwerking vormt ook een onderdeel van de afweging. Bekend is dat er meer situaties zijn waar dergelijke vragen leven.</p> <p><u>Conclusie:</u> Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat het niet verantwoord is medewerking te verlenen aan het verzoek in verband met een dreigende verdichting en versnippering. Het doorbreken van de ervenstructuur door opsplitsing en het toevoegen van bouwvolumes betekent verdichting van de open lintstructuur op dit deel van de middenweg en dat is niet gewenst.</p>
<p><u>Klaver Agrarische Makelaars te Nieuwe Niedorp, namens C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard</u></p> <p>1. Met de gemeente is de afspraak gemaakt om op het perceel P 5137 bouwmogelijkheden voor vrijstaande woningen te creëren. Er is mogelijkheid voor 1 woning opgenomen, terwijl bij de burens op nummer 13 3 woningen mogelijk zijn gemaakt.</p>	<p>1. Conform de afspraak in de overeenkomst is de mogelijkheid van 1 woning opgenomen met een kavelbreedte van 45 meter.</p> <p>Het uitgangspunt dat gehanteerd is bij de te ontwikkelen kavels is dat toekomstige woningen op deze percelen moeten passen in de bebouwde structuur van de Jan Glijnisweg. Deze structuur kenmerkt zich door een open bebouwd karakter met van origine vooral agrarische bebouwing.</p>

<p>2. Verzoek om de bouwhoogte van de woning nummer 11 te stellen op 9 meter, gelijk aan het buurperceel.</p>	<p>Dat betekent dat er naast bouwvolumes op ruime kavels er ook de nodige onbebouwde ruimte is in de vorm van erven, weilandjes en dergelijke. Onbebouwde ruimte maakt onderdeel uit van het specifieke karakter van de lintbebouwing aan de Jan Glijnisweg.</p> <p>2. Kijkend naar de bebouwde structuur van de Jan Glijnisweg is het optrekken van de bouwhoogte met 0.50 meter redelijk en conform het verzoek aangepast.</p>
<p><u>M.J. van Langen te Heerhugowaard</u> 1. Op perceel P 5595 staat een pad ingetekend en verzoekt dit van de plankaart te verwijderen.</p> <p>2. De woning nummer 5a heeft een goothoogte van 4.30 meter. De hoogteaanduidingen voor de nieuw te bouwen woningen zijn te gering om voldoende ruimte te creëren.</p> <p>Verzoek om de bouwhoogte op te trekken tot 8.50 meter.</p>	<p>1. De op de plankaart ingetekende strook t.b.v. Verkeersdoeleinden (VV) is verkeerd gesitueerd. De plankaart is inmiddels aangepast. Het pad ligt nu ten noord-oosten van de woning nummer 5a.</p> <p>2. Op de bestemmingsplankaart is ten aanzien van de bestaande woning de huidige situatie weergegeven.</p> <p>Het bouwvlak is rondom de bestaande woning getekend met bijbehorende goot- en nokhoogte. Aangezien een nokhoogte van 7.00 meter weinig mogelijkheden biedt voor het realiseren van bruikbare ruimten op de verdieping en er ruimtelijk geen directe bezwaren zijn, is een verruiming hier op z'n plaats. Een wijziging van de bouwhoogte is redelijk en zal op de bestemmingsplankaart worden aangepast naar 8.50 meter.</p>
<p><u>H. van Ruitenbeek te Heerhugowaard</u> Verzoek om te de verwijderen loods op het perceel Middenweg 1a te mogen vervangen door een woning.</p>	<p>Het gaat om de vraag of na sloop van opstallen er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van bouwvlakken.</p> <p>Het perceel Middenweg 1a is een relatief ondiepe kavel waarbij de bijgebouwen naast de hoofdgebouwen zijn gesitueerd. De volumes van de bijgebouwen zijn relatief beperkt vooral vanwege de geringe bouwhoogte.</p> <p>De bijgebouwen zijn op de erven gesitueerd en duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid en in dit geval de ontwikkeling van het recreatiegebied is het kassenbedrijf dat hier voorheen gevestigd was beëindigt. Daarbij is een deel van de opstallen aan de zijde van de Middenweg gehandhaafd. Het ruimtelijk beeld aan de zijde van de Middenweg past nog altijd in de karakteristieke verkavelingsstructuur van de lintbebouwing.</p>

	<p>Met het toevoegen van een extra woning zou dit beeld worden doorbroken omdat door opsplitsing er plotseling een schaa sprong wordt gemaakt die niet past op dit deel van de Middenweg. Doorbreken van de ervenstructuur door opsplitsing en het toevoegen van bouwvolumes betekent verdichting van de open lintstructuur en dat is niet gewenst.</p> <p>Het opsplitsen van bestaande erven en toevoegen van extra woningbouwvolumes past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid.</p> <p>Precedentwerking vormt ook een onderdeel van de afweging. Het toevoegen van een extra woning op deze locatie is van toepassing op tal van andere locaties in Heerhugowaard. In verband met dreigende verdichting van het Middenweglint is dit niet gewenst.</p>
<p><u>K. Wever te Heerhugowaard</u> Verzoek om het perceel Middenweg 8 te voorzien van de mogelijkheid om 3 woningen te bouwen.</p>	<p>Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijk deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving.</p> <p>Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied.</p> <p>Het opsplitsen van de bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van nieuwe bouwvolumes in open ruimten in de vorm van woningen past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid.</p> <p>Precedentwerking vormt ook een onderdeel van de afweging. Het toevoegen van extra bouw mogelijkheden op een locatie als deze is van toepassing op tal van andere locaties in Heerhugowaard. In verband met dreigende verdichting van het Middenweglint is dit niet gewenst.</p>

<p><u>W.J. Noordzij te Heerhugowaard</u> 1. Verzoekt om verplaatsing/opschuiven van de appartemententoren</p> <p>2. Verzoekt de maximale bouwhoogte voor de Steigerdijkwoningen 'de Pieren' met 1.50 meter te verhogen.</p>	<p>1. De situering van de appartementengebouw aan de Sara de Bronovoland is overeenkomstig de daarvoor separaat gevoerde planologische procedure t.b.v. de bouwvergunning. Binnen die procedures zijn de bezwaren tegen de situering van het gebouw beoordeeld. De Rechtbank Alkmaar heeft in haar uitspraak d.d. 19 februari 2008 het bezwaarschrift ongegrond verklaard. In de uitspraak is aangegeven dat er geen gerechtvaardigde verwachting gewekt zijn dat het appartementengebouw op een grotere afstand van de woning Steigerdijk 65 gesitueerd zou worden en de bouwvergunning op goede gronden is verleend. Op basis van het vorenstaande wordt niet overwogen om het appartementengebouw anders te situeren.</p> <p>2. Zie reactie J. de Jong.</p>
<p><u>N. Blom te Heerhugowaard</u> Verzoekt om bouwmogelijkheden voor 3 woningen op het perceel Middenweg 6</p>	<p>Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijk deel van de Middenweg. Open groene ruimte in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Van daar uit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied in relatie tot de Middenweg. Het opsplitsen van bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van nieuwe bouwvolumes in open ruimten in de vorm van woningen past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid.</p> <p>Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf dat bestaat uit een stolpboerderij en een aantal bijgebouwen, dit alles gesitueerd op een ruim erf. Ruimtelijk gezien een krachtig agrarisch ensemble met een duidelijke hiërarchie in de bebouwing. Juist op dit deel van de Middenweg vormen de aanwezige onbebouwde ruimten een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter.</p>

	<p>Uitgangspunt is van meet af aan geweest om dit te handhaven.</p> <p>Precedentwerking vormt ook een onderdeel van de afweging. Het toevoegen van extra bouw mogelijkheden op deze locatie is van toepassing op tal van andere locaties in Heerhugowaard.</p> <p>In verband met dreigende verdichting van het Middenweglint is dit niet gewenst.</p>
<p><u>J. de Jong te Heerhugowaard</u> Verzoekt om verhoging maximum bouwhoogte i.v.m. creëren extra slaapkamer. Aanvullend gelijkloidend verzoek, ondersteund door bewoners van de Steigerdijk.</p>	<p>De woningen waar deze zienswijze zich op richt zijn gelegen aan de Steigerdijk, een as die zich uitstrekt tussen de Oosttangent en de bebouwing van de Middenweg. De Steigerdijk is een belangrijke ontsluitingsas voor de aanliggende woonbuurten. Daarnaast is het een belangrijke ruimtelijke as die de overgang markeert naar de Stad van de Zon.</p> <p>Aan de Steigerdijk zijn de pierwoningen zoals ze ook wel worden genoemd geclusterd in een tiental bebouwde eilanden.</p> <p>De afzonderlijke pieren hebben een besloten karakter en zijn sterk eenduidig vormgegeven. Gelegen in het water worden ze via een burg ontsloten vanaf de Steigerdijk. De pieren zelf zijn vrij van auto's, hiervoor is ruimte ingericht op de Steigerdijk. De woningen koppelen een bijzondere ligging aan een bijzonder ontwerp. Bebouwing op de pieren is vanaf de Steigerdijk consequent vormgegeven in rijenwoningen met een kap, aan de zijde van het water eindigend in een torenwoning. De rijenwoningen hebben een beperkte bouwhoogte en een flauwe kap en worden aan de zijde van het water beëindigd met een markante torenwoning die als het ware oprijst uit het water. Dit levert een krachtig ruimtelijk beeld op en niet in de laatste plaats een zeer kenmerkend profiel dat vanuit de wijde omtrek is waar te nemen.</p> <p>Een grotere bouwhoogte voor de rijenwoningen zwakt het concept af en daar komt bij dat niet iedereen gebruik zal maken van een dergelijke mogelijkheid. Gevolg daarvan is een zeer rommelig beeld.</p> <p>Juist de specifieke ligging maakt de locatie kwetsbaar als het gaat om aanpasbaarheid. Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat het ruimtelijk niet gewenst is om voor de rijenwoningen aan de Steigerdijk de maximale bouwhoogte op te trekken.</p>

	<p>Dit zou aantasting van het specifieke karakter tot gevolg hebben en dat is ruimtelijk niet gewenst, zowel op het niveau van het woonblok zelf als in relatie tot de omgeving.</p>
--	--

Bijlage 2 Bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid - regels

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN “HEERHUGOWAARD-ZUID”

INHOUDSOPGAVE:

Hoofdstuk 1- Inleidende bepalingen

Artikel 1	Gebied waarop deze voorschriften van toepassing zijn	3
Artikel 2	Begripsbepalingen	3
Artikel 3	Wijze van meten	7

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsbepalingen / basisbestemmingen

