

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het nieuwe bestemmingsplan Beveland 2010 is opgesteld om in de bouwregels meer ruimte en flexibiliteit te bieden voor gewenste ontwikkelingen, aangezien de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (van 1 juli 2008) veel beperktere mogelijkheden biedt om af te wijken van bestemmingsplannen. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheden zijn daarom vergroot. Door te werken met (binnenplanse) ontheffingen biedt het plan veel flexibiliteit terwijl er nog steeds sturingsmogelijkheden bestaan door voorwaarden te verbinden aan het verlenen van medewerking.

De bouwregels zijn daarnaast gelijk getrokken aan de regels van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Zandhorst e.o., zodat er voor de bestaande bedrijventerreinen eenduidige regels gelden.

Tenslotte dienen alle bestemmingsplannen die voor 1 juli 2008 zijn vastgesteld herzien te worden in verband met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De nieuwe wet bepaald dat de bestemmingsplannen in digitale vorm moeten worden vastgesteld. De herziening past binnen het streven om voor juni 2013 de bestemmingsplannen te herzien.

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. Verder wordt er gestreefd naar vrijwel identieke regels. Deze zijn eenvoudig opgesteld, zodat ze heldere richtlijnen geven voor de bebouwingsmogelijkheden van de gronden en het gebruik van de gronden en gebouwen. In het kader van dienstverlening wordt het daarmee voor iedereen mogelijk om bestemmingsplankaarten en regels ook thuis, te raadplegen via het internet.

1.2 Plangebied

Het plangebied van deze 1ste herziening is gelijk aan het plangebied van het oorspronkelijke bestemmingsplan Beveland.

Figuur 1 'ligging plangebied'



1.3 Doel

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Het bestemmingsplan “Beveland” is op dit moment voor het hele plangebied van kracht.

2. Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Aan de westkant van de gemeente Heerhugowaard zijn, in een aaneengesloten front langs de N242, diverse bedrijventerreinen gelegen. Hierbij gaat het om: de Frans, Beveland en Zandhorst. Deze drie grote bedrijventerreinen zijn in de loop der tijd in verschillende fases in ontwikkeling gebracht. Op 24 mei 2005 is het bestemmingsplan Beveland vastgesteld, dat een planologisch kader bood voor de reeds uitgegeven gronden en de laatste ontwikkeling van 17 hectare grond mogelijk maakte. Deze laatste ontwikkeling is vrijwel volledig gerealiseerd. Er zijn nog enkele kavels in te vullen. Daarna is het gebied volledig in gebruik genomen.

2.2 Bestaande situatie

Beveland is een bedrijventerrein met een sterke concentratie van gebruikelijke bedrijven met productie en distributie-oogmerk samen met dienstverlenende bedrijven, variërend van (semi)kantoren en onderwijsinstellingen tot perifere detailhandel (woninginrichting, meubels, doe het zelf zaken) en leisure activiteiten. Beveland biedt vooral ruimte voor de markt van de wat kleinere kantoren en schone productiebedrijven met een eigen identiteit en gebouw. Een ruime opzet, maar ook veel zorg voor styling en architectuur geven het bedrijventerrein Beveland een eigen herkenbare corporate identity.

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

Aangezien het om een herziening gaat van een relatief jong bestemmingsplan wordt uitsluitend ingegaan op de beleidsstukken die vastgesteld zijn of gewijzigd zijn sinds de vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan Beveland.

3.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vastgelegd in onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Er zijn geen ingrijpende wijzigingen in het ruimtelijk beleid op Rijksniveau die relevant zijn in het kader van deze herziening.

Op Rijksniveau is er echter wel meer aandacht voor de goede werking van het landelijk radarnet, waar de radar van het vliegveld De Kooij deel van uitmaakt. Het werkingsgebied voor het radarstation van het vliegveld De Kooij bedraagt een cirkel met een straal van 27,78 kilometer (15 zeemijl). Beveland maakt geen deel uit van de radarzone, er gelden dan ook geen beperkingen.

