

Deel 2. Plantoelichting

Inhoudsopgave plantoelichting

Deel 2. Plantoelichting.....	1
1. Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Plangebied.....	4
1.3 Doel.....	4
1.4 Geldende planologische regelingen.....	5
2. Beleidskaders	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	8
2.4 Lokaal beleid.....	9
3. Milieu- en omgevingsaspecten.....	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Geluidhinderaspecten.....	11
3.3 Milieuzoneringen	11
3.4 Waterparagraaf.....	11
3.5 Luchtkwaliteit	11
3.6 Bodemparagraaf.....	12
3.7 Natuurwaarden	12
3.8 Cultuurhistorie en archeologie.....	13
3.9 Duurzaamheid en energie	13
3.10 Externe veiligheid	13
4. Juridische aspecten.....	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Inleidende bepalingen	14
4.3 Bestemmingsbepalingen	14
4.4 Algemene bepalingen.....	16
5. Financieel-economische uitvoerbaarheid	17
5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid.....	17
6. Overleg en inspraak	18
6.1 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1.Bro	18
6.2 Rapportering inspraak ex artikel 1.3.1. Bro.....	18
6.3 Zienswijzen	199

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Middenweg 14-16 staat momenteel een twee-onder-één kap woning. De eigenaar heeft verzocht om deze woningen fysiek te mogen splitsten en als twee losstaande woningen te herbouwen op de bijbehorende percelen.

In het zeer recente vigerende bestemmingsplan “Heerhugowaard Zuid” heeft het perceel Middenweg 14-16 slechts bouwmogelijkheden voor de bestaande twee-onder-één kapwoning. Ten behoeve van het bouwplan dient het bestemmingsplan te worden herzien. Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en daarom kan de gemeente medewerking verlenen aan het verzoek via een bestemmingsplanherziening.

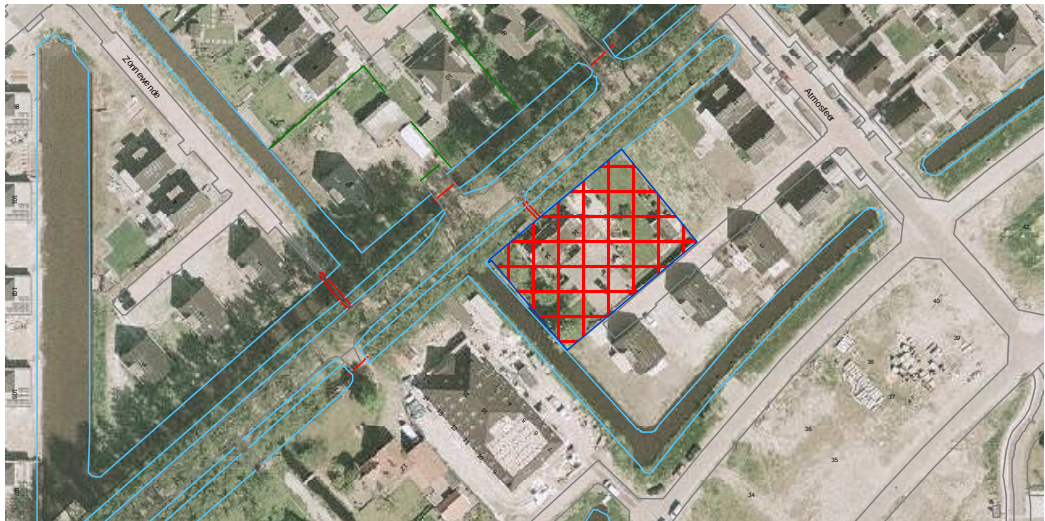
Voor het grootste gedeelte zijn de kaders uit het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid overgenomen, daar waar voor dit perceel specifieke onderzoeken zijn verricht of noodzakelijk zijn, zal dat worden vermeld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Heerhugowaard, in het zogenaamde ‘Vierkant’. Het ‘Vierkant’ is het hart van Heerhugowaard-Zuid als woongebied. Hierin zijn tevens de diverse voorzieningen bijeengebracht zoals winkels, scholen en maatschappelijke voorzieningen.

De Middenweg is de eerste aangelegde weg in de polder Heerhugowaard. De weg ligt iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld en manifesteert zich als (lage) dijk. Het autoluwe karakter maakt de weg geschikt als route voor langzaam verkeer.

Het bouwplan betreft twee percelen waar al woningen stonden toen de grootschalige woningbouw in Heerhugowaard Zuid plaatsvond.