Artikel 4	Wonen (W)	8
Artikel 5	Wonen 1 (W1)	10
Artikel 6	Wonen 2 (W2)	12
Artikel 7	Wonen 3 (W3)	13
Artikel 8	Woongebouw (WG)	15
Artikel 9	Woongebouw 1 (WG1)	16
Artikel 10	Woongebouw 2 (WG2)	17
Artikel 11	Woonwagens (WW)	18
Artikel 12	Wonen, uit te werken (WU)	21
Artikel 13	Wonen, uit te werken 1 (WU1 en WU2)	24
Artikel 14	Wonen en bedrijven (WB)	31
Artikel 15	Bedrijven 1 (B1)	33
Artikel 16	Bedrijven 2 (B2)	35
Artikel 17	Bedrijven 3 (B3)	37
Artikel 18	Bedrijven 4 (B4)	38
Artikel 19	Garage/berging (GB)	39
Artikel 20	Horeca 2 (H2)	40
Artikel 21	Horeca 4 (H4)	41
Artikel 22	Maatschappelijk (M)	42
Artikel 23	Nut (N)	44
Artikel 24	Recreatie intensief (Ri)	45
Artikel 25	Recreatie extensief (Re)	47
Artikel 26	Sport (S)	49
Artikel 27	Tuin (T), (T1), (T2)	50
Artikel 28	Groen (G)	51
Artikel 29	Water (WA)	52
Artikel 30	Water 1 (WA1)	53
Artikel 31	Verkeer en verblijf (VV)	53
Artikel 32	Verkeer (V)	54

Hoofdstuk 3 - Bestemmingsbepalingen / dubbelbestemmingen

Artikel 33	Nutstracee met beschermingszone	56
Artikel 34	Waterkering	56

Hoofdstuk 4 - Algemene bestemmingsbepalingen

Artikel 35	Dubbeltelbepaling	58
Artikel 36	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	58
Artikel 37	Overgangsbepalingen	58
Artikel 38	Slotbepaling	59

- Bijlage 1** **Lijst van toegelaten bedrijven**
(bij Voorschriften 'Bedrijven 1' en 'Bedrijven 2'
- Bijlage 2** **Autostructuur Stad van de Zon, 20 maart 2001**
(bij Toelichting Hoofdstuk 4 'Verkeer en Parkeren / Autoverkeer')
- Bijlage 3** **Verkeersproductie**
(bij Toelichting Hoofdstuk 4 'Milieu / geluidhinderaspecten')
- Bijlage 4** **Akoestisch onderzoek BK03-052 BSP, mei 2003**
(bij Toelichting Hoofdstuk 4 'Milieu / geluidhinderaspecten')
- Bijlage 5** **Akoestisch onderzoek BK06-001BSP, januari 2006**
(bij Toelichting Hoofdstuk 4 'Verkeer en parkeren / Autoverkeer')
- Bijlage 6** **Indicatief luchtkwaliteitsonderzoek door Ingenieursbureau Tauw,**
19 december 2003
(bij Toelichting Hoofdstuk 4 'Luchtkwaliteit')

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Gebied waarop deze voorschriften van toepassing zijn

Deze voorschriften zijn van toepassing op de gronden, gebouwen en bouwwerken binnen de op de plankaart aangegeven begrenzingen, welke deel uitmaken van het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid".

Artikel 2 Begripsbepalingen

aanbouw:

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

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;

agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

balkon:

Een open uitbouw aan een bovenverdieping/bouwlaag van een woongebouw voorzien van een ballustrade en verbinding hebbend met de vertrekken;

bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage:

Een in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

bedrijfsgebouw:

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

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 terrein noodzakelijk is;

beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, administratieve ruimten en dergelijke;

Besluit IVB:

Inrichtingen en vergunningenbesluit voor inrichtingen die mogelijk geluidhinder kunnen veroorzaken;

bestaand bouwwerk:

Een bouwwerk dat:

- a. op het moment van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
- b. na dat tijdstip is, of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend;

bestemmingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak;

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;

bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

bouwperceelsgrens:

Een grens van het bouwperceel;

bouwvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan;

bouwwerk:

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

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;

cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van de bouwwerken of dat gebied;

dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

detailhandel:

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

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

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;

dienstverlening:

Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond;

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;

gebouw:

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

grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

hoofdgebouw:

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

horecabedrijf:

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotsich getinte vermaakfunctie;

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 waar het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van dranken (café, bar, café-restaurant + zaalverhuur).

kantoor:

Een gebouw 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;

kraanvlakte:

De ruimte, rondom bijvoorbeeld een windturbine, die nodig is voor het manoeuvreren met een kraan, vrachtauto's en onderdelen;

kunstwerk:

in dit bestemmingsplan te lezen in de zin van 'weg- en waterbouw' zijnde werk waarvoor andere materialen dan aarde en zand zijn gebruikt;

kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunst;

landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

ligplaats:

De ruimte die door een woonschip wordt ingenomen;

maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

monument:

Aangewezen als rijks- dan wel provinciaal monument;

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

parkeervoorziening:

Een plek ten behoeve van het parkeren van een motorvoertuig;

het plan:

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid van de gemeente Heerhugowaard;

de plankaart:

De plankaart van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, bestaande uit meerdere kaarten;

platte afdekking:

Een afdekking van gebouwen zonder dat sprake is van een dakhelling;

productiegebonden detailhandel:

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

prostitutie:

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

recreatief medegebruik:

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

recreatieve bewoning:

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

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 seksbedrijf wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

stacaravan:

Een caravan die als een gebouw valt aan te merken;

standplaats:

Een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

tuin:

In de zin van de bestemming 'Tuin' wordt hiermee bedoeld het onbebouwd te blijven deel van het erf, voor een gebruikt als siertuin;

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;

verkoopvloeroppervlakte:

Een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel. (Let op: dit is dus de netto-vloeroppervlakte)

voorgevelrooilijn:

De naar de weg gekeerde bouwgrens van het hoofdgebouw

windturbine:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient voor het omzetten van de energie van bewegende lucht in andere vormen van energie, zoals electriciteit.

winkel:

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

woning:

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

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;

woonhuis:

Een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

woonschip:

- a. Elk vaar- en of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd of 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 d.;

woonwagen:

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

zomerhuis:

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

Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken;

masthoogte:

Vanaf het peil tot aan de punt waarop de rotor (van een windturbine) wordt bevestigd.

(nok)hoogte van een bouwwerk:

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

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;

rotordiameter:

Diameter van de denkbeeldige cirkel die de rotorbladen maken bij het draaien.

verblijfsgebied (binnen een gebouw):

De oppervlakte van de besloten ruimte, bestaande uit een of meer met elkaar in verbinding staande, op dezelfde bouwlaag gelegen verblijfsruimten en andere afzonderlijke ruimten, anders dan een toilet- of badruimte, technische ruimte of gemeenschappelijke verkeersruimte.

horizontale diepte van een gebouw:

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

verticale diepte van een gebouw:

De diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

peil:

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. Voor het pand Strand van Luna 1 (Waerdse Tempel) geldt een specifiek aangegeven peil van + 1.06 NAP, in verband met de situering van het pand in een talud.

niet mee te rekenen bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons beschouwing gelaten, mit de overschrijding van bouw-c.q.bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSBEPALINGEN / BASISBESTEMMINGEN

Artikel 4 Wonen (W)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
- met daarbijbehorende:
- c. erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. balcon.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

4.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend op grond met de aanduiding 'te bebouwen erven' en binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- c. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 3.50 meter bedragen;
 2. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- d. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3.50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2.50 meter.

4.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen op de gearceerde bestemmingsvlakken (te bebouwen erven) gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan $1/3^e$ deel van de bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m².
- b. voor zover de onder het vorige lid bedoelde grond een oppervlakte heeft van meer dan 120 m², mag 10% van het oppervlak meer dan 120 m² worden bebouwd tot ten hoogste 20 m² boven de onder a. genoemde maximum oppervlakte;
- c. voor zover de arcering is gelegen op grond met de onderliggende bestemming 'verkeer en verblijf', is het bouwen van bijgebouwen niet toegestaan, maar telt de oppervlakte daarvan wel mee in de oppervlakteberekening overeenkomstig a. en b.;
- d. voor zover de arcering is voorzien van de aanduiding 'E2' (Erven 2) mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m²;

- e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3.50 meter;
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2.50 meter.

- 4.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. 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 1.00 meter mag bedragen.

4.3 Gebruiksvoorschriften

- 4.3.1 In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarden dat:
- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - b. geen vergunning- en/of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 - c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.
- 4.3.2 Detailhandel is uitsluitend toegestaan in produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- 4.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.
- 4.3.4 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 4.3.5 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.3.4, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- 4.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.3.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.3.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 5 Wonen 1 (W1)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. een gebouwde caravanstalling, voor zover sprake is van de aanduiding 'CS' op de plankaart;
- met de daarbijbehorende:
- d. erven;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. balcon.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

5.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend op grond met de aanduiding 'te bebouwen erven' en binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- c. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 5.50 meter bedragen;
 2. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- d. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4.50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2.50 meter.

5.2.3 Voor het bouwen van gebouwen op grond met de aanduiding 'Caravanstalling':

- a. er zijn uitsluitend gebouwde caravanstallingen toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de opslag van caravans bedraagt:
 - voor het perceel Middenweg 2a: maximaal 250 m²;
 - voor het perceel Middenweg 4: maximaal 2500 m²;
 - voor het perceel Jan Glijnisweg 5: maximaal 1200 m²;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 4.50 meter bedragen.

5.2.4 Voor het bouwen van bijgebouwen op de gearceerde bestemmingsvlakken (te bebouwen erven) gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3^e deel van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

- b. voor zover de onder het vorige lid bedoelde grond een oppervlakte heeft van meer dan 120 m², mag 10% van het oppervlak meer dan 120 m² worden bebouwd tot ten hoogste 20 m² boven de onder a. genoemde maximum oppervlakte;
- c. voor zover de arcering is gelegen op grond met de onderliggende bestemming 'verkeer en verblijf', is het bouwen van bijgebouwen niet toegestaan, maar telt de oppervlakte daarvan wel mee in de oppervlakteberekening overeenkomstig a. en b.

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

- a. 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 1.00 meter mag bedragen.

5.3 Gebruiksvoorschriften

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

- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuvergunning vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.

5.3.2 Detailhandel is uitsluitend toegestaan in produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.

5.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingplichtig 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.

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

5.3.5 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.3.4, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.3.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 6 Wonen 2 (W2)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- c. erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. balcon.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de te bebouwen oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven percentage;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

6.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend op grond met de aanduiding 'te bebouwen erven' en binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- c. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 5.50 meter bedragen;
 2. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- d. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4.50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2.50 meter.

