



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering :	16 OKT 2012
Besluit:	cf
Voorstelnummer:	RB2012101

Agendanr.: 9.
Voorstelnr.: RB2012101
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Heerhugowaard Zuid-West"

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 4 september 2012

Beknopt voorstel

Het bestemmingsplan vaststellen. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de twee delen van de Edelstenenwijk en Butterhuizen; "Heerhugowaard Zuid-West"

Het plangebied wordt begrensd door de Middenweg, Diamant, Jade, Robijn, Westtangent en de waterloop tussen Butterhuizen en plandeel 3.

De herziening van bestemmingsplannen heeft tot doel het terugdringen van het aantal bestemmingsplannen, voor gelijke situaties uniforme regels te stellen en het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de werkelijke situatie. De rechten worden in het plan gerespecteerd en aangevuld met beleid zoals dat in de loop der jaren is ontwikkeld. Omdat de plannen die worden herzien relatief nieuw zijn, verandert er niet zo veel.

Aandachtspunten en wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregelingen:

➤ **Vervallen aanduiding Erven II**

De grootste wijziging is het vervallen van de aanduiding Erven II. Deze gronden zijn nu bestemd voor Erven, waardoor de bouwmogelijkheden in de achtertuinen flink zijn verruimd.

➤ **Carports**

In het deel van de wijk tussen Saffier en Robijn is op een aantal plekken in de voortuin een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van een carport.

Op een aantal percelen is in het verleden, toen dit nog vergunningvrij kon, een carport gerealiseerd aan de voorzijde van de woning (in de tuinbestemming). In de jaren negentig van de vorige eeuw liet de Woningwet/Bouwbesluit toe dat vergunningvrij een carport kon worden gebouwd in de voortuin. Onder de huidige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht is dit niet meer toegestaan.

Daarbij zijn twee typen te onderscheiden: een carport in het verlengde van de bestaande berging/garage en een carport tussen bestaande bergingen. De vraag is of dit in vergelijkbare situaties ook mogelijk gemaakt zou moeten worden. In het gebied zijn veel vergelijkbare gevallen waar een carport gerealiseerd zou kunnen worden.

De stedenbouwkundige oordeelt hierover als volgt:

Het bestemmingsplan Zuidwest beslaat een gebied dat we kennen als het woonerf, een woongebied met een kleinschalige opbouw en inrichting. Ooit bedacht vanuit idealen maar vandaag de dag minder gewaardeerd omdat de idealen van toen niet meer aansluiten bij de behoeften van vandaag. Daarbij gaat het niet zozeer om de woningen zelf maar meer de beleving van het openbare gebied. Oorzaken hiervan zijn ondermeer de versnipperde ruimte in het openbare gebied met als gevolg een rommelig beeld, onduidelijke achterkanten, voorkanten en overgangen openbaar - privé (schuttingen) en parkeren om er maar een paar te noemen. Het toegenomen autobezit met als gevolg de dominantie van de auto binnen de woonerven is in dit soort wijken voelbaar en pijnlijk zichtbaar. Gevolg hiervan is dat in veel voortuinen wordt geparkeerd, waar dat oorspronkelijk helemaal niet de bedoeling was. Een volgende stap is dat

die auto in de voortuin onder dak moet komen. Maar dat is ruimtelijk niet gewenst omdat de voortuin een belangrijke schakel vormt tussen het private en het publieke domein. Voor dit soort wijken is het van belang dat woningen duidelijk in relatie staan tot de openbare weg. Dit type wijk is opgezet vanuit de gedachte dat er een grote interactie is tussen het wonen en de openbare weg, het woonerf, met name aan de voorzijde. Het toestaan van extra bouwwerken in de zone waar de woning grenst aan de openbare weg is dan ook niet verstandig. De voorzijde dreigt daardoor nog meer een soort verkapte achterzijde te worden waar je de weg naar de voordeur moet zoeken. Dit gaat uiteindelijk ten koste van de kwaliteit en de beleving van de openbare buitenruimte en uiteindelijk de leefbaarheid in dit soort wijken. De conclusie is dan ook dat in vergelijkbare situaties de bouw van een carport niet mogelijk is.

➤ **Woonbestemming en gebruik**

Eén huishouden

Woningen en woongebouwen in dit plan mogen in principe uitsluitend gebruikt worden voor de bewoning door één huishouden. In artikel 1 "Begrippen" is aangegeven wat onder een woning en een huishouden wordt verstaan. Op grond van deze definities kan, in samenhang met het in de regels aanmerken van bewoning van één woning door meer huishoudens als een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tegen het huisvesten van meer huishoudens in één woning worden opgetreden.

Maatschappelijke zorg

Door maatschappelijke instellingen worden woningen voor vormen van sociale opvang gebruikt die niet vallen onder het begrip huishouden, zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om deze vormen van sociale opvang te faciliteren, omdat het om meer huishoudens per woning of onzelfstandige bewoning gaat. In dit plan komt deze situatie voor aan de Roze Flamingo 10. Deze woning is in de regels medebestemd voor deze vorm van gebruik.