Figuur 1 'ligging plangebied'

1.3 Doel

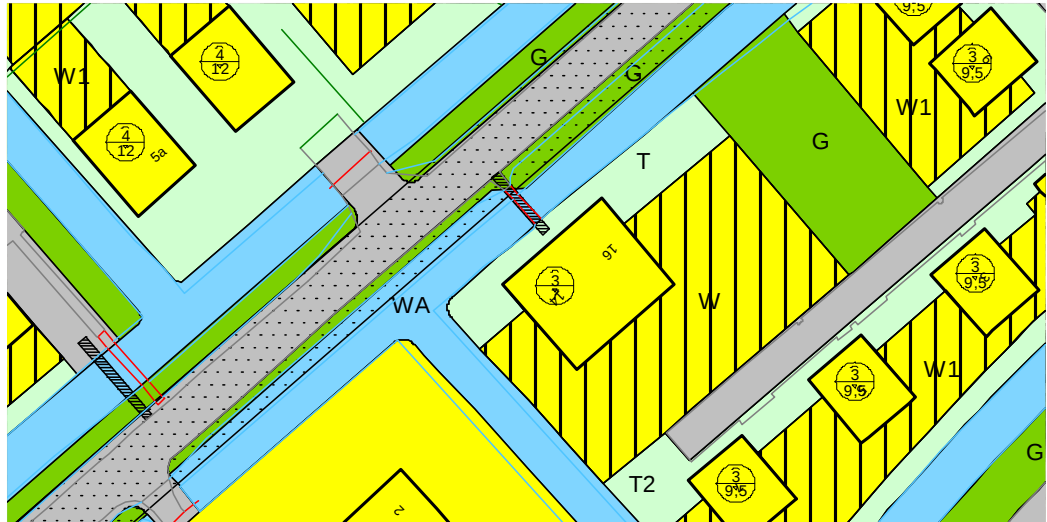
Het doel van dit bestemmingsplan is een planologische basis te realiseren waarbinnen de voorgestelde nieuwbouw van de woningen kan plaatsvinden.

1.4 Geldende planologische regelingen

Het plangebied kent het volgende vigerende bestemmingsplan:

- Heerhugowaard Zuid (d.d.30-6-09).

De ligging van het te vervangen bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2 Vigerende planologische regelingen

2. Beleidskaders

2.1 Inleiding

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 gezien. 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.

2.2 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 het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid.

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.

cultuurhistorie

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 beschouwd 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.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (la Valetta). De wet is een raamwet, die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en ontheffingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

De aanwijzing van archeologische attentiegebieden gebeurt door de provincies. Gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen deze attentiegebieden verder uitwerken. Voordat er in deze gebieden in de grond gewerkt kan worden, is een archeologisch vooronderzoek verplicht.

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.

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.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Door de inwerkingtreding op 1 juli 2008 van de Wet ruimtelijke ordening zijn de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten voor zowel beleidsvoering als voor de uitvoering gewijzigd. Voor provincies betekent deze wijziging ondermeer dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast, tevens moet de provincie aangegeven hoe zij denkt deze visie te realiseren. De provincie Noord-Holland heeft een nieuwe structuurvisie in voorbereiding als vervanging van de huidige twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld Noord Holland Noord. Bij de laatste partiele herziening is het beleid van beide streekplannen in lijn gebracht met de Nota Ruimte. Omdat de vaststelling van de structuurvisie pas in 2010 wordt verwacht en het geldende beleid uit de streekplannen na 1 juli 2008 niet meer met behulp van de goedkeuring van bestemmingsplannen kan worden geborgd heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening is gericht op gemeenten en geeft algemene regels waaraan de inhoud van en toelichting op bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijk beleid.

Het doel van de Provinciale ruimtelijke verordening is onder andere:

- Sturing te hebben op het woonbeleid;
- Stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- Over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd.

Onder de oude wetgeving werden binnenstedelijke ontwikkelingen overgelaten aan gemeentes zelf. Hierbij ligt de nadruk op inbreiding binnen de stedelijke contour.

Vanaf 20 oktober 2009 ligt de concept provinciale structuurvisie ter inzage. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is elke overheidslaag verplicht een structuurvisie op te stellen en haar ruimtelijke belangen te benoemen. Op basis van deze belangen kan elke overheid bepalen welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd en welke instrumenten zij toe wil passen om dit ruimtelijke belang te waarborgen of te bereiken.