6.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen op de gearceerde bestemmingsvlakken (te bebouwen erven) gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan $1/3^e$ deel van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
- b. voor zover de onder het vorige lid bedoelde grond een oppervlakte heeft van meer dan 120 m², mag 10% van het oppervlak meer dan 120 m² worden bebouwd tot ten hoogste 20 m² boven de onder a. genoemde maximum oppervlakte;
- c. voor zover de arcering is gelegen op grond met de onderliggende bestemming 'verkeer en verblijf', is het bouwen van bijgebouwen niet toegestaan, maar telt de oppervlakte daarvan wel mee in de oppervlakteberekening overeenkomstig a. en b.

- 6.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. 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 1.00 meter mag bedragen.

6.3 Gebruiksvoorschriften

- 6.3.1 In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarden dat:
- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - b. geen vergunning- en of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuvergunning vereist is;
 - c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.
- 6.3.2 Detailhandel is uitsluitend toegestaan in produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- 6.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingplichtig 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.
- 6.3.4 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 6.3.5 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.3.4, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- 6.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.3.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet economische delicten.

Artikel 7 Wonen 3 (W3)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- c. erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. balcon.

7.2 Bouwvoorschriften

- 7.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
 - een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - de te bebouwen oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 120 m²;
 - de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - het gebouw moet worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van 30 graden.
- 7.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - een bijgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, vanaf drie meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
 - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 18 m²;
 - ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
 - de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
 - ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4.50 meter;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2.50 meter.
- 7.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- 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 1.00 meter mag bedragen.

7.3 Gebruiksvoorschriften

- 7.3.1 In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarden dat:
- niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - geen vergunning- en of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuvergunning vereist is;
 - bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.
- 7.3.2 Detailhandel is uitsluitend toegestaan in produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- 7.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingplichtig 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.
- 7.3.4 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

- 7.3.5 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.3.4, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

7.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.3.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 8 Woongebouw (WG)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebouw aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en balcon.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag een woongebouw gebouwd worden;
- b. het woongebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

8.3 Gebruiksvoorschriften

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

- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is.

8.3.2 Detailhandel is uitsluitend toegestaan in produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.

8.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen 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.

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

8.3.5 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.3.4, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.3.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 9 Woongebouw 1 (WG1)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebouw 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- en
- b. centrumvoorzieningen (= detailhandel en dienstverlening), met daarbijbehorende:
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. erven en terreinen;
- i. kunstobjecten;
- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- k. balcon.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de eerste bouwlaag mag uitsluitend gebouwd worden voor centrumvoorzieningen, zijnde detailhandel en dienstverlening;
- c. de tweede bouwlaag en hoger mag uitsluitend als woongebouw gebouwd worden;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

9.3 Gebruiksvoorschriften

In iedere woning is de uitoefening van een beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 45 m² voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die in de betreffende woning zijn vervaardigd.

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf in een woning niet meldingplichtig 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.

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

9.3.3 Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in lid 9.3.2, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

9.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.3.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.3.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 10 Woongebouw 2 (WG2)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebouw 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

en

b. maatschappelijke voorzieningen en één restaurant. Waarbij onder 'restaurant' moet worden verstaan een horecavoorziening die, gelet op de aard en omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate verstorend werkt op de omgeving van deze voorziening en waarbij het accent ligt op het verstrekken van maaltijden,

alsmede:

c. wegen en paden;

d. parkeervoorzieningen;

e. groenvoorzieningen;

f. speelvoorzieningen;

g. water;

h. erven en terreinen;

i. kunstobjecten;

j. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

k. balcon.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. op de eerste en de tweede bouwlaag mag uitsluitend gebouwd worden voor maatschappelijke voorzieningen;

c. de derde bouwlaag en hoger mogen uitsluitend als woongebouw gebouwd worden;

d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

10.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;

b. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:

1. de bouwhoogte is gelijk aan de hierna in lid 2 genoemde goothoogte;

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

- c. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3.00 meter;
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3.00 meter.

10.3 Gebruiksvoorschriften

In iedere woning is de uitoefening van een beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 45 m² voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en/of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die in de betreffende woning zijn vervaardigd.

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf in een woning niet meldingplichtig 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.

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

10.3.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.3.2, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

10.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.3.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 10.3.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet economische delicten.

Artikel 11 Woonwagens (WW)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woonwagens aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagens;
 - b. bijgebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- c. erven
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwvoorschriften

Toegestaan wordt de situering van woonwagens (= hoofdgebouwen) in de bouwvlakken en bijbehorende gebouwen uitsluitend in de gearceerde strook, zoals weergegeven op de bestemmingsplankaart.

- 11.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- de woonwagens mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
 - de korte zijde van de woonwagens dient in de 'plaatsingslijn woonwagens' te worden gericht.
 - de goothoogte van de woonwagens mag niet meer dan 4,50 meter bedragen;
 - de bouwhoogte mag niet meer dan 7.00 meter bedragen.
- 11.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- gebouwen, niet zijnde een woonwagen (bergruimte) mogen uitsluitend in de gearceerde strook worden gebouwd. Slechts één gebouw, niet zijnde een woonwagen (bergruimte) per standplaats is toegestaan;
 - voor gebouwen, niet zijnde een woonwagen, geldt een maximum oppervlakte van 15 m²;
 - de goothoogte van gebouwen, niet zijnde een woonwagen, mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
 - de bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde een woonwagen, mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- 11.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen achter de plaatsingslijn, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2.00 meter en
 - erfafscheidingen vóór de plaatsingslijn, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1.00 meter.
- 11.3 Gebruiksvoorschriften
- 11.3.1 In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarden dat:
- niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - geen vergunning- en of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuvergunning vereist is;
 - detailhandel is uitsluitend toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- 11.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingplichtig 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.
- 11.3.3 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 11.3.4 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.3.3, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van voer- en vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, brandbare, brandbevorderde en bij brand gevaar opleverende stoffen. Deze bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke strekken tot realisering van de aan de grond gegeven bestemming en het normale

onderhoud van tuinen en erven, waterlopen, paden en wegen.

11.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.3.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 11.3.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Voorzienbaar is, dat de behoefte aanwezig kan zijn om in plaats van een woonwagen, een woonhuis te bouwen. Gelet daarop zijn burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, om bouwvoorschriften onder artikel 11.2 om te zetten in de bouwvoorschriften als genoemd onder artikel 5.2.1 van de bestemming Wonen 1 (W1), met inachtnaam van de bouwvlak- en de hoogtebepalingen als genoemd in artikel 11.2.1.

11.5.2 Burgemeester en wethouders oefenen de onder 11.5.1 bedoelde bevoegdheid uit in overleg met belanghebbenden. Het plan wordt slechts gewijzigd indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

11.5.3 Procedureregels

Met betrekking tot de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

- a. Het voornemen waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 11.5.1 ligt met bijbehorende stukken gedurende zes weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de tervisielegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze kennis;
- c. de kennisgeving houdt in, de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk en mondeling kenbaar maken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die conform het bepaalde onder c. tijdig bedenkingen kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede;
- e. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de kenbaar gemaakte bedenkingen overgelegd;
- f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben kenbaar gemaakt;
- g. het bepaalde onder d., e. en f. vindt geen toepassing, indien en voorzover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat het uitwerkings- en/of wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft, terwijl van bedenkingen tegen de wijziging niet is gebleken.

Artikel 12 Wonen, uit te werken (WU)

12.1 Bestemmingsomschrijving

- 12.1.1 De gronden op de kaart aangewezen voor “Wonen, uit te werken ” zijn bestemd voor:
- a. gestapelde, aaneengesloten en vrijstaande woningen, met inbegrip van bergingen en nevenruimten;
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. tuinen en erven;

 - d. openbare ruimte, wegen, fiets- en voetpaden en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
 - e. groen- en speelvoorzieningen;
 - f. water en oevervoorzieningen;
 - g. utilitaire voorzieningen;
 - h. geluidbeperkende voorzieningen;
 - i. op de kaart met “nutstracee met beschermingszone” aangegeven gronden tevens voor een nutsleiding.

12.1.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisering van de bestemming gelden de volgende hoofdlijnen van beleid:
Per woning zal worden voorzien in gemiddeld 1,7 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen tenminste zal bedragen:

- a. bij ieder eengezinshuis met een perceels oppervlakte van meer dan 250 m²:
2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. bij iedere gestapelde woning: 1 parkeerplaats al dan niet in een gebouwde voorziening, al dan niet op eigen terrein.

12.1.3 Inrichting

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. tuinen en erven;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. kunstwerken;
- g. kunstobjecten.

12.2 Bouwvoorschriften

- 12.2.1 Ten aanzien van gestapelde, aaneengesloten en vrijstaande woningen, met inbegrip van bergingen en garages;
- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 350;
 - b. de woningen zullen bestaan uit eengezinswoningen en voor niet meer dan 20% uit gestapelde woningen;
 - c. de woningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart weergegeven bestemmingsvlak worden gebouwd;
 - d. de hoogte van eengezinswoningen en de hoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met uitzondering van antennes, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter.

- 12.2.2 Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen:
- de maximale gezamenlijke gebouwde oppervlakte van de maatschappelijke voorzieningen bedraagt 3.200 m²;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter.
- 12.2.3 Ten aanzien van de openbare ruimte, wegen, fiets- en voetpaden en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen (waaronder geluidbeperkende voorzieningen):
- gebouwen ten behoeve van verkeers- en openbare parkeervoorzieningen met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m² mogen worden gebouwd, waaronder mede begrepen gebouwen zoals telefooncellen en wachthuisjes;
 - de hoogte van gebouwen ten dienste van de onder a. genoemde doeleinden mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - 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.
- 12.2.4 Ten aanzien van groen- en speelvoorzieningen:
- uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 6 meter mogen worden gebouwd;
 - het minimumpercentage groenvoorzieningen bedraagt 5% per bestemmingsvlak.
- 12.2.5 Ten aanzien van oevervoorzieningen en water:
Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter mogen worden gebouwd.
- 12.2.6 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.
- 12.2.7 Ten aanzien van gronden met de aanduiding "Nutstracee met beschermingszone":
Overeenkomstig artikel 33 mag binnen de op de kaart aangegeven zone niet gebouwd worden.

12.3 Uitwerkingsverplichting

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in 12.1 bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van het bepaalde onder 12.2.