Daarnaast wordt er op dit moment op landelijk en regionaal niveau gewerkt aan de vaststelling van stroomgebiedbeheersplannen in verband met de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze herziening brengt geen wijzigingen aan in de wijze waarop er rekening gehouden wordt met de waterhuishouding. De implementatie van de Kaderrichtlijn Water heeft dan ook geen gevolgen voor deze herziening.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Beveland is op provinciaal niveau van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld. Daarnaast is het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan herzien. De ontwikkeling van Beveland is meegenomen in het Ontwikkelingsbeeld en past binnen het provinciale verkeersplan. Deze wijzigingen heeft dan ook geen gevolgen. Op dit moment wordt gewerkt aan een herziening van het Ontwikkelingsbeeld. Deze nieuwe structuurvisie is op dit moment echter nog niet vastgesteld.

Daarnaast is op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld (Prv). Deze verordening dient ter waarborging van de provinciale belangen en het provinciaal beleid en is het aangewezen instrument als het gaat om geven van algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Beveland is reeds een bestaand gebied waar op enkele punten (meer bouw mogelijkheden buiten de rooilijn, hogere bouwhoogten en het positief bestemmen van in het verleden verleende vrijstellingen). Er is dan ook geen sprake van strijd met de onderwerpen die in de provinciale verordening zijn opgenomen.

Op regionaal niveau is in juli 2006 de 'Regionale bereikbaarheidsvisie Noord-Kennemerland' vastgesteld. Hierin is het ambitieniveau van de regio vastgelegd. Er wordt aangegeven welke kwaliteiten de gemeenten op het gebied van mobiliteit nastreven. Beveland is als bestaande ontwikkeling in deze visie meegenomen. De in deze herziening opgenomen wijzigingen passen binnen de regionale visie.

3.4 Lokaal beleid

Stadsvisie 'Heerhugowaard, stad van kansen' en Structuurbeeld 2005 - 2015

In de Stadsvisie 'Heerhugowaard, stad van kansen' en de ruimtelijke vertaling van deze visie in het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005 – 2015, wordt aangegeven dat het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein de Vork, tezamen met Beveland-Zuid en de Broekhornpolder, in de werkgelegenheidsbehoefte tot 2015 kan voorzien. Hierbij zullen Beveland-Zuid en de Broekhornpolder zich ontwikkelen als hoogwaardige (regionale) bedrijvenlocaties, welke zich met name richten op 'uitdagende' bedrijven voor hoogopgeleide mensen. Ten aanzien van de bestaande bedrijventerreinen is het beleid gericht op het verbeteren van de kwaliteit en het stimuleren van het eigen karakter. Gezien de diversiteit aan locaties is het van belang dat de gemeente de vestiging van bedrijven meer gaat sturen. Hierbij staan herstructurering en clustering/concentratie van gelijkwaardige bedrijven voorop. Ten aanzien van het bedrijventerrein Beveland wordt gestreefd naar een bedrijventerrein van hoogwaardige kwaliteit met vooral dienstverlenende bedrijven (kantoren, organisaties en onderwijsinstellingen) en een concentratie van perifere detailhandel in een woonstrip. Onder perifere detailhandel worden zowel grootschalige meubelwinkels en bouwmarkten als ook detailhandelsvestigingen in volumineuze producten verstaan.

Het gaat hierbij niet om detailhandel in auto's en auto-onderdelen, boten en caravans inclusief accessoires (de zgn. "ABC-goederen"). Voor deze goederen heeft de gemeente reeds een clustering op het terrein Zandhorst in gang gezet (o.a. caravanboulevard).

Het algemene gemeentelijke beleid ten aanzien van het bedrijventerrein Beveland is niet gewijzigd.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de milieu-aspecten die van belang zijn voor het gebied. Daarbij wordt alleen dieper op het aspect ingegaan als er sprake is van een wijziging op het gebied van de landelijke regelgeving of als de invoering van deze herziening gevolgen heeft voor dat aspect.

4.2 Geluidhinderaspecten

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

4.3 Milieuzonerings

Bij dit bestemmingsplan is een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' gevoegd. Aan de hand van deze staat wordt bepaald welke bedrijven waar op het industrieterrein kunnen worden toegelaten. Aangezien het bedrijventerrein hoofdzakelijk bestaat uit hoogwaardige (kantoor)locaties is er geen zware bedrijvigheid mogelijk. De zwaarste milieucategorie die was toegestaan was milieucategorie 3, met een gewenste milieuzone van 50 meter.