Het streekplan Noord-Holland Noord (oktober 2004) is door de Provincie Noord-Holland opgesteld vooruitlopend op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met het bijbehorende motto van die wet *“lokaal wat kan, centraal wat moet”*. De sturingsfilosofie uit het streekplan Noord-Holland Noord van vrijheid-kwaliteit-samenwerking en de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en inzichten zijn opgenomen in de voorliggende ontwerpstructuurvisie.

De drie hoofdbelangen die de provincie heeft aangegeven, Ruimtelijke kwaliteit duurzame ruimtegebruik en klimaatbestendig zijn onderverdeeld in twaalf onderliggende provinciale belangen.

Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd. Wanneer een voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk is en verdichting niet mogelijk is, kan nieuwe uitleg buiten het Bestaand Bebouwd Gebied worden gerealiseerd. Ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied moeten voldoen aan eisen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaam

bouwen. Nieuwe uitleg moet - op het juiste schaalniveau – de wateropgave, bereikbaarheid, (recreatieve) groenopgave, milieukwaliteit en het benutten van duurzame energie/duurzaam bouwen bevatten.

Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden betekent het dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. De woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld binnen bestaand bebouwd gebied.

De voorgestelde ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.4 Lokaal 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. duurzaamheid:

De technische eisen aan bouwwerken zijn landelijk vastgelegd in het Bouwbesluit. Hierin staan de voorschriften voor bouwwerken op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het hoofdstuk met de voorschriften voor milieu is echter nog steeds niet ingevuld. Dit maakt dat de duurzame maatregelen zonder energiecomponent moeilijk wettelijk af te dwingen zijn.

Sinds begin 2006 is de wettelijke EPC-eis in het Bouwbesluit verzwakt naar 0.8. Dat is hetzelfde niveau als oorspronkelijk gehanteerd werd in de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid. Het is echter goed mogelijk huizen te bouwen die nog beter presteren dan de EPC van 0.8. Heerhugowaard houdt dan ook vast aan de ambitie om bij nieuwbouw een 10% betere prestatie te bereiken, en voor 2010-2011 zelf met 30%. Dit is vastgelegd in het Beleidsplan Duurzame ontwikkeling van de gemeente.

t.a.v. wonen:

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

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;
- 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.

Stedenbouwkundige onderbouwing:

De Middenweg is één van de historische assen van de orthogonale basis van de polder Heerhugowaard en als zodanig een cultuurhistorisch element van belang.

Kenmerkend voor de Middenweg is de historische lintstructuur, een karakteristiek bebouwde lintstructuur met een transparant karakter. Handhaving en versterking van de lintstructuur is als uitgangspunt gehanteerd bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid.

Op het relatief korte deel van de Middenweg dat het Carré in Heerhugowaard Zuid doorsnijdt is ervoor gekozen om de aangrenzend nieuw ontwikkelde woonbebouwing onderdeel te maken van de lintstructuur. Dit ondermeer door handhaving van de bestaande kavels en bebouwing, van oorsprong vooral agrarische bebouwing.

Kijkend naar de manier waarop de Middenwegstructuur is ingepast in het Carré dan zie je dat dit vertaald is in een verkaveling die enerzijds de lintstructuur ondersteunt maar die tegelijkertijd ook is toegepast op de achterliggende bouwvelden. Aan de zijde van de Middenweg is daarbij een kavelmaat gekozen die teruggrijpt op de lintstructuur, de achterliggende kavels zijn kleiner in oppervlakte. Om het aantal inritten op de Middenweg niet te laten toenemen is de erfontsluiting van nieuwe woningen consequent vanuit het nieuwe woongebied georganiseerd.

De kavels waar het hier om gaat liggen binnen het Carré en zijn in de huidige situatie bebouwd met een twee onder een kapwoning. Het gaat om een perceel dat deel uitmaakt van de oorspronkelijke kavelstructuur. De huidige woonbebouwing is gericht op de Middenweg maar wordt ontsloten via het achterliggende woongebied. De percelen zijn gelegen tussen enerzijds de tot appartementen verbouwde stolpschuur en anderzijds een perceel met de bestemming groen. De twee onder een kap woning die vooral in de breedterichting van de kavel is gebouwd is sterk verouderd. Daar komt bij dat de afstand van de voorgevel tot de weg vrij gering is.

Op grond van het bestemmingsplan kan op deze locatie nog een aanzienlijke uitbreiding van de twee onder een kapwoningen worden gerealiseerd. Het op de bestemmingsplan aangegeven bouwvlak biedt zowel in de breedte als in de diepte van uitbreidingsmogelijkheden. Met een maat van ca. 17.00 m. bij 15.00 m. kan hier een aanzienlijk bouwvolume ontstaan en dat op geringe afstand tot de Middenweg.