Om in de toekomst ook medewerking te kunnen verlenen aan nieuwe verzoeken, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan. Er moet dan wel sprake zijn van wonen, maar niet van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden en zelfstandige bewoning. De verleende omgevingsvergunning kan van de ene instelling overgedragen worden aan een andere instelling, mits het gebruik waarvoor omgevingsvergunning is verleend, opvolgend is.

Instellingen die een beroep doen op deze regeling moeten voldoen aan de Kwaliteitswet zorginstellingen. De Kwaliteitswet zorginstellingen geldt voor alle instellingen in de zorgsector. Ook de commerciële zorginstellingen moeten aan deze wet voldoen. De wetgever stelt eisen waaraan de zorginstelling moet voldoen. De wijze waarop de zorginstelling hieraan voldoet is vrij. De instellingen vullen dat zelf in. De wetgever richt zich hierbij tot de zorgaanbieder en stelt dat de zorg transparant moet zijn voor alle betrokkenen. De Inspectie voor de Gezondheidszorg (IGZ) houdt toezicht op de naleving van de Kwaliteitswet.

Webwinkels

Daarnaast worden woningen in toenemende mate gebruikt als bakermat voor de vestiging en/of de uitoefening van een beroep of bedrijf. Traditioneel zijn het de zogenaamde vrije beroepen waarbij een aangepast gedeelte van de woning voor de uitoefening van dat beroep wordt gebruikt. De praktijk leert evenwel dat woningen ook worden gebruikt voor een bonte verzameling van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zoals opticiëns, verzekeringsagentschappen, kap- en schoonheidssalons, hondentrimsalons en dergelijke.

Uit de jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een strikte scheiding aanbrengt tussen vrije beroepen en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Vrije beroepen worden, omdat ze van oudsher vanuit de woning worden beoefend, geacht onder de bestemming Wonen te vallen. De overige beroepen worden doorgaans uitgeoefend op specifiek daarvoor aangewezen locaties. Deze specifieke vestigingsomstandigheden maken dat de vestiging van overige beroepen en bedrijven in woningen in strijd is met de bestemming Wonen. Om startende ondernemers te stimuleren, telewerk en andere arbeidsvormen te bevorderen en handhavingproblemen te voorkomen wil de gemeente de vrije beroepen en de overige beroepen en bedrijven, die zich lenen voor een uitoefening vanuit de woning, gelijkschakelen.

De vestiging van overige beroepen en bedrijven in woningen is toegestaan, zolang er geen sprake van overlast is en de woning in overwegende mate als woning wordt gebruikt. In de planregels zijn in de 'specifieke gebruiksregels' van deze bestemming de voorwaarden waaronder vestiging van een beroep en/of bedrijf in een woning is toestaan opgenomen. Detailhandel is van deze regeling in principe uitgesloten, omdat detailhandel vanuit woningen bij een bepaalde omvang het voorzieningenniveau van de gemeente in gevaar kan brengen. Detailhandel kan ook een uitstraling naar de openbare ruimte hebben door de openingstijden, het af en aan rijden en het parkeren van bezoekers. Het is wel toegestaan om producten te verkopen die op het betreffende perceel vervaardigd zijn.

Inmiddels heeft de webwinkel zijn intrede gedaan en is er ook al jurisprudentie over. Zo mag een webwinkel volgens de uitspraak van de Raad van State d.d. 13 april 2011 zich niet vestigen in een woonwijk, als men een uitstraling heeft van een winkel en de klanten de goederen aldaar komen ophalen (met verkeersaantrekkende werking als gevolg). Ook het hebben van alleen opslag van goederen bij een webwinkel wordt aangemerkt als detailhandel.

Een werkgroep heeft de situatie in Heerhugowaard onderzocht. Raadpleging van het handelsregister en internet toont aan dat in Heerhugowaard momenteel tenminste 70 webwinkels actief zijn. Van deze 70 webwinkels zijn 11 webwinkels gericht op zelfvervaardigde producten. Zoals zelfgemaakte sieraden, babyartikelen, tassen etc. Deze 'crea bea's' vallen onder de bedrijf-aan-huis-regeling binnen de gestelde voorwaarden. De overige 59 internetwinkels zijn puur gericht op inkoop en verkoop.

Daarnaast is onderzocht of in onze gemeentelijke systemen klachten geregistreerd zijn die betrekking hebben op internetwinkels. Er bleken slecht twee klachten bekend te zijn. Daarbij komt dat handhavend optreden lastig is; ook al neem je de computer in beslag de website op internet blijft bestaan!

De conclusie van de werkgroep is dat het aantal klachten niet in verhouding staat tot het aantal webwinkels. Dit geeft eigenlijk aan dat webwinkels niet de overlast opleveren waar eerst voor werd gevreesd. De webwinkel is daarom in de bedrijf-aan-huis-regeling is opgenomen onder de volgende voorwaarden; opslag van goederen moet plaatsvinden binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsuitoefening, er mag geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig zijn.