12.4 Voorlopig bouwverbod/binnenplanse anticipatie

- Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 12.2 dient te geschieden overeenkomstig een door Burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen;
- In afwijking van het bepaalde onder a. mogen zolang en voorzover de in 12.3 bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd, bouwwerken binnen de bestemming als bedoeld in 12.1, slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in de in voorbereiding zijnde, dan wel vastgestelde uitwerkingsvoorschriften van Burgemeester en wethouders en mits Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk verklaard hebben, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

12.5 Procedureregels

- 12.5.1 Met betrekking tot de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:
- a. voor het voornemen als bedoeld in artikel 12.3, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in dit artikel, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, alsmede de inspraakverordening van deze gemeente;
- 12.5.2 Met betrekking tot het bouwen, vooruitlopend op een goedgekeurde uitwerking:
- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in dit artikel 12.4 onder b, ligt met bijbehorende stukken gedurende zes weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
 - b. de burgemeester geeft van de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
 - c. de kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk en mondeling kenbaar maken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
 - d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die conform het bepaalde onder c. tijdig bedenkingen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede;
 - e. bij de aanvraag van de verklaring van geen bezwaar bij gedeputeerde staten worden gelijktijdig de kenbaar gemaakte bedenkingen overgelegd;
 - f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben kenbaar gemaakt.
- 12.5.3 Ingevolge artikel 11 lid 7 WRO behoeven de besluiten van burgemeester en wethouders tot uitwerking van het bestemmingsplan geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten, voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van dit bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking niet van zienswijzen is gebleken.

12.6 Gebruiksvoorschriften

- 12.6.1 In iedere woning en/of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling toegestaan onder de voorwaarden dat:
- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - b. geen vergunning- en of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuvergunning vereist is;
 - c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.
- 12.6.2 Detailhandel is uitsluitend toegestaan in produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- 12.6.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingplichtig 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.

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

12.6.5 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 12.6.4, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

12.6.6 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.6.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 12.6.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 13 Wonen, uit te werken 1 en 2 (WU1 en WU2)

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 De gronden op de kaart aangewezen voor 'Wonen, uit te werken' zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. recreatiegebied;
- c. maatschappelijke doeleinden, zoals sociale-, medische-, paramedische-, educatieve-, sport- of overheidsvoorziening, alsmede daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- d. kleinschalige bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de "Lijst van bedrijfstypen, ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS", uitgezonderd detailhandel, alsmede bedrijven die niet in de lijst worden genoemd, maar die naar de aard daarmee vergelijkbaar zijn;
- e. verkeers- en parkeervoorziening;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. utilitaire bouwwerken;
- h. water;
- i. geluidbeperkende voorzieningen.

13.1.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisering van de bestemming gelden de volgende hoofdlijnen van beleid: per woning zal worden voorzien in gemiddeld 1,7 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen tenminste zal bedragen:

- a. bij ieder eengezinshuis met een perceels oppervlakte van meer dan 250 m²: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. bij iedere gestapelde woning: 1 parkeerplaats al dan niet in een gebouwde voorziening, al dan niet op eigen terrein.

13.1.3 Inrichting:

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. tuinen en erven;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. kunstwerken;
- g. kunstobjecten.

13.2 Bouwvoorschriften

- 13.2.1 Op de in 13.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde doeleinden worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
- 13.2.2 Ten aanzien van woningen:
- er zullen niet minder dan 370 en niet meer dan 550 woningen worden gebouwd, waarbij de gemiddelde woningdichtheid zal variëren van 25 tot 30 woningen per hectare;
 - de woningen zullen bestaan uit eengezinswoningen en voor niet meer dan 25% uit gestapelde woningen;
 - de woningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart weergegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - de hoogte van eengezinswoningen mag niet meer bedragen dan 9 meter in gebiedsdeel WU1 en niet meer dan 12 meter in gebiedsdeel WU2 en de hoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 23 meter;
 - de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, met uitzondering van antennes en kunstobjecten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter.
- 13.2.3 Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden:
- ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen mogen gronden met een gezamenlijk terreinoppervlak van niet meer dan 5.000 m² worden aangewezen;
 - de hoogte van de bouwwerken voor maatschappelijke doeleinden mag niet meer bedragen dan 9 meter in gebiedsdeel WU1 en niet meer dan 15 meter in gebiedsdeel WU2;
 - de gebouwen mogen in combinatie met andere functies worden gebouwd, waarbij de totale hoogte niet meer mag bedragen dan de grootst toegelaten hoogte van een van de te combineren functies.
- 13.2.4 Ten aanzien van kleinschalige bedrijven, dienstverlenende bedrijven:
- ten behoeve van de dienstverlenende bedrijven en kantoren mag in totaal een bedrijfsoppervlak van niet meer dan 5.000 m² worden aangewezen;
 - van elk kleinschalig of dienstverlenend bedrijf mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 200 m² en van elk kleinschalig kantoor niet meer dan 150 m² b.v.o. bedragen;
 - de hoogte van bouwwerken ten dienste van de onder a. genoemde doeleinden mag niet meer bedragen dan 12 meter; de gebouwen mogen in combinatie met andere functies worden gebouwd, waarbij de totale hoogte niet meer mag bedragen dan de grootst toegelaten hoogte van een van de te combineren functies.
- 13.2.5 Ten aanzien van de verkeers- en parkeervoorzieningen (waaronder geluidbeperkende voorzieningen):
- gebouwen ten behoeve van verkeers- en openbare parkeervoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 25 m³ mogen worden gebouwd, waaronder mede begrepen gebouwen zoals telefooncellen en wachthuisjes;
 - de hoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten en bruggen, mag ten hoogste 15 meter bedragen. De doorvaarthoogte van de bruggen in het gebied dient zodanig te zijn dat schaatser en kanovaarders er onder door kunnen.
- 13.2.6 Ten aanzien van de groen- en speelvoorzieningen:
- binnen het plangebied dient een centraal speelveld te worden gerealiseerd van minimaal 1500 en maximaal 2500 m². Naast het centrale speelveld zullen nog minimaal 4 speelvelden van maximaal 250 m² worden aangelegd. In het openbaar groen bevindt zich een rondgaand wandel- en trimpad;
 - de inhoud van bouwwerken, waaronder gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, mag ten hoogste 100 m³ bedragen;
 - de hoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen; de hoogte van de

bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, speeltoestellen en bruggen, mag ten hoogste 15 meter bedragen.

13.2.7 Ten aanzien van utilitaire bouwwerken:

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

13.2.8 Ten aanzien van het water:

Uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

13.2.9 Ten aanzien van gronden met de aanduiding 'Nutstracee met beschermingszone':

Dit betreft een dubbelbestemming, waarvoor artikel 33 mede van toepassing is.

13.2.10

Ongeoorloofde wijze van bouwen:

Het is verboden op enig terrein of bouwperceel zodanig te bouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de voorschriften zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking met de voorschriften bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de volgende onderwerpen:

- a. de situering van andere bouwwerken, zoals antennemasten, schoorstenen, bouwwerken ten behoeve van communicatieverkeer en reclamezuilen e.d., voor zover niet zijnde zogenaamde vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43, lid 1 van de Woningwet, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
- b. de situering van parkeer- en verkeersvoorzieningen alsmede het aantal parkeerplaatsen.

13.3.2 De onder 13.3.1 genoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologisch-stedenbouwkundige belangen en verkeersbelangen, het stellen van genoemde eisen redelijk en gewenst is, mede ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.4 Vrijstellingsbevoegdheid

13.4.1 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. overschrijding van de maten betreffende de hoogte, de goothoogte, de inhoud en de oppervlakte van bouwwerken, mits die overschrijding niet meer zal bedragen dan 10% van de aangegeven waarde.
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 2.50 meter afwijken van het profiel van een straat of vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwingsvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- c. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio-, telefoon- en televisiesignalen en van calamiteitenwaarschuwingssystemen, mits de hoogte niet meer dan 40 meter bedraagt en de voorziening dient voor gemeenschappelijk gebruik, onder de voorwaarde dat de noodzaak van de

voorziening wordt aangetoond en de aanvrager de bereidheid uitspreekt ook anderen in de gelegenheid te stellen van deze voorziening gebruik te maken.

13.4.2 Burgemeester en wethouders oefenen de in 13.4.1 bedoelde bevoegdheden uit in overleg met belanghebbenden. Vrijstellingen worden slechts verleend, indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.5 Gebruiksvoorschriften

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

- a. niet meer dan 1/3^e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen vergunning- en of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuvergunning vereist is;
- c. bij het gebruik van een garage, er voor parkeergelegenheid op het eigen erf wordt gezorgd.

13.5.2 Detailhandel is uitsluitend toegestaan in produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.

13.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingplichtig 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.

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

13.5.5 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 13.5.4, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, lozen of storten van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen;
- d. de opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
- e. de opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

13.5.6 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.5.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 13.5.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet economische delicten.

13.7 Uitwerkingsverplichting

13.7.1 Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in 13.1.1 bedoeld bestemming uitwerken met inachtneming van het bepaalde in 13.1.2 en de hierna onder 1 t/m 5 geformuleerde

regels. De onderbouwing voor de uitwerking, zoals weergegeven in de toelichting, vormt uitgangspunt van beleid.

1. Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur:

Voor wat betreft de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur is het plangebied op de kaart verdeeld in de gebiedsdelen WU1 en WU2. Per gebiedsdeel zijn de volgende uitgangspunten ter realisatie van de ruimtelijke en functionele structuur neergelegd.

1.1 De gebiedsdelen algemeen:

- a. Gebiedsdeel WU1 heeft een oppervlakte van 8,3 hectare. Gebiedsdeel WU2 heeft een oppervlakte van 19,9 hectare. De gebieden worden doorsneden door een buurtontsluitingsweg, die in dit globale plan deels gedetailleerd is bestemd.
- b. De verwezenlijking van de gedetailleerde bestemming Verkeer binnen het op de plankaart met 'VP' aangegeven gebied, is in de toekomst noodzakelijk, hetgeen als voorschrift art. 32.5 in dit bestemmingsplan is opgenomen.

1.2 Gebiedsdeel WU1:

- a. Dit gebiedsdeel vormt de overgang naar Butterhuizen. In dit deel zijn uitsluitend eengezinswoningen toegestaan.
- b. Gebiedsdeel WU1 wordt van Butterhuizen gescheiden door een waterloop ter breedte van minimaal 25 meter. De bebouwingsgrens aan de zijde van de wijk Butterhuizen ligt minimaal 35 meter, gerekend vanaf de erfgrans van de woningen aan de rand van Butterhuizen. De ontsluiting van het autoverkeer geschiedt middels een duiker ter plaatse van de Gibbon. De doorvaarthoogte van deze duiker moet zodanig zijn dat kanoërs en schaatsers er onder door kunnen. Het water tussen gebiedsdeel WU1 en Butterhuizen maakt geen deel uit van het recreatiewater. Op de bestemming water zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan tot een hoogte van 3 meter.
- c. In het openbaar groen worden twee speelvelden van maximaal 250 m² aangelegd.
- d. Van de woningen is 70% zongericht verkaveld.