Als type past een twee onder één kapwoning met een dergelijke omvang en positie op de kavel minder goed binnen de bebouwde structuur van de Middenweg. Aangezien de kavels in oppervlakte voldoende mogelijkheden bieden om vrijstaande woningen te kunnen realiseren heeft dat op grond van het ruimtelijke beeld de voorkeur. Daardoor ontstaat de mogelijkheid het bouwvolume in kleinere eenheden zodanig te positioneren dat het eindresultaat beter in overeenstemming is met de bebouwde structuur op dit deel van de Middenweg. Hierdoor ontstaat een heldere hiërarchie op de kavels en het bijkomende voordeel is dat de woningen vanuit het achterliggende wijk kunnen worden ontsloten zodat ook bijgebouwen meer in het achtergebied zullen worden gerealiseerd.

3. Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die een invloed kunnen hebben ten aanzien van het bouwplan.

3.2 Geluidhinderaspecten

Wegverkeerlawaaai

Voor het bouwplan is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen als gevolg van het wegverkeer van omliggende wegen is getoetst aan de Wet geluidhinder. Gezien het feit dat de woningen zijn gepland aan een bestaande 30 km/uur weg die slechts toegankelijk is voor bestemmingsverkeer, is verder onderzoek naar akoestiek niet noodzakelijk.

3.3 Milieuzoneringen

Er zijn geen bedrijven of activiteiten in de omgeving die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

3.4 Waterparagraaf

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in peilgebied 03150-10 in de polder Heerhugowaard. Aan twee kanten van het plangebied is open water aanwezig in de vorm van een wegsloot en een perceelscheidingssloot. Het gebied watert af in noordoostelijke richting naar de hoofdwaterloop die in oostelijke richting door Zuidwijk loopt en vervolgens in de Oostertocht uitkomt.

Waterkwaliteit

Ter plaatse is een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgewaterd op het oppervlaktewater en het vuilwater wordt aangesloten op het riool. Dit is conform de eisen van het Hoogheemraadschap.

Watertoets

Er is sprake van 2 percelen waarop twee nieuwe woonhuizen worden gebouwd. De bestaande bebouwing met bijbehorende opstallen zullen worden gesloopt. De toename van de verharding bedraagt circa 140 m². Deze toename is dermate beperkt dat het niet nodig is hiervoor compenserende maatregelen te treffen (uit brief Hoogheemraadschap d.d. 28-10-2009).

3.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staan onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- de grenswaarden worden niet overschreden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo of blijft tenminste gelijk;

- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Vooralsnog draagt een plan alleen in betekenende mate bij, wanneer er meer dan 1% (meer dan 0,4 Og/m^3) wordt bijgedragen. In de regeling “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) is de vertaling gemaakt van 1% bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. Bij woningbouwlocaties gelijk of minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg of 1000 woningen en minimaal 2 of meer ontsluitingswegen, draagt het project ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging.

Gezien het feit dat slechts verplaatsing van twee bestaande woningen wordt mogelijk gemaakt, draagt het niet in betekenende mate bij en is onderzoek naar luchtkwaliteit niet verder benodigd.

3.6 Bodemparagraaf

Door Grondslag is in juni 2009 onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er zijn bij de boringen licht verhoogde gehalten van baksteen en/of beton aangetroffen. Bij twee boringen is tevens koolhoudend materiaal aangetroffen. De waarden zijn echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en zijn tevens geen belemmering voor de geplande bouw van twee woningen op het perceel.

3.7 Natuurwaarden

Vogel- en habitatrictlijnen

Het gebied is niet gelegen binnen een gebied aangewezen als Vogel- en habitatgebied.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet binnen de aangewezen ecologische hoofdstructuur.

Flora

De flora- en faunawet bepaalt dat het verboden is planten en dieren, behorende tot beschermde soorten te beschadigen, verstoren, om te brengen of anderszins in gevaar te brengen. In het gebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.

Fauna

Er zijn geen broedvogels aangetroffen in het gebied. Tijdens het broedseizoen, dat globaal loopt van maart tot en met juli mogen geen activiteiten worden uitgevoerd waarbij nesten kunnen worden verstoord. Bij inspectie van het woonhuis zijn delen aangetroffen die gebruikt kunnen worden door vleermuizen. Hiertoe heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden in september 2009. Er is één soort vleermuis waargenomen, de gewone dwergvleermuis. Dit betrof een foeragerende vleermuis. Er zijn echter geen gebouwgebonden waarnemingen gedaan die kunnen duiden op vaste paarplaatsen. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet nodig omdat hier geen sprake is van een vast rust- of verblijfplaats.

