

Plantoelichting

Bestemmingsplan Jan Glijnisweg 17

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, zoals dat door de gemeenteraad op 28 oktober 2008 is vastgesteld, omvatte voor het perceel Jan Glijnisweg 17 de mogelijkheid om in de aangebouwde bedrijfsruimte een tweetal appartementen te realiseren. Tijdens de daaropvolgende goedkeuringsfase van het bestemmingsplan is gebleken dat het vastgelegde aantal appartementen niet overeenkomt met de met de eigenaar van het perceel daarover gemaakte afspraken. Op verzoek van het gemeentebestuur hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het perceel inclusief de nieuw te bebouwen kavel daarom buiten de goedkeuring van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid gehouden.

De correcte weergave van de met de eigenaar gemaakte afspraken zijn nu in dit bestemmingsplan verwerkt, zodat met dit bestemmingsplan de ontstane witte vlek in het moederplan Heerhugowaard-Zuid weer wordt ingevuld.

Dit bestemmingsplan is als digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar plan opgezet. De regels 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 voorschriften ook thuis te raadplegen via het internet.

1.2. Plangebied

Het plangebied omvat concreet het perceel Jan Glijnisweg 17 te Heerhugowaard.

1.3. Doel

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande gebouwen en activiteiten en de nieuw te bebouwen kavel op het perceel Jan Glijnisweg 17 opgesteld.

1.4. Geldende planologische regelingen

Het bestemmingsplan is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, zoals dat op 9 juni 2009 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (gedeeltelijk) is goedgekeurd. Door de onthouding van de goedkeuring daarbij aan het perceel Jan Glijnisweg 17, wordt voor dat perceel qua geldende regels teruggevallen op het bestemmingsplan 'Antonia Korvezeetuin'.

Hoofdstuk 2. Huidige situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het huidige perceel Jan Glijnisweg 17 is overgebleven na verkoop van de achterliggende grond aan de gemeente. Op de achterliggende grond was destijds een honden- en kattenpension gevestigd dat meer geluidsoverlast voor de omliggende nieuw gebouwde woningen opleverde dan was voorzien. De eigenaar heeft besloten die bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de grond aan de gemeente te verkopen. Als compensatie voor het gemis aan inkomsten uit het honden- en kattenpension heeft de gemeente aangegeven de mogelijkheden te bezien voor het bebouwen van een extra kavel en het maken van huurappartementen in de aan de woning gebouwde bedrijfsruimte.

In het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is vooruitgelopen op de uitkomsten van dat onderzoek. Het daarin vermelde maximum aantal van twee appartementen bleek ruimer gesteld te kunnen worden, nl. op zes.

De definitieve ruimtelijke overwegingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel Jan Glijnisweg 17 zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau samengevat, voor zover deze documenten relevant beleid en/of besluiten omvatten ten aanzien van dit bestemmingsplan.

3.2. Rijksbeleid

Het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 17 betreft een plangebiedje voor één perceel. De ruimtelijke afwegingen voor de omgeving van dit perceel zijn gemaakt in het recentelijk (gedeeltelijk) goedgekeurde bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. Omdat het een klein bestemmingsplangebied betreft waarbij nagenoeg niet afgeweken wordt van het vastgestelde moederplan, vraagt het rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening geen directe afweging binnen dit bestemmingsplan. Het benoemen van rijksbeleid op deze plek wordt derhalve niet nodig geacht.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

Het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 17 betreft een plangebiedje voor één perceel. De ruimtelijke afwegingen voor de omgeving van dit perceel zijn gemaakt in het recentelijk (gedeeltelijk) goedgekeurde bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. Omdat het een klein bestemmingsplangebied betreft waarbij nagenoeg niet afgeweken wordt van het vastgestelde moederplan, vraagt het provinciale en regionale beleid op het gebied van ruimtelijke ordening geen directe afweging binnen dit bestemmingsplan. Het benoemen van provinciaal en regionaal beleid op deze plek wordt derhalve niet nodig geacht.

3.4. Lokaal beleid

Het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 17 betreft een plangebiedje voor één perceel. De ruimtelijke afwegingen voor de omgeving van dit perceel is gemaakt in het recentelijk (gedeeltelijk) goedgekeurde bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. Omdat het een klein bestemmingsplangebied betreft waarbij nagenoeg niet afgeweken wordt van het vastgestelde moederplan, vragen de gemeentelijke beleidsnota's op het gebied van ruimtelijke ordening geen directe afweging binnen dit bestemmingsplan. Wel wordt hieronder aangegeven welke stedenbouwkundige afwegingen tot de opzet van dit bestemmingsplan hebben geleid.

