



Agendanr.: 6
Voorstelnr.: RB2012155
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Heerhugowaard Oost

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 19 december 2012

Beknopt voorstel

Het bestemmingsplan Heerhugowaard - Oost conform voorstel gewijzigd vaststellen.

Toelichting

Het plangebied

Het plangebied waarop het bestemmingsplan Heerhugowaard – Oost betrekking heeft ligt aan de oostzijde van Heerhugowaard en wordt begrensd door: de Middenweg, de Van Veenweg, de Oostertocht en de waterpartij tussen de Rivierenwijk en Zuidwijk. Binnen het plangebied de Recreatiewijk, de Bomenwijk I en II, de Molenwijk en de Rivierenwijk.

Waarom een herziening van het plan?

Op grond van artikel 3.1 lid 1 en 2 van de Wro stelt de gemeenteraad één maal in de tien jaar voor het hele grondgebied een bestemmingsplan vast. Het bestemmingsplan Heerhugowaard Oost vervangt 16 planologische regelingen die allen ouder zijn dan 10 jaar.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan, waarin de bestaande rechten, vastgelegd in de nu vigerende bestemmingsplannen en de aanvullingen daarop op grond van beleid, zijn overgenomen.

Het beleid dat nu omgezet is in een recht heeft o.a. betrekking op verruiming van de bouwmogelijkheden in de achtertuin, de mogelijkheid om aan de voorzijde van de woning een erker of een entree te realiseren en dakopbouwen. Afwijken met een omgevingsvergunning voor deze bouwplannen is dan niet meer nodig.

Bij deze bestemmingsplanherziening is de eigendomssituatie in overeenstemming gebracht met de planologische situatie en zijn de reeds verleende vrijstellingen / ontheffingen in het bestemmingsplan opgenomen. Uitwerkingsverplichtingen ex artikel 11 WRO komen in de voor dit gebied geldende bestemmingsplannen niet voor. In de bestemmingsplannen Oud - Centrum en Molenwijk I zijn wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO opgenomen. Van deze wijzigingsbevoegdheden is geen gebruik gemaakt. Voor de lijst van bestemmingsplannen die met dit bestemmingsplan worden vervangen (16 in getal) zie paragraaf 1. 4 van de toelichting.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied ligt 1 BEVI – inrichting, het LPG tankstation Sijs (Facory Beheer) aan de Rustenburgerweg 38 en 1 hogedrukaardgasleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Deze gasleiding ligt langs de Beukenlaan. Binnen het plangebied zijn geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen voor het wegverkeer aangewezen. Wel wordt het eerder genoemde tankstation via het zuiden bevoorrad. Hiervoor wordt jaarlijks een ontheffing aan de firma BK-gas verleend.

Sinds het van kracht worden van het Bevi zijn de veiligheidseisen, die worden gesteld aan onder andere LPG – tankstations, verscherpt. Het basisbeschermingsniveau rond LPG-tankstations

voor de burger als individu is wettelijk verankerd. Hiervoor is het plaatsgebonden risico als grenswaardenorm in het Bevi opgenomen. Voor het risico van een ramp (10 of meer doden tegelijk en een niet nader bepaald aantal gewonden en materiële schade) is welbewust geen norm in het Bevi opgenomen. Dit risico moet worden vastgesteld en wordt aangeduid als het groepsrisico. Het vastgestelde groepsrisico moet expliciet worden verantwoord waarbij de kans van het groepsrisico vergeleken moet worden met een zogenoemde oriëntatiewaarde.

In de toelichting op het bestemmingsplan is uitgebreid uitleg gegeven aan en ingegaan op de risico's met betrekking tot externe veiligheid. Het LPG tankstation voldoet aan de norm voor het plaatsgebonden risico en voor de gasleiding geldt geen plaatsgebonden risico. Het groepsrisico voor het LPG station ligt onder de oriëntatiewaarde en voor de gasleiding ver onder de oriëntatiewaarde. In beide gevallen gaat het om een bestaande situatie, waarin fysiek niets wijzigt. Gelet hierop is het verantwoord om de verkoop van LPG en het gebruik van de gasleiding voort te zetten.

Financiële Haalbaarheid van het plan

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is dan ook niet aan de orde. Voor het plan is dan ook geen exploitatieplan opgesteld. Het plan brengt geen financiële risico's voor gemeente met zich mee.