3.8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De percelen Middenweg 14 en 16 hebben volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Holland een geografische waarde. De toelichting op de kaart geeft het volgende aan:

De aanwezigheid van lineaire nederzettingen in droogmakerijen is kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland. Er is een sterke ruimtelijke en genetische samenhang met het patroon van wegen en waterlopen en het verkavelingspatroon in de droogmakerij. In het dorp Heerhugowaard is de oorspronkelijke structuur bijna verdwenen door de sterke groei van de nederzetting. Lineaire nederzettingen in droogmakerijen zijn niet zeldzaam in zowel Noord-Holland als Nederland.

Er worden met dit bouwplan geen veranderingen in de lineaire nederzetting gerealiseerd. Het bouwplan tast deze waarde niet aan.

Archeologie

Op grond van het verdrag van Malta is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Aanvrager heeft dit uit laten voeren bij Hollandia cultuurhistorisch onderzoek en archeologie.

Op de IKAW is het grootste gedeelte van de polder Heerhugowaard aangeduid als gebied met geen kans op aantreffen van archeologische waarden, waaronder ook het gebied rond de Middenweg 14-16.

Uit het bureauonderzoek echter blijkt dat archeologische waarden uit het Neolithicum en de bronstijd kunnen worden verwacht. Vanaf het maaiveld tot in de top van een zandlaag op ca. 1,50 meter min NAP

3.9 Duurzaamheid en energie

Met het bouwplan behorende bij het bestemmingsplan wordt wel voldaan aan de EPC-eis van maximaal 0.8, maar niet aan de ambitie om een lagere EPC na te streven. Zoals hierboven omschreven is dit wettelijk moeilijk af te dwingen maar zal dit in het vooroverleg moeten worden meegenomen.

3.10 Externe veiligheid

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten waar te nemen. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden getoetst.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waar wegen of spoorwegen met een PR contour of GR-knelpunt voorkomen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

4. Juridische aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Het bestemmingsplan is, naast deze toelichting, vervat in een verbeelding en in de regels. Voor zoveel mogelijk is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling.

4.2 Inleidende bepalingen

Artikel 1 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 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 2 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.

4.3 Bestemmingsbepalingen

tuin-2

De bestemming Tuin-2 kent een zeer beperkte bouwmogelijkheid om het karakter van de hoofdbouw in relatie tot het straatbeeld te behouden. Het bouwen in de bestemming Tuin-2 is slechts toegestaan voor het aan de voor- en zijgevel aanbouwen van een uitbouw/erker of een entreepartij. De lengte van de uitbouw/erker of een entreepartij is afhankelijk van de gevellengte van de woning. Op de bestemming Tuin mag niet worden geparkeerd. In de bestemming Tuin-2 mogen twee personenauto's worden geparkeerd. Of van het recht om in de voortuin te parkeren gebruik gemaakt kan worden, is afhankelijk van de inrichting van de openbare buitenruimte. Als vanwege de aanwezigheid van openbare parkeerplaatsen, onaanvaardbare doorsnijding van groenstroken of uit oogpunt van verkeersveiligheid geen inritvergunning kan worden afgegeven, kan er niet in de voortuin worden geparkeerd. Het is niet de bedoeling dat er vrachtauto's, bestelbussen, caravans e.d. in de voortuin worden geparkeerd.

water

De gronden op de verbeelding aangewezen voor deze bestemming zijn bestemd voor de waterhuishouding en de waterberging. Op deze gronden zijn toegelaten waterlopen, waterpartijen, bruggen, weg- en waterbouwkundige kunstwerken en kunstobjecten. Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken als ligplaats voor woonschepen, woonarken of een casco, dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd.

Wonen 1 (W1)

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

De woning met de daarbij behorende bijgebouwen dient binnen het op de bestemmingsverbeelding aangegeven bouwvlak of op het erf te worden gerealiseerd. Erven komen voor bij alle woningtypes maar zijn niet als zodanig meer bestemd. Het erf zijn alle gronden behorende bij de woning voor zover bestemd als W-1. Het erf mag voor één derde worden bebouwd tot een maximum van 40 m². Voor grote tuinen geldt een bonusregeling; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een maximum van 60 m². Aangebouwde of als uitbreiding van hoofdgebouw gebouwde bouwwerken mogen bij vrijstaande en twee onder één kap woningen hoger zijn dan bij aaneen gebouwde woningen.