De stedenbouwkundige afweging

De Jan Glijnisweg is een belangrijke cultuurhistorische as van de othogonale basis van de polder Heerhugowaard. Tezamen met een aantal andere assen vormt deze het basispatroon van de polder. Van oorsprong is de polder ontwikkeld en ingericht voor agrarisch gebruik met verspreid liggende boerderijen langs open bebouwde linten. Met de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard zijn deze deels onderdeel geworden van het stedelijk gebied. De historische lintstructuren vormen het raamwerk waarbinnen de woongebieden zijn ontwikkeld. In het huidige Heerhugowaard hebben de historische assen een belangrijke structurerende functie. Ze bepalen mede het "gezicht" van Heerhugowaard en dragen bij aan herkenbaarheid en oriëntatie. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen op en rondom de historische linten is een zorgvuldige inpassing waarbij het karakter van de bestaande lintstructuur leidend is.

De Jan Glijnisweg vormt de begrenzing van het stedelijke gebied aan de oostzijde van Heerhugowaard. Kenmerkende voor de structuur van de Jan Glijnisweg is de transparante lintstructuur. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af en hier en daar zijn doorzichten naar Oterleek.

De oorspronkelijke structuur is hier nog behoorlijk gaaf en er zijn een aantal authentieke panden te vinden. Kenmerkend zijn de ruimte kavels met geconcentreerde bebouwing op een erf. Van oudsher een bebouwingsensemble met een agrarisch karakter in een duidelijke hiërarchie, onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Dit onderscheid komt zowel in de verschijningsvorm als in het gebruik tot uitdrukking. De onbebouwde ruimte op het erf heeft een groen karakter, een sfeer die wordt gekenmerkt door gazons, erfbeplanting, bomensingels en watergangen.

De bebouwing op het perceel aan de Jan Glijnisweg 17 wordt gekenmerkt door het woonhuis, dat naar de weg is gericht en een ondergeschikt deel van de bebouwing dat daar dwars achter staat. Dat deel heeft forse afmetingen en is in de huidige situatie al min of meer omgevormd tot een appartementengebouw. Als gevolg daarvan heeft het bestaande woonhuis als hoofdgebouw functioneel gezien geen bijgebouw meer.

Het bijgebouw biedt qua grootte voldoende ruimte voor zes appartementen. Dat gegeven combinerend met de inspanningsverplichting van het gemeentebestuur (die opgenomen is in de aan-/koopovereenkomst van de achterliggende gronden) om de mogelijkheden van appartementen te onderzoeken, heeft de eigenaar doen besluiten met de verbouwwerkzaamheden te beginnen. De inspanningsverplichtingen van het gemeentebestuur hebben er in de afwegingen toe geleid dat in het bijgebouw maximaal zes appartementen gerealiseerd mogen worden, waarbij de overblijvende ruimte gebruikt mag worden als kantoor.

Het verbouwen tot zes appartementen en een kantoorruimte op deze locatie vraagt om een verantwoorde inpassing. Daarbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Op grond van de situering is het uitgangspunt een bebouwingsensemble dat zich als één blijft presenteren en past binnen de specifieke structuur van de Jan Glijnisweg. Een afgewogen ruimtelijke inpassing waarbij een samenhangende ruimtelijke kwaliteit op het perceel de leidraad vormt. Dit zal heel duidelijk in een plan tot uitdrukking moeten worden gebracht. Ook aan de achterzijde geldt dat de kwaliteit van gebouwen en buitenruimte het uitgangspunt is. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de verkeersafhandeling. Om versnippering op het perceel te voorkomen is het aan te bevelen dat het totaal van de bebouwing en inrichting van de buitenruimte een eenduidige uitstraling krijgt. Voorkomen moet worden dat er aan de zijde van de Jan Glijnisweg zes individuele tuintjes met een eigen karakter en inrichting ontstaan. Dat geldt evenzeer aan de achterzijde van het perceel grenzend aan de Antonia Korvezeetuin. Hier is een beperkte buitenruimte bij iedere woning in de directe nabijheid van het gebouw wenselijk, overgaand in een buitenruimte met een meer collectief karakter. Dit om versnippering en daarmee aantasting van de lintstructuur te voorkomen. De voorkeur gaat daarom uit naar inpassing van bergingen. De appartementen kunnen via een gezamenlijke inrit op de Jan Glijnisweg worden ontsloten. Er zal voldoende parkeergelegenheid moeten worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieu-aspecten die van belang zijn voor het gebied. Het bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken.