Deze herziening wijzigt de oorspronkelijke 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in die zin dat er aangesloten wordt bij de meest recente versie van de landelijke richtlijnen en dat er enkele categorieën worden toegestaan die voorheen niet aanwezig waren (zoals beperkte horecavoorzieningen ten behoeve van bezoekers en gebruikers van de bedrijven). Er vindt geen verzwaring plaats, de maximale milieuzone blijft 50 meter. Deze categorie is op basis van de meest recente Staat van bedrijfsactiviteiten milieucategorie opgenomen in milieucategorie 3.1.

4.4 Waterparagraaf

In het kader van het oorspronkelijke bestemmingsplan Beveland is er uitgebreid aandacht besteed aan de waterhuishouding en is er overleg gevoerd met de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap) over de te nemen maatregelen. Het huidige bestemmingsplan staat toe dat de volledige bouwpercelen worden benut en dat aan de voorzijde de onbebouwde bedrijfsterreinen volledig mogen worden verhard. Ter compensatie is een waterpartij aangelegd aan de zuidzijde van het plangebied. Op drie locaties (aangeduid met sba-3) mag een deel van een gebouw in of over het water gebouwd worden, per locatie mag dit deel maximaal 600 m² groot zijn. De aangeduide gebieden zijn groter dan de maximale maat van 600 m² zodat er meer keuzevrijheid is voor de vormgeving van de gebouwen.

Deze herziening heeft geen gevolgen voor de wijze waarop er wordt omgegaan met de waterhuishouding. Het bestemmingsplan staat niet meer verharding toe en de opgenomen bouw mogelijkheden in of over het water zijn identiek aan de regeling opgenomen in het huidige bestemmingsplan. De waterbeheerder zal in het kader van het vooroverleg met instanties gevraagd worden om te reageren op het voornemen om bestemmingsplan Beveland. Er vindt echter geen specifiek vooroverleg plaats.

4.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving ten aanzien van de luchtkwaliteit is sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Beveland sterk gewijzigd. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit', bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Naar aanleiding van onderzoek naar de luchtkwaliteit in het jaar 2006 is gebleken dat Heerhugowaard voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De gemeente Heerhugowaard voldoet ook zonder aanvullend lokaal beleid in de toekomst kan voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen 2010, zoals vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit".

Hoofddoel is echter de bescherming van de volksgezondheid. Op basis hiervan is er door de gemeente Heerhugowaard op 24 juni 2008 een gemeentelijk luchtkwaliteitplan vastgesteld met als doel om ook in de toekomst te voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen, de luchtkwaliteit in gebieden waar mensen langdurig verblijven te verbeteren en aandacht te vragen voor met name gebieden waar veel personen uit gevoelige groepen (zoals kinderen) verblijven.

4.6 Bodemparagraaf

Op 1 januari 2006 is de wijziging van de Wet bodembescherming in werking getreden. In de gewijzigde Wbb is een nieuwe formulering opgenomen van de saneringsdoelstelling (zgn. functiegericht saneren) en het saneringscriterium (wanneer met spoed saneren). Het bevat een saneringsplicht voor bedrijven en een basis voor een subsidieregeling. Er zijn diverse procedurele aanpassingen doorgevoerd waarvan een aantal leiden tot vereenvoudiging en andere bijdragen aan versterking van de handhaving. De wet bevat een basis voor algemene regels voor eenvoudige saneringen. Ten aanzien van deze partiële herziening is van belang dat de huidige functie niet gewijzigd wordt. Het gebruik bestaat uit recent opgerichte industriële activiteiten op voorheen agrarisch gebruikte grond. Op basis van de verrichte bodemonderzoeken uit het verleden is vast komen te staan dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. De huidige bodemsamenstelling is voldoende geschikt voor de beoogde functies.