1.3 Gebiedsdeel WU2:

- a. Dit gebiedsdeel wordt via Plandeel 2 Stad van de Zon – het Carré, door middel van een brug over het recreatiewater met het Strand van Luna ter hoogte van de Waerdse Tempel verbonden voor wandel- en fietsverkeer.
- b. De gestapelde woningbouw dient binnen gebiedsdeel WU2 te worden gerealiseerd.
- c. Voor maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en kleinschalige bedrijven zal bij de uitwerking de situering nader worden bepaald; voor scholen en kinderopvang zal worden gestreefd naar een situering binnen gebiedsdeel WU2. Dienstverlenende en kleinschalige bedrijven zijn slechts toegestaan langs de buurtontsluitingsweg.
- d. Het water rond gebiedsdeel WU2 is recreatiewater. Gebiedsdeel WU2 wordt door middel van een brug met Plandeel 2 Stad van de Zon – het Carré verbonden. De doorvaarthoogte van de bruggen moeten zodanig zijn dat kanoërs en schaatsers er onder door kunnen. Op de bestemming water zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan tot een hoogte van 3 meter.
- e. Naast het centrale speelveld van maximaal 2500 m² zullen nog twee kleinere velden van maximaal 250 m² worden gerealiseerd. In het openbaar groen bevindt zich een rondgaand wandel-trimpad.
- f. De rand van het gebied wordt gevormd door aaneengeschakelde woningen. Het binnengebied wordt bepaald door wintertuinen, die als losse objecten in het landschap zijn opgenomen. Het beeld rond de woningen en kleinschalige bedrijvigheid wordt hier bepaald door serres. Van de woningen is 70% zongericht verkaveld.

Voor de overige functies gelden ten aanzien van de hieronder aangegeven onderwerpen de volgende regels.

2. De verkeersstructuur:

Uitgangspunt is dat, om reden van verkeersveiligheid, alle wegen als 30 km wegen worden uitgevoerd. De verkeersontsluiting ten behoeve van fietsverkeer dient te geschieden ongeveer volgens de op de kaart aangegeven aanduiding "langzaamverkeersroute". Deze langzaamverkeersroutes zullen het plangebied met Butterhuizen, Plandeel 2 Stad van de Zon – het Carré en het rond het plan te realiseren natuur- en recreatiegebied verbinden.

3. Het parkeren:

Bij de realisering van de woningen dient ruimte te worden gereserveerd voor de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Per woning dient ten minste 1,7 parkeerplaatsen te worden aangelegd, waarbij het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij iedere eengezinswoning met een perceelsoppervlakte van meer dan 250 m²: 2 zal bedragen. Bij iedere gestapelde woning zal 1 parkeerplaats worden gereserveerd. Het is niet noodzakelijk dat deze parkeerplaatsen altijd op eigen erf worden gerealiseerd. In ruimtelijk problematische situaties kan hiervan worden afgeweken.

4. De water- en groenstructuur:

Het plan beoogd een stedelijk landschap te laten ontstaan waarin ook de uitgeefbare grond in de vorm van privétuinen, erven, gemeenschappelijke tuinen, grassdaken en terrassen een bijdrage leveren aan het groene karakter.

Beoogd wordt een zo groot mogelijk oppervlak met hoge waterkwaliteit te realiseren. Van alle binnen het plangebied gelegen gronden dient niet minder dan 8% ten behoeve van open water te worden aangewezen. De oppervlakte voor wijk-, buurtgroen en overig water, dient bovenop het hierboven genoemde oppervlak niet minder dan 1 ha. te bedragen.

5. Milieu-aspecten:

Wegverkeerslawaai:

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde norm van 50 dB(A), dan wel de door Gedeputeerde Staten verleende hogere grenswaarde. Een binnenniveau van 35 dB(A) wordt gegarandeerd.

13.8 Voorlopig bouwverbod/binnenplanse anticipatie

13.8.1 Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 13.1 dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

13.8.2 In afwijking van het bepaalde onder 13.8.1 mogen, zolang en voor zover de in lid 13.7.1 bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd, bouwwerken binnen de bestemming als bedoeld in 13.1, slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in de in voorbereiding zijnde, dan wel vastgestelde uitwerkingsvoorschriften van burgemeester en wethouders, mits Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk verklaard hebben, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

13.9 Wijzigingsbevoegdheid

13.9.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingen, dan wel de

- bebouwingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn, ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van de betreffende bestemming dan wel het betreffende bebouwingsvlak, met niet meer dan 10% wordt gewijzigd;
- b. het wijzigen van de in het plan gegeven maatvoeringen met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
 - c. het wijzigen van de in het plan opgenomen normen ten aanzien van aantallen woningen, terreinoppervlakken, bebouwingspercentages en bedrijfsvloeroppervlakken met ten hoogste 10%, indien bij de uitvoering van het plan zulks gewenst en/of noodzakelijk is.

13.9.2 Burgemeester en wethouders oefenen de onder 13.9.1 bedoelde bevoegdheden uit in overleg met belanghebbenden. Het plan wordt slechts gewijzigd indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.10 Procedureregels

13.10.1

Met betrekking tot de toepassing van de uitwerkingsverplichting en/of wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

- a. het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 13.7.1 en/of 13.9.1, ligt met bijbehorende stukken gedurende zes weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders geven van de tervisielegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze kennis;
- c. de kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk en mondeling kenbaar maken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die conform het bepaalde onder c. tijdig bedenkingen kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede;
- e. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de kenbaar gemaakte bedenkingen overgelegd;
- f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben kenbaar gemaakt;
- g. het bepaalde onder d., e. en f. vindt geen toepassing, indien en voorzover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat het uitwerkings- en/of wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft en tegen die uitwerking c.q. wijziging niet van zienswijzen is gebleken.

13.10.2

Met betrekking tot het bouwen vooruitlopend op een goedgekeurde uitwerking:

- a. het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 13.9.1, ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. de kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling kenbaar maken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die conform het bepaalde onder c. tijdig bedenkingen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede;
- e. bij de aanvraag van de verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten worden

- gelijktijdig de kenbaar gemaakte bedenkingen overgelegd;
- f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben kenbaar gemaakt.

Artikel 14 Wonen en bedrijven (WB)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen en bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bedrijfsgebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- d. erven;
 - e. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwvoorschriften

14.2.1 Voor het bouwen van woningen, in deze zijnde hoofdgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bebouwingsvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

14.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend op grond met de aanduiding 'te bebouwen erven' en binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- c. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
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;
- d. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

14.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen op de gearceerde bestemmingsvlakken (te bebouwen erven) gelden de volgende bepalingen:

de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en bedrijfsgebouwen bij een hoofdgebouw mag voor:

- Middenweg 9, niet meer bedragen dan 170 m²,
met een goothoogte van maximaal 4 m. en een bouwhoogte van maximaal 5.5 m.;
- Jan Glijnisweg 1a, niet meer bedragen dan 250 m²,
met een goothoogte van maximaal 4 m. en een bouwhoogte van maximaal 5.5 m.;
- Jan Glijnisweg 5a, niet meer bedragen dan 375 m²,
met een goothoogte van maximaal 4 m. en een bouwhoogte van maximaal 5.5 m.;
- Jan Glijnisweg 7a, niet meer bedragen dan 2185 m²,
met een goothoogte van maximaal 4.5 m. en een bouwhoogte van maximaal 8 m.;
- Huygendijk 10-12, niet meer bedragen dan 485 m²,
met een goothoogte van maximaal 4 m. en een bouwhoogte van maximaal 7.5 m.;
- Jan Glijnisweg 17, niet meer bedragen dan 440 m² en een bouwhoogte van

maximaal 7 m;

- 14.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
de hoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, met uitzondering van antennes, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen en 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 1.00 meter mag bedragen.

14.3 Gebruiksvoorschriften

- 14.3.1 In de woning en/of bijgebouwen en bedrijfsgebouwen is de mede uitoefening toegestaan van bedrijfsmatige activiteiten in de categoriën 1 en 2 van de “Lijst van bedrijfstypen (ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS)”, detailhandel is uitsluitend toegestaan in produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- 14.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, vrijstelling verlenen voor een medegebruik van een gebouw ten behoeve van Horeca 2 als bedoeld in artikel 20.1 onder a., ter plaatse van de nadere aanduiding ‘HT’ op de plankaart.
- 14.3.3 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 14.3.4 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 14.3.3, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- 14.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 14.3.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

14.4. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 14.3.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 15 Bedrijven 1 (B1)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijven 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor autodemontagebedrijven, geen bedrijven zijnde als bedoeld in Artikel 2.4 IVB-inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en mede bestemd voor de bouw van één windturbine en transformatorstation conform de aanduiding zoals die is aangegeven op de plankaart met daarbijbehorende:

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

15.2 Bouwvoorschriften

15.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan het op de plankaart aangegeven percentage bedragen;
- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse (en/of achterliggende) perceelsgrens mag niet minder dan 2.50 meter bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- e. er mogen geen bedrijfswoningen, showrooms, toonzalen en zelfstandige kantoren worden gebouwd.

15.2.2 Ten aanzien van de windturbine als genoemd in 15.1 geldt dat:

- a. de maximale masthoogte maximaal 85 meter bedraagt;
- b. de maximale rotordiameter 70 meter bedraagt;
- c. het aantal rotorbladen 3 bedraagt.

Ten aanzien van het transformatorstation geldt dat:

- d. de oppervlakte niet meer dan 10m² bedraagt;
- e. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.50 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.50 meter bedragen.

15.3 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. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Beschrijving in hoofdlijnen

15.4.1 De beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop het plan de blijkens de artikelen 15.1, 15.2 en 15.3 nastreeft, luidt als volgt:

- a. Dit plan beoogt primair de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die verwantschap vertonen met demontageactiviteiten, waarvoor een deel van dit bedrijventerrein is ingericht en waarvan vestiging op de andere bedrijfsterreinen in de gemeente minder gewenst wordt geacht in verband met het karakter van de betrokken terreinen enerzijds en de aard van de bedrijven anderzijds, zoals puinbrekerijen, houtsloperijen, opslag in de open lucht;
- b. andere dan onder a. bedoelde bedrijfsactiviteiten zijn ook toegestaan, mits daardoor de geschiktheid van het terrein voor autodemontagebedrijven en de onder a. bedoelde bedrijfsactiviteiten niet in onevenredige mate wordt aangetast.

15.5 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

15.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.1. sub a. en toestaan dat het bebouwingspercentage per bouwperceel wordt vergroot tot niet meer dan 80 %, waarbij moet worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. het bepaalde in lid 15.2.3. sub c. en toestaan dat ten behoeve van GSM- en/of UMTS-masten (zend-, ontvang en/of sirenemasten) de maximale bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter.