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.

Zo moet volgens de wet worden voorkomen dat bij reconstructie van wegen de geluidhinder toeneemt. Heerhugowaard treft in bestaande situaties soms maatregelen om de geluidhinder te verminderen, zoals het aanleggen van stillere wegdekken bij groot onderhoud. In een protocol of een beleidstuk wordt vastgelegd wanneer een locatie hiervoor in aanmerking komt.

De gemeente is in 2008 begonnen met het opstellen van een Geluidkaart waarop weg-, rail- en industrielawaai zijn aangegeven en de aantallen woningen met een bepaalde geluidbelasting. Deze kaart moet uiterlijk 2012 gereed zijn.

Dit bestemmingsplan is een consoliderend plan en maakt geen nieuwe gebouwde ontwikkelingen mogelijk. De huidige bouw- en bestemmingsplangrenzen worden gehandhaafd. Wel worden in een bestaand gebouw geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd (6 appartementen). Daarom is akoestisch onderzoek verricht.

Het onderzoek moet inzichtelijk maken of vanwege de op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) zoneplichtige weg, veroorzaakte geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe geluidgevoedige bestemmingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan de wettelijke normen. Het betreffende akoestische onderzoek (BK09-030-703BSP d.d. 27 augustus 2009) is bij dit bestemmingsplan gevoegd en kent de volgende conclusie.

"De geluidbelastingen (na aftrek) overschrijden niet de voorkeursgrenswaarden. Een hogere waarde-procedure kan achterwege blijven. Met de minimaal vereiste karakteristieke geluidwerendheid van de uitwendige scheidingsconstructie zal de maximaal toegestane binnenwaarde niet worden overschreden. Aanvullende geluidwerende voorzieningen kunnen daarom achterwege blijven."

4.3. Milieuzoneringen

Aan de hand van de op dit bestemmingsplan van toepassing zijnde Bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen van de VGN-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, druk 1 (juni 2009), wordt bepaald welke bedrijven kunnen worden toegelaten op de bestemming Bedrijf (b).

4.4. Luchtkwaliteit

Van de lucht kun je niet leven, maar zonder schone lucht evenmin. Om dit laatste te bewerkstelligen moet bij ruimtelijke plannen, verkeersplannen en milieuvergunningen het aspect luchtkwaliteit volwaardig in de beoordeling en besluitvorming worden meegenomen. Op 15 november 2007 is daarom 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. De

wet kent op het gebied van de luchtkwaliteit eisen, welke zijn opgenomen in Hoofdstuk 5 titel 2 van de 'Wet milieubeheer'. Deze luchtkwaliteitseisen hebben betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen blootgesteld staan aan luchtverontreiniging. De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in normen in de vorm van grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

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 aan de luchtkwaliteitsnormen 2010, zoals vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit.

Hoofddoel is 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.

Ook het gebied, waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is in het gemeentelijk luchtkwaliteitplan getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daaruit is gebleken dat de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in dit gebied voor de komende jaren niet zullen worden overschreden.

4.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de opslag, transport en/of bewerking van gevaarlijke stoffen. Het beleid van de externe veiligheid is gelegitimeerd door de doelstelling dat de risico's van bedrijfsmatige activiteiten met gevaarlijke stoffen beheerst worden en in wisselwerking hiermee andere ruimtelijke activiteiten in de nabijheid hiervan.

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 belemmering voor het voorgenomen plan.

4.6. Waterparagraaf

Het plangebied is gelegen in het peilgebied 03150-10 van de polder Heerhugowaard. Ter plaatse wordt een streefpeil gehanteerd van NAP -3,90 meter. Rondom het plangebied is open water aanwezig in de vorm van enkele perceelscheidingsslotten en een wegsloot. Via een stelsel van waterlopen watert het gebied in zuidwestelijke richting af naar het gemaal aan de Huygendijk. In de directe nabijheid van het plangebied is geen KRW- waterlichaam aanwezig.