Overleg artikel 3.1.1. Bro

De uitkomsten van het overleg artikel 3.1.1 Bro zijn in hoofdstuk 8 van de toelichting opgenomen. De veiligheidsregio heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en heeft daarmee ingestemd met de verantwoording voor de externe veiligheid. Op ondergeschikte punten is het plan aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen.

Inspraak

Het bestemmingsplan Heerhugowaard - Oost heeft met ingang van donderdag 22 december 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Ook de uitkomsten van de inspraak zijn in hoofdstuk 8 van de toelichting opgenomen. Naar aanleiding van de inspraak is het bestemmingsplan op diverse punten aangepast.

Vaststellingsprocedure

Voor de vaststelling heeft bestemmingplan met ingang van donderdag 11 oktober gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging kon iedereen schriftelijke of mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de heer J.W. Bruins, Drecht 38, de heer E. Jonkman, Middenweg 138 en de Protestantse gemeente van Heerhugowaard. Alle zienswijzen zijn tijdig ingebracht en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze van de heer J.W Bruins luidt:

"Na raadpleging van het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard Oost wil ik u verzoeken om wijziging van de bouw- en goothoogte van mijn woning op mijn perceel Drecht 38. Momenteel staat vermeld bouwhoogte 9 meter en goothoogte 5 meter. Mijn woning is echter hoger. De op de verbeelding aangegeven hoogten dienen te worden gewijzigd in bouwhoogte 11 meter en goothoogte 8 meter, zoals bij de andere hoekwoning van hetzelfde huizenblok Drecht 28.

Ten slotte wil ik u graag wijzen op het feit dat ik bovenstaande in januari van dit jaar als inspraakreactie heb ingediend bij het college. Het college reageerde daar bij brief van 27 september jl. op en stelde daarin: "De goot- en bouwhoogten van alle hoekwoningen aan de Drecht zijn opgetrokken naar 8 en 11 meter". Voor de zekerheid heb ik hierna de digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bekeken en tot mijn verbazing stonden nog steeds de verkeerde hoogten vermeld (9m en 5m). Dit noodzaakt mij tot het indienen van deze zienswijze".

Antwoord gemeente

De bouwhoogtes zijn conform het verzoek aangepast. Het is jammer dat de bouwhoogtes bij de inspraak, zoals daar ook is toegezegd, niet zijn aangepast.

De zienswijze van de heer Jonkman luidt:

"Via deze brief willen wij een zienswijze indienen betreffende het Perceel Middenweg 138. Volgens de bestemmingsplankaart is er nu een bouwvlak aangegeven van 7x12 meter. De huidige woning met kantoorruimte is veel groter dit missen wij op de huidige bestemmingsplankaart en de voorschriften. Graag zien wij dat het bouwvlak wordt vergroot waarbij het kantoorgedeelte ook is inbegrepen. Met het ontwerp bestemmingsplan wat er nu ligt zal het voor ons betekenen dat we in de toekomst geen uitbreidingen meer kunnen realiseren omdat we dan over het aantal m² gezamenlijk oppervlak bijgebouwen heen komen. We willen graag in de toekomst de mogelijkheid houden dat de woning aan de achterzijde uitgebreid kan worden, daarom dat wij het voorstel hebben om het bouwvlak tot aan de achterzijde van het kantoorgedeelte te laten lopen. Graag zien we de aanpassing tegemoet en we staan open om samen en in overleg te gaan voor deze aanpassing. Graag willen we u er ook attent maken dat de vorige bewoner Fam. Pino samen met bewoners aan de middenweg in 1991 een strook grond van de gemeente Heerhugowaard hebben aangekocht. In de notariële akte van 4 november 1991 is opgemaakt dat een strook grond (Kadastraal N 4710) achter en naast de woning van perceel Middenweg 138 de gemeente Heerhugowaard in principe geen bezwaar tegen bebouwing op het verkochte echter onder voorwaarde dat hiervoor een normale bouwaanvraagprocedure moet worden gevolgd. Indien wenselijk kan ik u de notariële akte laten zien."