Gebruik

De hoofdfunctie van woningen en woongebouwen is de bewoning door één gezin per eenheid. 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 opticiens, 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 handavingsproblemen te voorkomen wil de gemeente de vrije beroepen en de overige beroepen en bedrijven, die zich lenen voor een uitoefening vanuit de woning, gelijkgeschakelen. 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 gebruiksregels zijn de voorwaarden waaronder vestiging van een beroep en of bedrijf in een woning is toestaan, opgenomen. Detailhandel is van deze regeling uitdrukkelijk uitgesloten, omdat detailhandel van uit woningen bij een bepaalde omvang het voorzieningenniveau van de gemeente in gevaar kan brengen en een uitstraling naar de openbare ruimte heeft (parkeren, openingstijden).

Langs de Middenweg kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het gebruik van een groter deel van de woning voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Deze wegen behoren tot de oorspronkelijke structuur van de gemeente. De woningen langs deze wegen zijn over het algemeen wat groter dan in de nieuwbouw van Heerhugowaard en van oudsher zijn er bedrijven langs deze wegen gevestigd. Bij het verlenen van een ontheffing voor een gebruik van een groter deel van de woning voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit moet het wel gaan om een woning die beduidend groter is dan de gemiddelde eengezinswoning.

Van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving kan ontheffing worden verleend voor die activiteiten die al jaren zonder problemen in woonwijken plaatsvinden, maar op grond van deze regeling niet zijn toegestaan. Te denken valt aan een tandarts of een dierenarts die over een

röntgenapparaat beschikt en daardoor meldingsplichtig is op grond van de Kernenergiewet. Bij het verlenen van de ontheffing zal het belang van het woonmilieu voorop staan.

Per bestemming is het strijdig gebruik geregeld. Dit is gedaan, omdat de voorschriften gekoppeld zijn aan het bestemmingsvlak op de digitale verbeelding. Door het aanklikken van het vlak krijgt de gebruiker het hele op het vlak betrekking hebbende voorschrift te zien.

4.4 Algemene bepalingen

Anti-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 erfgrans, 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.

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 ontheffingsmogelijkheid.

Slotbepaling

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

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het bouwplan en daarmee de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan komen volledig voor rekening van de aanvrager/ontwikkelaar. De vraag van economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee beantwoord c.q. niet aan de orde.

6. Overleg en inspraak

6.1 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1.Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening moet vooroverleg plaatsvinden met besturen van betrokken overheidsinstanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan is gezonden aan:

- de VROM-Inspectie Regio Noord-West te Haarlem;
- het Ministerie van VROM te Den Haag;
- het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Edam;
- en Gedeputeerde Staten van Noord-Holland te Haarlem.

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- de VROM-Inspectie Regio Noord-West te Haarlem;
- het Ministerie van VROM te Den Haag.

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij brief van 15 december 2009.

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bij brief van 8 januari 2010.

Waterkwaliteit

Het Hoogheemraadschap verzoekt onder het kopje Waterkwaliteit op te nemen dat bij het afkoppelen van hemelwater naar oppervlaktewater kritisch moet worden gekeken naar het gebruik van uitlogende materialen als koper, zink en lood.

Reactie gemeentebestuur

De afkoppeling van hemelwater en eventuele uitloging door gebruikte materialen is een aspect dat bij de toetsing van het bouwplan dat volgt uit deze bestemmingsplan-wijziging aan de orde komt. Wij nemen de opmerking in het kader van het bestemmingsplan voor kennisgeving aan.

6.2 Rapportering inspraak ex artikel 1.3.1. Bro

De gemeentelijke Inspraakverordening stelt dat inspraak altijd verleend wordt indien de wet daartoe verplicht. De Wet ruimtelijke ordening kent geen verplichting inzake inspraak bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Wel moet het bestemmingplan een beschrijving geven van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Wij hebben hierop besloten om de inspraakverordening toe te passen en het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is voor ingezetenen en belanghebbenden geweest. Wij hebben hierop geen inspraakreacties ontvangen.

6.3 Zienswijzen

Conform het gestelde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Vanaf 25 februari tot en met 7 april was er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder. Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft publicatie plaatsgevonden in de Staatscourant en in het Heerhugowaards Nieuwsblad c.q. Stadsnieuws. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.