4.7 Natuurwaarden

Er zijn geen wijzigingen in de regelgeving doorgevoerd sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Beveland. Bovendien is het gebied inmiddels vrijwel volledig ingericht met bebouwing. Deze partiële herziening maakt bovendien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar schept alleen een nieuw afwegingskader voor reeds toegestane ontwikkelingen. Deze herziening heeft dan ook geen verdere aantasting van de natuurwaarden tot gevolg.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Ten tijde van het opstellen van deze herziening is tevens een Beleidsnota Archeologie in voorbereiding waarin wordt vastgelegd op welke wijze de gemeente Heerhugowaard, naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988, verantwoordelijkheid

neemt voor het eigen bodemarchief. Met de wetsherziening is het voor gemeenten verplicht bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen.

De bescherming van het gemeentelijk bodemarchief wordt zo veel mogelijk gekoppeld aan het reeds bestaande, maar aan de Archeologische Monumentenzorg aangepaste, beleidsinstrumentarium. Bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor ruimtelijke ingrepen zal worden getoetst op archeologische waarden en verwachtingen. Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk blijkt, zullen de kosten daarvoor ten laste komen van de initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit. Gedurende het vaststellingstraject van dit bestemmingsplan zal voor zover mogelijk rekening gehouden worden met de uitkomsten van de beleidsnota.

4.9 Duurzaamheid en energie

Nieuwe ontwikkelingen

De insteek van alle nieuwe ontwikkelingen in Heerhugowaard is om deze energieneutraal te laten zijn. De nieuwe woningbouwprojecten als De Draai (start 2010) en De Broekhorn (start 2010) worden zoveel mogelijk energieneutraal gerealiseerd. De gemeente Heerhugowaard gaat daarbij, als koploper op het gebied van duurzaamheid, actief op zoek naar nieuwe, innovatieve energieconcepten. De gemeente vervult hierin een aanjagende rol en brengt partijen bij elkaar.

Bestaande initiatieven

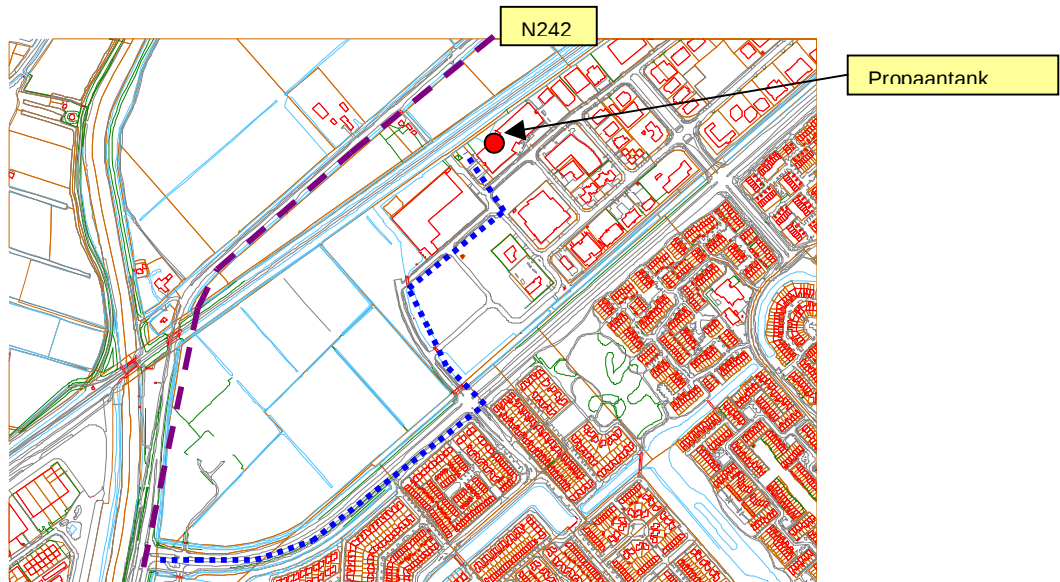
Ten aanzien van dit bestaande gebied worden er geen regels opgenomen ten aanzien van duurzaamheid. Er wordt vooral gestreefd naar een vrijwillige en gezamenlijke inzet. De bestaande bouw is voor 30% verantwoordelijk voor het totale energiegebruik van Heerhugowaard. De gemeente voert met allerlei belanghebbenden (huurders, particuliere bezitters van woningen en bedrijven, corporaties) gesprekken om te komen tot gezamenlijke oplossingen. Te denken valt hierbij aan ondersteuning in de vorm van subsidies (ook het eenvoudiger aanvragen daarvan), waar mogelijk het soepeler verkrijgen van vergunningen en gezamenlijke aanschaf van duurzame artikelen, denk aan isolatiemateriaal en dergelijke. Door de almaar stijgende prijzen van energie zijn de investeringen in duurzame oplossingen steeds sneller terugverdiend.