Hoofdstuk 5. Juridische aspecten

5.1. 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. In de paragraaf over het juridisch systeem wordt nader uitleg gegeven over de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan. In de handhavingparagraaf is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

5.2. Juridisch systeem

Ruimtelijke ordening is niet een eigen zelfstandig belang, maar de belangenafweging zelf. Het doel is te komen tot een afstemming van alle ruimtelijk relevante beslissingen.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. De nadruk ligt op de beheersfunctie van het plan. Daarvoor is een gedetailleerde bestemmingsregeling de aangewezen planvorm. Een gedetailleerd plan biedt directe rechtszekerheid aan de belanghebbenden en is een duidelijk toetsingskader voor het beoordelen van (bouw) aanvragen. De bestemmingen zijn gedetailleerd in de regels en in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

Bouwvergunningsvrij bouwen

In de bestemming Tuin achter de te realiseren appartementen zijn geen bouwmogelijkheden voor bijgebouwen in het bestemmingsplan opgenomen. De reden daarvoor is, dat per 1 oktober 2010 de huidige regels voor vergunningvrij bouwen met de invoering van de WABO (Wet algemene bepalingen overgangsrecht) en de BOR (Besluit omgevingsrecht) wordt verruimd. De regels van vergunningvrij bouwen gelden ongeacht de bouwregels in het bestemmingsplan. Gelet hierop is het weinig zinvol ruimtelijke afwegingen te maken over het bouwen in de achtertuin en daaraan ruimtelijke begrenzingen aan te verbinden.

5.3. Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en wordt ook aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Begrippen

Begrippen zijn nodig om een planologisch-juridische precisering ten opzichte van het algemeen spraakgebruik te verkrijgen. Zij zijn alleen dan nodig als het begrip gebruikt wordt in de planregels en dit begrip zonder nadere definitie tot verwarring kan leiden.

Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' is aangegeven hoe moet worden gemeten. 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 zo dus geen verschil van mening.

Voor het bepalen van de bouwhoogte worden onderschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend. Bij het bepalen van de goothoogte worden incidentele verhoogde goten, zoals bij dakkapellen, wolfseinden en dergelijke buiten beschouwing gelaten.

Voor de dakhelling is aangegeven dat deze alleen geldt voor het dakvlak. Incidentele doorbrekingen van het dakvlak zijn voor het bestemmingsplan van minder belang. De doorbreking van het dakvlak kan wel onderdeel uitmaken van een welstandstoetsing.

De oppervlakte moet buitenwerks worden gemeten en op het peil. Het vloeroppervlak in gebouwen is niet van belang. Voorts is aangegeven dat bovengrondse bouwonderdelen vanaf één meter boven peil moeten worden meegerekend. Hiermee wordt oneigenlijke uitbreiding van gebouwen boven de toegestane oppervlakte voorkomen. De inhoud moet boven peil worden gemeten. Ondergrondse ruimten tellen niet mee voor het bepalen van de inhoud.

5.4. Bestemmingsregels

De systematiek van de planregels zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de modelregels van de gemeente Heerhugowaard.

Wonen (W-1, W-2)

Onder deze categorie zijn de woonfuncties ondergebracht, onderverdeeld in soort bebouwing. De bestemming 'Wonen -1 (W-1)' is de aanduiding voor de in het plan voorkomende (van oorsprong) vrijstaande woningen en 'Wonen - 2 (W-2)' wordt gebruikt voor woongebouwen. Een onderscheid tussen vrijstaande woningen en woongebouwen is noodzakelijk, vanwege een verschillende bijgebouwen- en gebruiksregeling.

Bouwen

De woning met de daarbij behorende bijgebouwen dient binnen het op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak of op het daartoe bestemde erf te worden gerealiseerd. Daar waar sprake is van een erf, mag dat 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.

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 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 handhavingsproblemen 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 uitdrukkelijk 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 en het parkeren van bezoekers.

Langs de kenmerkende lintwegen van de gemeente kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken 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 afwijken 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 van zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning 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.

Strijdig gebruik

Per bestemming is het strijdig gebruik geregeld.

Tuin (T en T-2)

De bestemmingen 'Tuin (T)' en 'Tuin - 2 (T-2)' kennen een zeer beperkte bouwmogelijkheid om het karakter van de hoofdbebouwing in relatie tot het straatbeeld te behouden. Het bouwen in deze tuinbestemmingen 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 (T)' mag niet worden geparkeerd. Op de bestemming 'Tuin - 2 (T-2)' mogen twee personenauto's worden geparkeerd.

Verkeer - 1 (V-1)

De bestemming Verkeer-1 is in dit bestemmingsplan opgenomen om te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte voor de 6 appartementen, de woning en het gebruik van de bedrijfsruimte.