Antwoord gemeente

Het bouwvlak op het perceel Middenweg 138 heeft een afmeting van 7,00 x 12,00 meter. De uitbouw aan de zijkant en het kantoor liggen in de erfbestemming. Op de erfbestemming mag op het onderhavige perceel 60 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 75 m². De goothoogte is 2,40 meter en de bouwhoogte is 4,50 meter. Het perceel Middenweg 138 heeft een oppervlakte van circa 1140 m². Tegen het situeren van het bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak bestaat dan ook geen bezwaar mits de goot- en bouwhoogte beperkt blijven tot respectievelijk 3,00 en 5,50 meter. (de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk). Door het bouwvlak te vergroten met het bijbehorend bouwwerk kan er op de gronden rond de woning weer 60 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Samen de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt, is dit voldoende voor de toekomstige uitbreiding van de woning. Het vergroten van het bouwvlak conform aanvraag (zie bijlage) is gelet op de schaal van de woningen de directe omgeving niet gewenst. Het deel van de woning dat voor kantoor wordt gebruikt is voorzien van de functieaanduiding "Kantoor".

De zienswijze van de Protestantse gemeente Heerhugowaard luidt:

Bij de thans ter inzage liggende stukken omtrent boven genoemde plannen en met name Middenweg 168 1702 HE staat op de tekening aangegeven Ned. Herv. Kerk. Na onze fusie in 2010 is dit geworden de Protestantse kerk behorende tot de Protestantse Kerk Nederland. Wij verzoe- ken U vriendelijk om de tekst op de tekening te wijzigen in "kerk P.K.N."

Antwoord gemeente

De naam Ned. Herv. Kerk staat op de ondergrond van Ruimtelijke plannen. De gemeente kan die ondergrond niet aanpassen.

Ambtelijke aanpassingen*Culturele waarden*

Op grond van artikel 3.6.1. van het Bro dient in de toelichting van een bestemmingsplan te worden verantwoord hoe met de in het gebied aanwezige- en verwachte cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is door de Cultuurcompagnie onderzoek gedaan naar de culturele waarden binnen de gemeente Heerhugowaard. De uitkomst van het onderzoek is verantwoord in het rapport "Gemeente Heerhugowaard een historisch – geografische inventarisatie (inclusief de karakteristieke bebouwing)".

Naar aanleiding van het onderzoek van de Cultuurcompagnie, de inventarisatie van de "Monumentencommissie en de Stolpenlijst is op de panden Dreef 12, Middenweg 44, 52, 82, 84, 140, 150, 166, 168, 192, 196, 200, 206, 212, 228, 234, 248, Rustenburgerweg 26 en Van Veenweg 4 de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie gelegd. De Bongelaar, het Recreatiepark en het Hertenkamp zijn ambtshalve aan de lijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten toegevoegd en hebben ook de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

Bijgebouwen

De Wabo spreekt niet meer van bijgebouwen, maar van bijbehorende bouwwerken. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. In de lijst van begrippen heeft het bijgebouw plaats gemaakt voor het bijbehorend bouwwerk en is de aanbouw geschrapt.

Detailhandel op tennispark aan de Van Veenweg

De tennisvereniging exploiteert op het tennispark aan de Van Veenweg een shop van circa 30 m², waar tennisbenodigheden worden verkocht. Aanvankelijk was de insteek, na klachten van derden, om de verkoop ter plaatse te beëindigen, maar bij nader inzien bleek de shop op alle bouwtekening te zijn ingetekend en heeft de gemeente met het verlenen van de bouwvergunning indirect toestemming gegeven voor een bepaalde mate van detailhandel ter plaatse. Gelet hierop kan de shop worden gelegaliseerd. In het bestemmingsplan is een functieaanduiding opgenomen die detailhandel tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m², analoog aan de regeling voor manages in het buitengebied, toestaat.

Bouwregels

In de bouwregels is opgenomen dat goten van bouwdelen zoals dakkapellen niet worden getoetst aan de goothoogte. Om te voorkomen dat er dakkapellen over de hele breedte van de gevel gebouwd kunnen worden moet dit zijn: "goten van onderschikte bouwdelen, zoals dakkapellen e.d".

De bestemming Recreatie;

Aan de bestemmingsomschrijving is de functie parkeervoorzieningen toegevoegd.

Bedrijfswoningen

Aan alle bestemmingen met de mogelijkheid voor een bedrijfswoning is alsnog de "bedrijven aan huisregeling" toegevoegd, zoals die ook geldt voor de bestemming "Wonen".

Veiligheidszone LPG

De veiligheidszone – Lpg moet een gebiedsaanduiding zijn en kan niet met een functieaanduiding worden geregeld. Artikel 34 regelt dat binnen de veiligheidzone voor de activiteit aanleggen een omgevingsvergunning nodig is, dat verboden is het de tank, het vulpunt en de afleveringszuil te verplaatsen en dat gebouwen binnen de veiligheidszone niet voor kwetsbare en beperkt kwetsbare functies mogen worden gebruikt.