15.5.2 De in lid 15.5.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

15.6 Gebruiksvoorschriften

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

15.6.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 15.6.1, 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;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van goederen die ter plaatse uit sloop verkregen worden en die goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een autodemontagebedrijf, zoals onderdelen en gebruikte auto's
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

15.6.3 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, vrijstelling verlenen:

- a. van het bepaalde in 15.1 en toestaan dat tevens bedrijven in een hogere categorie worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;

15.6.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 15.6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 15.6.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 16 **Bedrijven 2 (B2)**

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijven 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1, geen bedrijven zijnde als bedoeld in Artikel 2.4 IVB-inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en mede bestemd voor de bouw van één windturbine en transformatorstation conform de aanduiding zoals die is aangegeven op de plankaart, met daarbijbehorende:

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

16.2 Bouwvoorschriften

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan het op de plankaart aangegeven percentage bedragen;
- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en/of achterliggende perceelsgrens mag niet minder dan 2.50 meter bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- e. er mogen geen bedrijfswoningen, showrooms, toonzalen en zelfstandige kantoren worden gebouwd.

16.2.2 Ten aanzien van een windturbine als genoemd in 16.1 geldt dat:

- a. de maximale masthoogte maximaal 85 meter bedraagt;
- b. de maximale rotordiameter 70 meter bedraagt;
- c. het aantal rotorbladen 3 bedraagt.

Ten aanzien van het transformatorstation geldt dat:

- d. de oppervlakte niet meer dan 10m² bedraagt;
- e. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.50 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.50 meter bedragen.

16.3 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. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

16.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in 16.2.1 sub a. en toestaan dat het bebouwingspercentage per bouwperceel wordt vergroot tot niet meer dan 80 %, waarbij moet worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. het bepaalde in lid 16.2.3 sub c. en toestaan dat ten behoeve van GSM- en/of UMTS-masten (zend-, ontvang en/of sirenemasten) de maximale bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter;
- c. het in geringe mate, doch niet meer dan 1 meter, afwijken van de grens van de aanduiding 'windturbines en transformatorstation toegestaan' en van de vorm van het vlak met deze aanduiding, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

16.5 Gebruiksvoorschriften

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

16.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 16.5.1, 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;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van produkten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het verwerken van autowrakken.

16.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 16.1 en toestaan dat tevens bedrijven in een hogere categorie worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;

16.5.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 16.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

16.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 16.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 17 Bedrijven 3 (B3)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijven 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende pompen, winkel, autowasruimte, wasstraat en andere nevenruimten;
- b. ondegrondse tanks ten behoeve van opslag van brandstoffen, waaronder LPG; met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en oevervoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen; met daarbijbehorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. kunstobjecten;
- i. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwvoorschriften

17.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van de bebouwing mag ter plekke van het perceel:
 - Westeweg 1, niet meer bedragen dan 350 m²;
 - Westeweg 2, niet meer bedragen dan 350 m²;
 - Oostangent 2, niet meer bedragen dan 650 m²;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter.

17.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
de hoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met uitzondering van lichtmasten, waarvoor een maximale hoogte van 15 meter geldt.

17.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 17.2.1 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;

17.4 Gebruiksvoorschriften

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

17.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 17.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

17.4.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 17.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 17.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 18 Bedrijven 4 (B4)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijven 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf dat gericht is op de teelt en/of verkoop van huis- en tuingerelateerde artikelen, kleindieren en dierbenodigdheden;
met als nevenactiviteit:
- b. een bedrijf dat gericht is op de verkoop van outdoorartikelen;
met aan deze bedrijven gerelateerde:
- c. kantoren;
- d. dienstverlening;
- e. opslag;
- f. horecavoorziening;
met daarbijbehorende:
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. oevervoorzieningen en water
- k. geluidbeperkende voorzieningen
- l. terreinen;
- m. tuinen en erven;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. water en oevervoorzieningen

18.2 Bouwvoorschriften

18.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de oppervlakte van de bebouwing conform 18.1.a. mag niet meer bedragen dan 16.500 m²;
- c. de oppervlakte van de bebouwing conform 18.1.b. mag niet meer bedragen dan 2500 m²;
- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.50 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer 6 meter bedragen.

18.3 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. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 18.2.1 sub d. en toestaan dat de goothoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- b. het bepaalde in lid 18.2.1 sub e. en toestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 9 meter.

18.4.2 De in lid 18.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

18.5. Gebruiksvoorschriften

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

18.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 18.5.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

18.5.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 18.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

18.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 18.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 19 Garage/berging (GB)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Garage/berging aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van garages/bergingen.

19.2 Bouwvoorschriften

19.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouw- en/of goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

19.3 Gebruiksvoorschriften

19.3.1 de gronden met de bestemming garage/berging zijn bedoeld voor de stalling van één of meer motorvoertuigen en/of berging voor een huishouden.

19.3.2 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een

wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

19.3.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 19.3.2, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

19.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 19.3.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

19.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 19.3.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 20 Horeca 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate verstorend werken op de omgeving van deze bedrijven en waar het accent ligt op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant en een snackbar);

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;

c. groenvoorzieningen;

d. water;

e. parkeervoorzieningen;

met daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;

g. kunstobjecten;

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwvoorschriften

20.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

20.2.3 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 sociale veiligheid;

c. de verkeersveiligheid;

- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3 Gebruiksvoorschriften

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

20.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 20.3.1, worden in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

20.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 20.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

20.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 20.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 21 Horeca 4

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in ernstige mate storend werken op de omgeving van deze bedrijven en waar het accent ligt op het dansen en het verstrekken van drank (discotheek, alsmede café, bar, restaurant en zaalverhuur);

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. water;
 - e. parkeervoorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. kunstobjecten;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwvoorschriften

21.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

- 21.2.3 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
- een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.3 Gebruiksvoorschriften

- 21.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 21.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 21.3.1, worden in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- 21.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 21.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

21.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 21.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 22 Maatschappelijk

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden met daarbijbehorende:

- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water;
- erven en terreinen;
- kunstobjecten;
- gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- bouwwerken geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwvoorschriften

- 22.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven.
- 22.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen;
 - de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

22.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 22.2.1 onder a. en toestaan dat gebouwen de grens van het bouwvlak overschrijden, mits: de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het bouwvlak.

22.4 Gebruiksvoorschriften

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

22.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 22.4.1, worden in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten gehoeve van een seksinrichting.

22.4.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 22.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

22.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 22.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

22.6.1 Daar waar binnen de bestemming Maatschappelijk het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'Wijz 1', is voorzienbaar dat de aldaar gerealiseerde maatschappelijke (onderwijs) voorziening in omvang kan afnemen. Gelet daarop zijn burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen in 'Woongebouw' als bedoeld in artikel 10 en/of de bestemmingsomschrijving 22.1 aan te vullen met:

- dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen
- en
- kantoren.

22.6.2 Daar waar binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijk de aanduiding 'Wijz 2' is opgenomen, is voorzienbaar dat de aldaar gerealiseerde maatschappelijke (onderwijs) voorziening in omvang kan afnemen. Gelet daarop zijn burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen in 'Woongebouw' met zo nodig te bebouwen erven als bedoeld in artikel 8 en 'Tuin (T)' als bedoeld in artikel 27.

22.6.3 Burgemeester en wethouders oefenen de onder 22.6.1 en 22.6.2 bedoelde bevoegdheid uit in overleg met belanghebbenden. Het plan wordt slechts gewijzigd indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

22.7 Procedureregels

Met betrekking tot de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

a. het voornemen waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 22.6.1 ligt met

bijbehorende stukken gedurende zes weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;

- b. Burgemeester en wethouders geven van de tervisielegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze kennis;
- c. de kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk en mondeling kenbaar maken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die conform het bepaalde onder c. tijdig bedenkingen kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede;
- e. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de kenbaar gemaakte bedenkingen overgelegd;
- f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben kenbaar gemaakt;
- g. het bepaalde onder d., e. en f. vindt geen toepassing, indien en voorzover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat het wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft, terwijl van bedenkingen tegen de wijziging niet is gebleken.

Artikel 23 Nut

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Nut aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van de energievoorzieningen met daarbijbehorende bebouwing met daarbijbehorende:
- b. paden en terreinen.

23.2 Bouwvoorschriften

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

- a. gebouwen moeten worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2.5 meter.

23.3 Gebruiksvoorschriften

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

23.3.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling na het bepaalde in lid 23.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

23.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 23.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 24 Recreatie intensief (Ri)

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie intensief aangewezen gronden 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. een waterskibaan;
- g. utilitaire voorzieningen;
- h. een windturbine;
- i. geluidbeperkende voorzieningen;
met daarbij behorende:
 - j. gebouwen;
 - k. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;;
 - l. verhardingen;
 - m. groenvoorzieningen;
 - n. water.

24.2. Bouwvoorschriften

24.2.1 Ten aanzien van intensieve oeverrecreatie en ligweiden met bijbehorende gebouwde voorzieningen:

- a. De oppervlakte van bebouwing ten behoeve van recreatieve voorzieningen mag per gebouw niet meer bedragen dan 20m²;
- 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:
 1. een muziektent waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
 2. een uitkijktoren waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter;

24.2.2 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 20m² 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.

24.2.3 Ten aanzien van 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.

24.2.4 Ten aanzien van groen- en speelvoorzieningen:

- a. Gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, met een maximumoppervlakte van 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.

24.2.5 Ten aanzien van water:

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

24.2.6 Ten aanzien van een waterskibaan:

Ten behoeve van deze voorziening mogen gebouwen worden opgericht tot een maximum gezamenlijk oppervlak van 250 m² en een maximum bouwhoogte van 7.50 meter.

24.2.7 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.

24.2.8 Ten aanzien van een windturbine:

- a. Per op de plankaart aangegeven aanduidingsvlak mag één windturbine worden gebouwd;
- b. de masthoogte bedraagt maximaal 85 meter;
- c. de maximale rotordiameter bedraagt 70 meter;
- d. het aantal rotorbladen bedraagt 3;
- e. per aanduidingsvlak mag één windturbine worden gebouwd.

24.2.9 Ten aanzien van gronden met de aanduiding 'duiker':

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

24.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van het in geringe mate, doch niet meer dan 1 meter, afwijken van de grens van de aanduiding 'windturbine toegestaan' en de vorm van het vlak met deze aanduiding, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

24.4 Gebruiksvoorschriften

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

24.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, vrijstelling verlenen voor een medegebruik van een gebouw ten behoeve van Horeca 2 als bedoeld in artikel 20.1 onder a., ter plaatse van de nadere aanduiding 'HT' op de plankaart.

24.4.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 24.4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van een ligplaats voor woonschepen.