Naast veel aandacht voor energiegebruik is er ook aandacht voor andere duurzame strategieën, zoals het optimaal benutten van de beschikbare ruimte. De maximale bebouwingshoogte is in het algemeen verruimd. Daarnaast wordt voor zover mogelijk gestreefd naar gecombineerde ontwikkelingen. Een goed voorbeeld hiervan is de invulling van een perceel in het zuidelijk deel van het plangebied waar twee initiatiefnemers de door hen gewenste bebouwing op een gezamenlijke halfondergrondse parkeervoorziening realiseren.

4.10 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In het plangebied is een bovengrondse propaantank van 5000 liter gerealiseerd. Het reservoir ligt op de hieronder aangegeven locatie en wordt eenmaal per jaar gevuld via de aangegeven route en zal alleen in de periode 22.00 – 07.00 uur gevuld worden.



Transport van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen hoge druk aardgasleidingen aanwezig. Over het spoor Alkmaar - Hoorn worden eveneens geen gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Langs de Westerweg (N242) vinden echter wel transporten met gevaarlijke stoffen plaats. Voor wat betreft het plaatsgebonden risico (PR) is er geen belemmering. In het kader van het opstellen van het concept van de Beleidsvisie Externe Veiligheid is onderzoek gedaan naar het groepsrisico in (onder andere) dit gebied. Gebleken is dat alleen aan de uiterste westelijke rand van het plangebied binnen de invloedssfeer van de weg ligt. Daarbij is er sprake van een groepsrisico dat lager is dan 1/10de van de oriëntatiewaarde. Op basis hiervan kan gesteld worden dat ook het groepsrisico op basis van de Westerweg geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen functies.

De verwachting is dat in april 2010 de bovengenoemde Beleidsvisie Externe Veiligheid wordt vastgesteld. Deze beleidsvisie vormt het bestuurlijk beleidskader bij de verantwoording van de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan zal deze beleidsvisie het afwegingskader vormen voor eventuele ruimtelijke beslissingen, zoals het verlenen van een ontheffing voor de vestiging van een bedrijf met gevolgen voor de externe veiligheid.

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er in beginsel geen bedrijven zijn toegestaan die onder de strekking van het BEVI vallen. Daarvan kan alleen afgeweken worden indien het om bedrijven gaat waarvan de PR-contour binnen het eigen perceel ligt en waarvan aangetoond kan worden dat de toename van het groepsrisico nog steeds binnen het beleid van de Beleidsvisie Externe Veiligheid valt. Op deze manier is er een individuele afweging mogelijk. Per geval kunnen de risico's in kaart gebracht worden en ingeschat. Op deze wijze wordt voorkomen dat er belemmeringen ontstaan voor initiatieven op naastgelegen percelen en dat er vanuit beleidsmatig oogpunt onwenselijke gevolgen ontstaan voor grote groepen mensen in de omgeving van het plangebied.

4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

In het gebied zijn geen kabels, aardgastransportleidingen of straalpaden aanwezig die belemmerd kunnen worden door de bestaande voorzieningen of de nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.

Wel zijn er de gebruikelijke riool-, water en electriciteitskabels aanwezig ten behoeve van het bedrijventerrein. In verband met de aanwezigheid van deze leidingen wordt er zoveel mogelijk naar gestreefd om (diepwortelende) bomen boven de leidingtracé's te voorkomen. Vanuit de wens om te dereguleren is in het plan geen aanlegvergunningverplichting opgenomen voor dergelijke beplanting.