Gastouderopvang

Verder vindt er wel eens gastouderopvang plaats in de woning. Ook dit is in de bedrijf-aan-huis-regeling opgenomen onder de voorwaarde dat het aantal kinderen beperkt blijft tot maximaal 6.

➤ **Dakopbouwen/kattenruggen**

De gemeente heeft als uitgangspunt dat woningen moeten kunnen mee groeien met de woonwensen van bewoners. Dit heeft inmiddels geleid tot afwijkmogelijkheden voor dakkapellen, erkers en serres. Recent is daar de mogelijkheid voor het afwijken van de regels via een omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw bijgekomen. Een dakopbouw is een constructie waarbij door middel van een verhoging van het dak een bruikbare ruimte op de bovenverdieping wordt verkregen. Dit kan in allerlei vormen. Verhoging van de goot vanuit één zijde van het dakvlak, de zogenaamde 'kattenrug', of vanuit beide dakvlakken. In beide gevallen zal sprake zijn van een verhoging van de bouw- en goothoogte over de gehele breedte van de woning.

Dakopbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van de woningen wanneer wegens strijd met het bouwbesluit en/of de welstandsnota een dakkapel niet kan worden gerealiseerd.

Dakopbouwen aan de voor- en achterzijde van de woning zijn alleen toegestaan bij tot één blok behorende rijwoningen waar deze dakopbouwen al aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als een recht.

➤ **Archeologie**

Binnen het plangebied is één rijksmonument aanwezig.

Het gemeentebestuur heeft een globale inventarisatie van archeologische waarden voor de hele gemeente laten uitvoeren als bedoeld in artikel 38a van de Monumentenwet. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven op de "Beleidskaart Archeologie", die als onderlegger dient voor

bestemmingsplannen.

De archeologische verwachtingswaarde voor de Middenweg is op perceelsniveau beoordeeld, waardoor er voor een strook met een breedte van 150 meter, m.u.v. de percelen Middenweg 21 (nr.23), Middenweg 23 (nr.22), Middenweg 29 (nr.21) en het perceel ter plaatse van de supermarkt met appartementen op de hoek Middenweg/Reuzenpandasingel, nu een milder regime geldt. Alleen bij plannen groter dan 500 m² en een ontgraving dieper dan 40 cm¹ is een archeologisch onderzoek vereist. Voor de hiervoor genoemde percelen geldt een zwaarder regime en moet bij plannen groter dan 50 m² en een ontgraving dieper dan 40 cm¹ een inventariserend veldonderzoek worden uitgevoerd, om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van resten van oude bewoning.

➤ **Onbebouwde locatie Monniksrob**

Op deze locatie was in het bestemmingsplan Butterhuizen een uitwerkingsplicht opgenomen. In verband met de invloed die de reconstructie van de kruising Westtangent/Westerweg heeft op deze locatie is besloten de verplichting tot uitwerking van deze locatie te laten vervallen. Deze locatie heeft nu een groenbestemming gekregen.

➤ **Middenweg 27**

De huidige eigenaar van het perceel Middenweg voorheen nr. 27 heeft het perceel verworven met het oogmerk het perceel te ontwikkelen voor woningbouw. In beginsel is door het gemeentebestuur aangegeven dat het ontwikkelen van een bouwplan voor dit perceel tot de mogelijkheden behoort.

Randvoorwaarden daarbij zijn dat bouwplannen zo min mogelijk bezwaren mogen opleveren voor de nabije woonomgeving op het gebied van bezonning, privacy, parkeer- en verkeersdruk. Het nu vast te stellen bestemmingsplan zal niet voorzien in deze ontwikkeling. Het perceel is conform de oude situatie bestemd. Als er voor het gebied een concreet nieuw plan is, zal hiervoor een partiële herziening van het bestemmingsplan, een zogenaamd postzegelplan, worden opgesteld. Omwonenden zijn hiervan op de hoogte.

Bij dat plan hoort ook een exploitatieplan of een exploitatieovereenkomst, waarin het verhaal van de kosten is geregeld.

Nu het ontwerpbestemmingsplan "Heerhugowaard Zuid-West" geen ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeft er ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Ter visie legging ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 7 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan binnengekomen.

Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 2 oktober 2012

Bespreekstuk

N.a.v. opmerking uit commissie:

- artikel 2.8 onder wijze van meten (windmolens) verwijderen uit tekst van de regels.
- de term "crea bea's" verwijderen uit de tekst van de toelichting.



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2012101

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2012

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

- a Het bestemmingsplan "Heerhugowaard Zuid-West" vast te stellen met in achtneming van de volgende wijzigingen;
- Artikel 2.8 onder wijze van meten (windmolens) verwijderen uit de tekst van de regels;
 - De term "crea bea's" verwijderen uit de tekst van de toelichting.

Het bestemmingsplan is vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0398.BP10HHWZUIDWEST-VA01;

- b Geen exploitatieplan vast te stellen.

Heerhugowaard, 16 oktober 2012

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,