- 24.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, vrijstelling verlenen voor een medegebruik van het gebouw ten behoeve van de categorie horeca 3 (als nader gedefiniëerd in artikel 2) ter plaatse van de nadere aanduiding 'HT1' op de plankaart. De volgende voorschriften zijn daarbij van toepassing:
- de horeca-activiteiten worden toegestaan in de periode oktober tot en met april;
 - de voor horeca te gebruiken oppervlakte bedraagt maximaal 70 m²;
- 24.4.5 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 24.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

24.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 24.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 25 Recreatie extensief (Re)

25.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie extensief aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos, ligweiden, fiets- en voetpaden;
 - recreatieve voorzieningen;
 - groen- en speelvoorzieningen;
 - oevervoorzieningen en water;
 - utilitaire voorzieningen;
 - voor voorzieningen ten behoeve van de waterkering voorzover gelegen binnen de op de kaart aangegeven aanduiding 'Waterkering';
 - nutskabels en leidingen, voorzover gelegen binnen de zone "Nutstracé met beschermingszone";
- met daarbij behorende:
- gebouwen;
 - bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
 - verhardingen;
 - groenvoorzieningen;
 - water.

25.2 Bouwvoorschriften

25.2.1 Ten aanzien van bos, ligweiden, ruit-, fiets- en voetpaden:

- gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer mogen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per gebouw;
- de hoogte van gebouwen ten dienste van de onder a. genoemde doeleinden mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter.

25.2.2 Ten aanzien van recreatieve voorzieningen:

- de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- met uitzondering van ten hoogste twee uitkijktorens, met een maximale hoogte van 15 meter en een maximum grondoppervlakte van 25 m² per uitkijktoren.

- 25.2.3 Ten aanzien van groen- en speelvoorzieningen:
- a. gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer mogen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per gebouw;
 - b. de hoogte van 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.

25.2.4 Ten aanzien van oevervoorzieningen en water:
Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter mogen worden gebouwd.

25.2.5 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.

25.2.6 Ten aanzien van gronden met de aanduiding 'Nutstracee met beschermingszone':
Dit betreft een dubbelbestemming, waarvoor artikel 33 mede van toepassing is.

25.2.7 Ten aanzien van de onder 25.1.h. genoemde gebouwen geldt een maximum gezamenlijke oppervlakte van 100 m².

25.2.8 Ten aanzien van gronden met de aanduiding 'Waterkering':
Dit betreft een dubbelbestemming, waarvoor artikel 33 mede van toepassing is.

25.3 Gebbruiksvoorschriften

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

25.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 25.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van een ligplaats voor woonschepen.

25.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 25.3.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

25.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 25.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 26 Sport (S)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met daaraan ondergeschikte bijbehorende voorzieningen, zoals een kantine en een sportwinkel;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

26.2. Bouwvoorschriften

26.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan op de plankaart aangegeven bedragen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

26.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 26.2.1 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;
- b. het bepaalde in lid 26.2.2 onder c. en toestaan dat ten behoeve van GSM- en/of UMTS-masten (zend-, ontvang- en/of sirenemasten) de maximale bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter.

26.4 Gebruiksvoorschriften

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

26.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 26.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

26.4.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 26.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

26.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 26.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 27 Tuin (T), (T1), (T2)

27.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende grond gelegen hoofdgebouwen.

27.2 Bouwvoorschriften

27.2.1 a. Op of in deze gronden mogen op basis van dit bestemmingsplan geen bouwwerken worden gebouwd.

b. Algemene uitzondering op het bouwverbod, is de bouwmogelijkheid die op basis van de Woningwet en/of een algemene maatregel van bestuur en/of een ministeriële regeling gegeven wordt in het kader van vergunningvrij bouwen.

27.2.2 Voor zover niet gelegen binnen de dubbelbestemming 'Nutstracee met beschermingszone', geldt een uitzondering van het in 27.2.1.a. aangegeven bouwverbod voor:

Een uitbouw met een diepte van 1.50 meter en een lengte van maximaal 2/3^e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of een entree met een breedte van 1/3^e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4.50 meter en een diepte van 1.50 meter.

27.2.3 De hoogte van de uitbouw of entree op basis van artikel 27.2.2, mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;

27.2.4 Voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1.50 meter moet bedragen.

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

a. 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 1.00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de hoogte niet meer dan 1.00 meter mag bedragen.

27.3 Gebruiksvoorschriften

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

27.3.2 a. Het parkeren van een motorvoertuig op de oprit naar de garage is toegestaan;

b. Voor zover aan de bestemming Tuin een cijfer is gekoppeld (T1, T2) is in de Tuin het parkeren van één (T1), respectievelijk twee (T2) motorvoertuigen toegestaan;

27.3.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 27.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande gebouwen voor bewoning;

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

27.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 27.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

27.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 27.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 28 Groen (G)

28.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplantingen;
 - c. paden;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. ontmoetingsplaatsen;
 - f. waterlopen en waterpartijen;
- met daaraan ondergeschikt:

- g. verhardingen
 - h. parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - j. gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
 - k. kunstobjecten.

28.2 Bouwvoorschriften

28.2.1 Voor het bouwen van gebouwen als genoemd onder 28.1. j., gelden de volgende bepalingen:

- a. ten hoogste 3% van de oppervlakte van de gronden met de bestemming groenvoorzieningen mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3.50 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4.50 meter;
- e. overhangende balconen van woningen zijn toegestaan.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 5 meter bedragen.

28.3 Nadere eisen

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

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

28.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 28.2.1 voor de bouw van utilitaire gebouwen tot een oppervlakte van maximaal 25 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

28.5 Gebruiksvoorschriften

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

28.5.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 28.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

28.6 Strafbepalingen

Overtreding van het bepaalde in 28.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 29 Water (WA)

29.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen;
- met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
 - e. kunstobjecten;
 - f. op de kaart met "nutstracee" aangegeven gronden tevens voor een nutsleiding c.q. nutskabel;
 - g. een waterskibaan.

29.2 Bouwvoorschriften

29.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Overhangende balkons van woningen zijn toegestaan.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.50 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 3.50 meter bedragen.
- c. de hoogte voor vier in het water staande palen t.b.v. een cable-waterskibaan mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de hoogte van één in het water staande (start)paal t.b.v. een cable-waterskibaan mag niet meer bedragen dan 12 meter.

29.3 Gebruiksvoorschriften

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

29.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 29.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen.

29.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 29.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

29.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 29.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 30 Water 1 (WA1)

30.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebruik als waterweg;
 - a. water en oeverstroken;
 - b. steigers;
 - c. waterlopen;
- met de daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;

30.2 Bouwvoorschriften

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken gebouwd worden voor het gebruik als waterweg.

30.3 Gebruiksvoorschriften

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

30.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 30.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen.

30.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 30.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

30.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 30.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 31 Verkeer en verblijf (VV)

31.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen
- d. groenvoorzieningen
- e. speelvoorzieningen
- f. kunstobjecten;

- g. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en bushalteplaatsen; met de daarbijbehorende;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
- i. daar waar de aanduiding 'P' is aangegeven, zijn de gronden uitsluitend voor een parkeervoorziening bestemd.

31.2 Bouwvoorschriften

31.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen anders dan onder 31.1 onder g. genoemd, worden gebouwd.

31.2.2 Ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3.00 meter.

31.3 Nadere eisen

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

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

31.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 31.2.1 voor de bouw vanabri's, perabri tot een oppervlakte van maximaal 10 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

31.5 Gebruiksvoorschriften

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

31.5.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 31.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

31.6 Strafbepalingen

Overtreding van het bepaalde in 31.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 32 Verkeer (V)

32.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. bouwwerken en gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en bushalteplaatsen; waarbij de inrichting gericht is op afwikkeling van het doorgaande verkeer; met daaraan ondergeschikt:
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

met daarbijbehorende:

f. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder geluidwerende voorzieningen.

32.2 Bouwvoorschriften

32.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, alsmede geluidwerende voorzieningen, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

32.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen anders dan onder 32.1 onder c. genoemd, worden gebouwd.

- a. Daar waar het aanduidingsvlak ZP is aangegeven, is binnen het aanduidingsvlak de plaatsing van zonnepanelen toegestaan;
- b. voor het bouwen van de onder a. genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 12.00 meter bedragen;

32.3 Nadere eisen

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

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

32.4 Gebruiksvoorschriften

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

32.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 32.4.1, wordt in ieder geval gerekend het inrichten van de gronden in afwijking van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel;

32.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 32.4.2 en toestaan dat van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel wordt afgeweken, mits geen wezenlijke verslechtering van de geluidssituatie optreedt.

32.4.4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 32.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

32.5 Voorrang planverwezenlijking

De verwezenlijking van de bestemming Verkeer binnen het op de plankaart met 'VP' aangegeven gebied, is in de toekomst noodzakelijk (conform art. 13 lid 1 WRO).

32.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 32.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

HOOFDSTUK 3 - BESTEMMINGSBEPALINGEN / DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 33 Nutstracee met beschermingszone

33.1 Bestemmingsomschrijving

Voor zover op de plankaart een 'Nutstracee met beschermingszone' is aangegeven, zijn de gronden aan weerszijden van de kabel/leiding, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor nutskabels en/of -leidingen.

33.2 Dubbelbestemming

De aan de onderliggende basisbestemmingen gekoppelde voorschriften, zijn mede van toepassing op de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Nutstracee met beschermingszone'.

33.3 Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen (basisbestemming) mag op deze bestemming niet worden gebouwd, tenzij ten behoeve van nutsdoeleinden.

33.4 Aanlegvergunning

Ten aanzien van de gronden met de aanduiding 'Nutstracee met beschermingszone':

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (=aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 4. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 5. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen, voor zover dit meer dan 2% van het gebied beslaat;
- b. Het verbod als bedoeld onder a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 3. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer, onderhoud of gebruik van de grond;
 4. noodzakelijk zijn in verband met het onderhoud en vervangen van kabels en leidingen.

Artikel 34 Waterkering

34.1 Bestemmingsomschrijving

Voor zover op de plankaart een 'Waterkering' is aangegeven, zijn de gronden binnen deze aanduiding naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor een waterkering.

34.2 Dubbelbestemming

De aan de onderliggende basisbestemming gekoppelde voorschriften, zijn mede van toepassing op de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Waterkering'.

34.3 Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen (basisbestemming) mag op deze bestemming niet worden gebouwd, tenzij ten behoeve van de waterkerende functie.

34.4 Aanlegvergunning

Ten aanzien van de gronden met de aanduiding 'Waterkering':

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (=aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 5. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen, voor zover dit meer dan 2% van het gebied beslaat;
- b. Het verbod als bedoeld onder a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens de reeds verleende vergunning;
 3. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer, onderhoud of gebruik van de grond;
 4. noodzakelijk zijn in verband met het onderhoud en vervangen van kabels en leidingen.