Daarnaast liggen er binnen het gebied twee riooltransportleidingen, deze zijn op de kaart opgenomen met de bijbehorende beschermingsstrook. Voor de leidingstrook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om aantasting van de leiding te voorkomen.

5. Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn vertaald naar de inhoud van het plan. Er wordt gemotiveerd aangegeven wat in het bestemmingsplan geregeld wordt en op welke wijze (beheersplan, ontwikkelingsplan). Zijn er specifieke ontwikkelingen in het plan dan zullen deze in het hoofdstuk beschreven worden.

5.2 Beheer

Beveland is ten tijde van de opstelling van dit bestemmingsplan vrijwel volledig ontwikkeld. Grote delen zijn reeds gerealiseerd en in gebruik genomen, er resteren slechts enkele percelen die nog worden bebouwd. De plannen hiervoor zijn reeds in een vergevorderd stadium. Deze voorzien van gedetailleerde regels (beheersplan).

5.3 Ontwikkeling

In verband met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dient er bij de opstelling van het bestemmingsplan meer aandacht besteed te worden aan de gewenste flexibiliteit voor het plangebied en de eventueel gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode. Voor een aantal voorzieningen zullen er ontheffingsmogelijkheden worden opgenomen. Hierdoor kan er ingespeeld worden op eventuele toekomstige ontwikkelingen, mits deze passen binnen de ruimtelijke visie en op een kwalitatief hoogwaardige wijze worden vormgegeven.

6. Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Deze toelichting dient als uitleg over de wijze waarop de bestemmingsregels moeten worden uitgelegd en de reden waarom deze zijn opgenomen.

6.2 Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Een aantal begrippen komt nagenoeg in elk bestemmingsplan voor. Deze zijn landelijk standaard voorgeschreven. Daarnaast zijn er ook enkele begrippen opgenomen die meer specifiek voor dit plangebied en de opgenomen planregels van belang zijn.

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

6.3 Bestemmingsregels

Algemene uitgangspunten

De systematiek van de regels zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de standaardregels van de gemeente Heerhugowaard. De toegestane gebruiksmogelijkheden zijn inhoudelijk gelijk aan de mogelijkheden die in het huidige bestemmingsplan Beveland gelden. Daarnaast zijn de in het verleden toegestane bedrijven in afwijking van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld met vrijstelling ex artikel 19 WRO, positief bestemd. Zo is een bestaand garagebedrijf opgenomen. Het is echter niet mogelijk om meer bedrijven te vestigen in het gebied. Voor dergelijke activiteiten is er ruimte beschikbaar in de Zandhorst en de Frans.

Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden verruimd en zijn er ontheffingen opgenomen voor bebouwing buiten het bouwvlak (zoals entrees, fietsenstallingen). Deze verruimde mogelijkheden zijn gelijk aan de mogelijkheden die in het nieuwe bestemmingsplan Zandhorst e.o. zijn opgenomen.

Artikel 3 Gemengd (GD)

Aangezien het bestemmingsplan in het gebied zowel scholen (hoofdgroep Maatschappelijk), industrie- en kantooractiviteiten (hoofdgroep Bedrijf) en de woonboulevard bevat (hoofdgroep Detailhandel), is er conform de landelijke richtlijnen voor het gehele gebied een gemengde bestemming opgenomen. De woonboulevard is gericht op de detailhandel die qua functie en omvang niet past binnen het winkelhart. Daarbij moet gedacht worden aan de verkoop van winkels, grote meubels en bouwmarkten. Daarnaast is ook één grootschalige winkel in consumentenelectronica toegestaan. Deze sluit qua functie aan bij het winkelhart, maar is van een zodanige

omvang dat deze niet geschikt is voor het winkelhart. In het gebied waren en zijn gebouwen voor sport- en recreatiegebruik toegestaan. Deze zijn ook nu opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat de genoemde voorbeelden van gebouwen (sporthallen, schietinrichtingen, binnenbanen, boogbanen, indoorgolf, sportscholen en gymnastiekzalen) niet limitatief bedoeld is.