Bouwhoogtes Tamarixplantsoen

De bouwhoogte voor de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" op de hoek Beukenlaan / Taxuslaan bedraagt in het bestemmingsplan Centrum – Oost 20 meter. Op verzoek van de projectontwikkelaar is die oorspronkelijke bouwhoogte van 20 meter uit het bestemmingsplan Centrum Oost 1973, om planschade te voorkomen, opnieuw in het bestemmingsplan Heerhugowaard - Oost opgenomen.

Bed and Breakfast regeling

De beleidnotitie voor de vestiging van een bed and breakfast in Heerhugowaard ligt nu circa vijf weken voor de inspraak ter visie. Tot nu toe zijn er geen reacties binnen gekomen. Vooruitlopend op de formele vaststelling van het beleid is de regeling voor de bestemmingen "Wonen" en "Wonen 1" in het bestemmingsplan opgenomen.

Aanpassing kruispunt Middenweg – Zuidtangent.

Bij toetsing van het ontwerpplan voor de reconstructie van de Zuidtangent (vastgesteld door uw gemeenteraad d.d. 27 november 2012) aan het bestemmingsplan Heerhugowaard – Oost is gebleken dat de opstelstrook voor het rechtsafslaand verkeer in de bestemming "Groen" ligt. De bestemming "Groen" laat wel de aanleg van parkeervakken en parkeerstroken toe, maar niet de aanleg van een opstelstrook. Hoewel er materieel gezien geen verschil is tussen een parkeerstrook en een opstelstrook kan het juridisch wel tot problemen leiden als een parkeerstrook als opstelstrook wordt gebruikt. Gelet hierop dient de bestemming "Groen" voor de lengte van de opstelstrook te worden gewijzigd in de bestemming Verkeer.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 8 januari 2013

Akkoordstuk

Bijlagen:

Bij 13-007	bestemmingsplanregels;
Bij 13-008	toelichting;
Bij 13-009	Lijst met bedrijfsactiviteiten;
Bij 13-010	Verbeelding Bomenwijk II
Bij 13-011	Verbeelding Bomenwijk I
Bij 13-012	Verbeelding Molenwijk;
Bij 13-013	Verbeelding Recreatiewijk;
Bij 13-014	Verbeelding Rivierenwijk;
B201217568	Brief J.W. Bruins;
B201218580	Brief Bouwkundig Ontwerp- en Tekenbureau Jonkman;
E201227166	Email PKN gemeente



Nr.: RB2012155

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 december 2012;

gelet op de artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

b e s l u i t

- 1 a de zienswijze van de heer J.W. Bruins, Drecht 38, de heer E. Jonkman, Middenweg 138 en de Protestantse gemeente van Heerhugowaard ontvankelijk te verklaren;
b de zienswijze van de heer J.W. Bruins gegrond, de zienswijze van de heer E. Jonkman deels gegrond en deel ongegrond en de zienswijze van de Protestantse gemeente Heerhugowaard ongegrond te verklaren;
 - 2 het bestemmingsplan Heerhugowaard Oost vast te stellen en daarbij in te stemmen met de wijzigingen die zijn aangebracht en aanzien van:
 - a de bouw- en goothoogten van het perceel Drecht 38 en het Tamarixplantsoen;
 - b het bouwvlak van het perceel Middenweg 138;
 - c het begrip bijgebouwen;
 - d de bouwregels voor goten van bouwdelen zoals dakkapellen;en de toevoeging van:
 - e parkeervoorzieningen aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Recreatie";
 - f de bedrijven aan huisregeling aan alle bedrijfswoningen;
 - g een bed and breakfast regeling aan de bestemmingen "Wonen";
 - h detailhandel aan de bestemming "Sport", door middel van een functieaanduiding;
 - i artikel 31 "Waarde – Cultuurhistorie";
 - j artikel 34 "Veiligheidszone Lpg". - k. het kruispunt Middenweg – Zuidtangent, waar ten behoeve van de opstelstrook voor het rechtsafslaand verkeer de bestemming "Groen" over de lengte van de opstelstrook is gewijzigd in de bestemming "Verkeer".
- 3 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
 - 4 de verkoop van Lpg op het perceel Rustenburgerweg 38 verantwoord te achten;

Heerhugowaard, 26 februari 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,