HOOFDSTUK 4 - ALGEMENE BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 35 Dubbeltelbepaling

- a. Grond welke ter bepaling van het bebouwingspercentage of bouwoppervlak eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag om bebouwing buiten beschouwing.
- b. Binnen een aaneengesloten vlak met de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' mag slechts één windturbine worden opgericht.

Artikel 36 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Vrijstellingsbepaling

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, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij het recht op de plankaart en/of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen 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 –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen 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 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen 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 meter;

Artikel 37 Overgangsbepalingen

37.1 Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

37.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

37.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

Artikel 37.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 37.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

37.4 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 37.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 37.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

37.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 37.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 38 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid van de gemeente Heerhugowaard".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepaling

Op de onderhavige beheersverordening 'Heerhugowaard - Zuid' zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening van overeenkomstige toepassing:

- a. de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Heerhugowaard Zuid' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heerhugowaard op 28 oktober 2008 en zoals opgenomen in de bijlagen;
- b. de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid'.

Artikel 2 Begrippen

2.1 beheersverordening:

de beheersverordening Heerhugowaard zuid van de gemeente Heerhugowaard;

2.2 plan:

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heerhugowaard op 28 oktober 2008;

Artikel 3 Aanvulling begrippen van het plan

Artikel 2 van het plan wordt aangevuld met de volgende begrippen:

3.1 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.

3.2 ambulante handel:

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

De overige begrippen uit artikel 1 van het plan blijven van toepassing voor de uitleg van de regels van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Toe te voegen bestemmingsregels

4.1 bestaand aantal woningen

bestaand aantal woningen

Het aantal woningen binnen de bestemmingen 'W', 'W1', 'W2', 'W3', 'WG', 'WG1', 'WG2', 'WW' en 'WB' bedraagt niet meer dan het bestaande aantal ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening.

Waarbij het bestaand aantal woningen gedefinieerd wordt als:

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

4.2 specifieke gebruiksregels

specifieke gebruiksregels bestemming 'W', 'W1', 'W2', 'W3', 'WG', 'WG1', 'WG2', 'WW' en 'WB'

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, gastouderopvang, bed en breakfast en mantelzorg onder de voorwaarden dat:
 - 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 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 - detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
 - een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
 - bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
 - 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;
 - 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 slaappleaatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m².
- c. Mantelzorg, onder de voorwaarde dat:
 - door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is;
 - door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
 - brandveiligheid gewaarborgd is;
 - parkeren plaatsvindt op eigen erf;
 - na afloop van de zorgverlening de extra woonruimte niet meer wordt gebruikt voor inwoning of bijwoning, maar het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

4.3 Afwijken van de meldingsplicht milieu

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde in artikel 4.2 a onder 2 dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet melding plichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

4.4 Afwijken bed and breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 onder b voor een bed en breakfast accommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaappleaatsen, 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 m² onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is.

4.5 Strijdig gebruik

Strijdig gebruik bestemming 'W', 'W1', 'W2', 'W3','WG', 'WG1', 'WG2', 'WW' en 'WB'.

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.

4.6 Afwijken strijdig gebruik

Afwijken strijdig gebruik bestemming 'W', 'W1', 'W2', 'W3','WG', 'WG1', 'WG2', 'WW' en 'WB':

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld in artikel 4.5 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.

4.7 Afwijken bestaand aantal woningen

Afwijken bestaand aantal woningen bij bestemming 'W', 'W1', 'W2', 'W3','WG', 'WG1', 'WG2', 'WW' en 'WB':

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving en meer woningen toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd;
- c. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

4.8 Begripsbepaling Bedrijf 4 (Tuincentrum)

Artikel 18.1 van het plan wordt gewijzigd. De begripsbepaling behorende bij bestemming Bedrijf 4 wordt gewijzigd in:

De op de plankaart voor Bedrijven 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf dat gericht is op de teelt en/of verkoop van bomen, bloemen, planten, dieren, dierenbenodigdheden en –voeding, bloembollen, zaden, bloempotten/bakken, grond, gereedschap, klein en groot tuinonderhoud, tuinmeubelen, barbecues, erfafscheidingen en schuurtjes;

met als nevenactiviteit:

- b. indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van huis en tuin en benodigde artikelen, alsmede decoratie en kleinmeubelen/woonaccessoires binnenshuis, (tuin)kleding, buitenspeelgoed, buiten)koken met bijbehorende accessoires, zwembaden/sauna's;
- c. gelegenhedsassortiment: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals Pasen, Kerstmis en Nieuwjaar;
- d. verkoop van consumentenvuurwerk;
- e. verkoop van snijbloemen;
- f. ambulante handel;
- g. verhuur van kleine machines, gereedschappen en aanhangers;
- h. het aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur en tuinlease;
- i. aan het bedrijf gerelateerde kinderopvang;

en als ondersteunende functies:

- j. dierservice (trimmogelijkheid, medische en preventieve zorg, advies);
- k. aan het bedrijf gerelateerde Horeca categorie 1, 2;
- l. workshops/presentaties;
- m. cursussen en/of shows;
- n. ondersteunende detailhandel: ambachtelijke diensten;
- o. ondersteunende detailhandel: streekproducten;
- p. ondersteunende detailhandel; overig;
- q. kantoren;
- r. opslag;

met daarbijbehorende:

- s. wegen en paden;
- t. parkeervoorzieningen;
- u. groenvoorzieningen;
- v. oevervoorzieningen en water;
- w. geluidbeperkende voorzieningen;
- x. terreinen;
- y. tuinen en erven;
- z. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- aa. water en oevervoorzieningen.

4.9 Maximalisering ondersteunende detailhandel

Artikel 18.2.1.c van het plan wordt als volgt gewijzigd:

- c. de oppervlakte van de bebouwing conform 18.1.n, 18.1.o, 18.1.p mag niet meer bedragen dan 250 m²;

4.10 Afwijking ondersteunende detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1.c en toestaan dat het maximum van 250 m² voor de functies onder n. en o. wordt overschreden onder de voorwaarde dat:

- a. het percentage van het verkoopvloeroppervlak van 2,75% niet wordt overschreden;
- b. er regionale afstemming heeft plaatsgevonden;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene gebruiksregel

In aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan wordt bepaald dat:
het bestaande gebruik en de bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd, verbeterd en vernieuwd en mogen worden uitgebreid, indien is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Vervallen regels

Artikel 11.5, 12, 13, 15.4, 18.1 b, 18.2.1.c, 22.6, 22.7, 37 en 38 van het bestemmingsplan 'Heerhugowaard - Zuid' vervallen.

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de beheersverordening, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Afwijken van de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

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%.

7.3 Uitsluiting van 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.

Artikel 8 Overgangsrecht gebruik

8.1 Voortzetten strijdig gebruik

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

8.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.3 Hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.4 Uitsluiting al eerder ontstaan strijdig 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening Heerhugowaard zuid.

Bijlagen

Bijlage 1 Toegestane bedrijfstypen

Bijlage 1

Gebruikte afkortingen:

<	kleiner dan
>=	groter dan of gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit

Lijst van bedrijfstypen

(Ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI '93) van het CBS)

Tabel 1 **BEDRIJVEN: (bijbehorende afstanden, indices en categorie conform SBI '93)**

SBI-code	Omschrijving
14	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.
1421	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht) 1 - algemeen 2 - steenbrekerijen
144	Zoutwinningsbedrijven
145	Mergel- en overige delfstoffenwinningsbedrijven
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWEG, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven: 1 - zonder breken, zeven en drogen 2 - met breken, zeven of drogen, (v.c. < 100.000 t/j) 3 - met brekend, zeven of drogen (v.c. >= 100.000 t/j)
2682	Bitumineuze materialenfabrieken: 1 - p.c. < 100 t/u 2 - p.c. >= 100 t/u
2682	Asfaltcentrales
28	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)
284	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven 1 - algemeen 2 - scoperen (opspuiten van zink) 3 - thermisch verzinken 4 - thermisch vertinnen 5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten) 6 - anodiseren, eloxeren 7 - chemische oppervlaktebehandeling 8 - emailleren 9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)

- 10 - stralen
- 11 - metaalharden
- 12 - lakspuiten en moffelen

37	VOORBEREIDING TOT RECYCLING
371	Metaal- en autoschredders
372	Puinbrekerijen en malerijen:
	1 - v.c. < 100.000 t/j
	2 - v.c. >= 100.000 t/j
372	Rubberregeneratiebedrijven
372	Afvalscheidingsinstallaties
40	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELECTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER
40	Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:
	1 - < 10 MVA
	2 - 10 – 100 MVA
	3 - 100 – 200 MVA
	4 - 200 – 1000 MVA
	5 - >= 1000 MVA
40	Gasdistributiebedrijven:
	1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW
	2 - gascompressorstations vermogen >= 100 MW
	3 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C
	4 - gasontvang- en –verdeelstations, cat. D
50	HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
5020.4	1 Autoplaatwerkerijen
5020.4	2 Autobeklederijen
5020.4	3 Autospuitinrichtingen
5020.5	Autowasserijen
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en –accessoires
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING
5152.2, 5152.3	Trth in metalen en –halfabrikaten
5153	Grth in hout en bouwmaterialen
5157.2, 5157.3	Overige groothandel in afval en schroot
5162	Grth in machines en apparaten
60	VERVOER OVER LAND
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN
711	Personenautoverhuurbedrijven
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen

90

9000.1

MILIEUDIENSTVERLENING

Rioolwaterzuiverings- en gierverwerkingsinrichtingen (geen korrelfabrieken), met afdekking voorbezinktanks:

1 - < 100.000 i.e.

9000.3

Vuiloverslagstations

Tabel 2

OPSLAGEN EN INSTALLATIES:

(bijbehorende afstanden en indices conform SBI '93)

Omschrijving

OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN

propaan, butaan, LPG:

- 1 - bovengronds, < 2 m³
- 2 - bovengronds, 2 – 8 m³
- 3 - bovengronds 8 – 80 m³
- 4 - bovengr., 80 - 250 m³
- 5 - ondergronds, < 80 m³
- 6 - ondergr., 80 – 250 m³

niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld

gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):

- 1 - < 10.000 l.
- 2 - 10.000 – 50.000 l.
- 3 - >= 50.000 l.

brandbare vloeistoffen:

- 1 - ondergronds, K1/K2/K3-klasse
- 2 - bovengronds, K1, K2-kl.: < 10 m³
- 3 - bovengronds, K1/K2-kl.: 10 – 1000 m³
- 4 - bovengronds, K3-klasse: < 10 m³
- 5 - bovengronds, K3-klasse: 10 – 1000 m³

INSTALLATIES

rioolgemalen

afvalbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.

zendinstallaties:

- 1 LG en MG, zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)
- 2 FM en TV, hoogte > 100 m
- 3 GSM-steunzenders



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