Daarnaast wordt het reeds bestaande beleid om ongewenste druk op de winkelconcentratiegebieden tegen te gaan, voortgezet. In de regels is, net als in het vorige plan, vastgelegd dat er een bedrijf zich slechts in de perifere detailhandelszone kan vestigen als deze volumineuze goederen verkoopt en er per bedrijf een showroom of toonzaal van minimaal 500 m² aanwezig is. Binnen één *gebouw of ruimte* kunnen zich dus meerdere *bedrijven* vestigen zolang er per bedrijf tenminste 500 m² toonzaal/showroom aanwezig is. Op deze manier is er synergie tussen samenwerkende en elkaar aanvullende bedrijven mogelijk zonder dat de positie van het stadshart als winkelconcentratiegebied, met bijbehorende voorzieningen en uitstraling onder druk komt te staan.

Om zo nuttig mogelijk gebruik te kunnen maken van de beschikbare ruimte is, net als bij bestemmingsplan Zandhorst e.o., de toegestane bouwhoogte verhoogd. Dit in aansluiting op het landelijk beleid om beschikbare ruimte zo goed mogelijk te benutten. Op basis hiervan is onder andere de SER-ladder als instrument geïntroduceerd. Daarbij zijn de in het oude plan opgenomen verschillen in de verhoudingen van de bouwhoogten binnen het plan behouden, zij het dat de verhoudingen iets wijzigen:

	Huidige plan	Beveland 2010
Algemene gebied	12 meter	18 meter
Kantoorplint langs de Westtangent	18 meter	21 meter
Hoogte accent aan de zuidzijde	28 meter	45 meter

Bij de opgenomen hoogte voor het hoogte-accent is rekening gehouden met de mogelijke ontwikkelingen van Westpoort, direct ten zuiden van deze locatie. Om de beoogde stedenbouwkundige impact te behouden is de bouwhoogte voor deze locatie in verhouding hoger gesteld.

Het is mogelijk om de bouwhoogte met 5,0 meter te verhogen, mits dit een bijdrage levert aan de stedenbouwkundige en welstandelijke uitstraling. Deze ontheffing is echter niet mogelijk voor de locatie met het hoogte-accent. Dit om te voorkomen dat er te negatieve gevolgen zijn voor de woningen ten oosten van de Westtangent.

In de bestemming Gemengd zijn meer mogelijkheden dan voorheen opgenomen om voor de voorgevelrooilijn te bouwen. Dit naar aanleiding van aanvragen die in het verleden zijn vergund op basis van vrijstellingen conform de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bij de vrijstelling gehanteerde uitgangspunten zijn vertaald in ontheffingsregels. Het is nu mogelijk om een overdekte fietsenstalling te bouwen, dit ter ondersteuning van het mobiliteitsbeleid. Daarnaast is het mogelijk om een uitbouw aan de voorzijde van de bebouwing op te richten. Deze mogelijkheid bestond al maar is nu verruimd en voor meer percelen toepasbaar. Bij beide ontheffingen geldt dat de vereiste voorzieningen voor de eigen parkeerbehoefte niet mogen worden aangetast.

Artikel 4 **Groen (G)**

De aanduiding Groen is gegeven aan het openbaar groen in het plangebied. Deze bestemming wordt hoofdzakelijk bepaald door groenvoorzieningen als gras, bomen en struiken. Natuurlijk zijn daarin ondermeer ook paden opgenomen en incidentele parkeervoorzieningen of oeververhardingen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de bestemming, zoals onder andere duikers landzijdige delen van steigers of kano-overhaalplaatsen. Ook gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het algemene nut, zoals onder andere kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 5 Verkeer (V)

Op de kaart zijn gebieden aangewezen voor 'Verkeer'. De bestemming heeft betrekking op de openbare wegen in het plangebied met daarbij behorende 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 mits dit ten dienste staat van het wegverkeer.

Artikel 6 Water (WA)

Alle waterpartijen in het plangebied hebben de bestemming 'Water'. Deze gebieden zijn bestemd voor water en oevervoorzieningen, maar ook steigers, dammen of duikers (ondergrondse waterverbindingen). In de regels 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, passagiersvaartuigen en beroepsvaart.

6.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene ontheffingsmogelijkheid

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

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

Overgangs- en slotregels

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

6.5 Handhavingsparagraaf

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.

7. Financieel-economische uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan bestaat voor het overgrote deel uit reeds ingericht terrein. De huidige activiteiten worden in ieder geval positief bestemd en op enkele onderdelen worden de regels verruimd. Vanwege concrete voorstellen die passen binnen de gemeentelijke beleidsinzichten, zijn de mogelijkheden voor de nog niet ingerichte percelen eveneens op onderdelen verruimd. Deze initiatieven zullen door particuliere partijen worden aangelegd en hebben geen gevolgen voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

8. Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

- 1 VROM-Inspectie Regio Noord-West;
- 2 Provincie Noord-Holland afdeling Handhaving, subsidies en vergunningen;
- 3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- 4 Brandweer
- 5 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Vrom-Inspectie, Regio Noord-West Heeft verzocht om gegevens inzake het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg op te nemen.	De toelichting is op dit punt aangevuld.
Provincie Noord-Holland Heeft verklaard dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen:	De opmerking is voor kennis aangenomen.
Hoogheemraadschap Heeft verzocht om twee afvalwater-transportleidingen op te nemen in de toelichting, regels en verbeelding. Daarnaast wordt gevraagd om meer duidelijkheid over de effecten van de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden. Indien er meer dan 800 m2 wordt gerealiseerd is watercompensatie vereist. Tenslotte wordt gevraagd om meer duidelijkheid te geven over de bebouwing in of over het water (sba-3). Bouwen in het water, zoals in het plan mogelijk gemaakt wordt, is volgens het beleid van het hoogheemraadschap niet toegestaan. In het kader van de waterbeheersing is het wenselijk om in artikel 4 en 5, naast water, ook waterberging op te nemen in de voorschriften.	De afvalwatertransportleidingen zijn op de verbeelding opgenomen met een daarbij behorende beschermende regels De verruiming van de bebouwingsmogelijkheden heeft betrekking op gronden die reeds op basis van de oude plannen volledig verhard mochten worden. De toegenomen mogelijkheden hebben dan ook niet tot gevolg dat er meer dan 800 m2 extra verharding komt. Ook ten aanzien van de nadere aanduiding (sba-3) geldt dat er sprake is van het respecteren van reeds bestaande rechten. Aan het verzoek is voldaan, waterberging is nu ook mogelijk in deze bestemmingen.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord Door de Veiligheidsregio is geconstateerd dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Er wordt gewezen op de noodzaak voor voldoende bluswatervoorzieningen. Daarnaast wordt opgemerkt dat de norm voor de opkomsttijd voor de brandbestrijding volgens de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg, voor winkels > 1.000 m², 8 minuten voor de eerste twee tankautospuitten bedraagt. Buiten werktijd wordt aan deze norm niet voldaan voor de tweede tankautospuut. Deze is na 9,3 minuten aanwezig.	De opmerking ten aanzien van de externe veiligheid is voor kennis aangenomen. Ten aanzien van het bluswater zijn weinig ingrepen mogelijk omdat het om bestaand gebied gaat. Na overleg met de Veiligheidsregio kan geconstateerd worden dat de overschrijding van de aanrijtijden van de tweede bluswagen in het zuidelijk deel in dit geval nog niet tot onoverkomelijke bezwaren leidt. Het gaat om een geringe overschrijding (circa 1 minuut). De overschrijding vindt alleen plaats buiten werktijden. Op dat moment zijn er zeer weinig mensen in het gebied. Bovendien is er sprake van een zelfredzame groep gebruikers en is de eerste tankautospuut op tijd aanwezig. Deze kan beheersende maatregelen nemen totdat de tweede gearriveerd is. De reactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
--	--

8.2 Rapportering inspraak

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreacties zijn hieronder samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat.

Dudokweg 37 BV, A.H. Vestering W.M. Dudokweg 37 Er is verzocht om de kavelgrens als bouwgrens op te nemen.	Het gaat om een bestaande kantoorlocatie. De gevraagde verschuiving leidt tot een zeer geringe aanpassing aan de achterzijde. Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen en door de aanpassing sluit de bouwgrens beter aan op de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
--	--