Bedrijf (B)

De op de verbeelding voor 'Bedrijf (B)' aangewezen grond is bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Volgens vaste jurisprudentie dient de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten in bestemmingsplannen te worden afgestemd op de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving. Voor de bestemming 'Bedrijf (B)' is het gebruikelijk om voor dit doel een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten van toepassing te verklaren. Deze staat geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten.

Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen: het reeds in het bestemmingsplan voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en daarmee tegelijk aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om tevens bedrijven te kunnen toestaan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn onder de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorieën 1 en 2.

5.5. Algemene regels

De formulering van deze planregels 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 afwijkingsmogelijkheid

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

Overgangsregels 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.

5.6. Uitvoerbaarheid en handhaving

Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. onder f van het Besluit ruimtelijke ordening, dienen in de toelichting bij een bestemmingsplan de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven te worden. Die uitvoerbaarheid kan onderscheiden worden in maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is in de eerste plaats een breed draagvlak nodig voor de regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze regels komen gedeeltelijk voort uit wettelijke verplichtingen. Daarnaast is bestuurlijk draagvlak van belang. Dit wordt bevorderd door het bestemmingsplan goed af te stemmen op het gewenste ruimtelijk beleid van het rijk en de provincie, als ook op de wensen en ambities van het lokale bestuur. Zij zijn het immers die na vaststelling ook de handhaving van het plan ter hand moeten nemen. Behalve door de wet gestelde eisen en bestuurlijke overeenstemming over het plan, is het maatschappelijk draagvlak onder de bevolking en met name onder de bewoners en gebruikers van de wijken van groot belang.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd en de bestaande rechten zijn gecontinueerd of uitgebreid.

In het hoofdstuk 'Overleg en inspraak' wordt gerapporteerd over de verplichte overleggen met instanties en de gehouden inspraakprocedure.

Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwwerken genoemd waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld. Dit bestemmingsplan is conserverend plan dat geen ontwikkeling mogelijk maakt. Gelet hierop is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

In het hoofdstuk 'financieel - economische uitvoerbaarheid' wordt nader ingegaan op de financiële onderbouwing van dit bestemmingsplan.

Handhaving

Handhaving en toezicht op de uitvoering zijn geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders zijn primair verantwoordelijk voor de bestuursrechtelijke handhaving.

Aan de aan burgemeester en wethouders opgedragen zorgplicht tot handhaving ligt de in de rechtspraak ontwikkelde 'beginselplicht tot handhaving' ten grondslag. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal ingeval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen.

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is evenwel gebleken dat er onvoldoende garanties zijn voor het op adequaat niveau uitvoeren van het handhavingsbeleid van gemeenten. Er wordt vooral gecontroleerd en opgetreden op verzoek van derden. De Wro is er op gericht om deze geconstateerde tekortkomingen bij toezicht en handhaving weg te nemen. Om inzicht te bieden in het (gemeentelijk) handhavingsbeleid is in de Wro voorzien in verplichte rapportages, zoals een jaarlijks handhavingsplan en een handhavingsverslag.

Gemeentelijk handhavingsbeleid

Voor de sectoren Stadsbeheer en Stadsontwikkeling (waar ruimtelijke ordening onder valt) is daarom de kadernota 'Handhaving' opgesteld. Deze kadernota is de eerste aanzet tot een verdere, integrale professionalisering van de handhaving en vormt de basis voor de uitvoeringsnota's Milieu, Bouwen, Brandveiligheid en Overige vergunningen.

In deze uitvoeringsnota's is voor de desbetreffende werkvelden concreet aangegeven hoe tot een goede en adequate uitvoering van de handhavingstaken gekomen wordt, met als voornaamste doel het verbeteren van de naleving van regelgeving door burgers en bedrijven. Per taakveld zal jaarlijks een (onderling afgestemd) handhavingprogramma worden vastgesteld, waarin staat aangegeven welke doelen zijn gesteld. De handhavingprogramma's vinden op hun beurt weer een vertaling in werkplannen.

Per 1 februari 2008 is de handhaving van de vergunningverlening gescheiden en als zelfstandig taakveld ondergebracht in de afdeling Handhaving en Vastgoed.

De burgers moeten er in beginsel aanspraak op kunnen maken dat met het bestemmingsplan strijdige situaties worden aangepakt. Een recht op handhaving bestaat niet, maar de gemeente moet deugdelijke en zwaarwegende argumenten hebben om niet tot handhaving over te gaan. Handhaving is dus niet alleen maar een zaak die uitsluitend aan het beleid van de gemeente is overgelaten. Als legalisatie niet mogelijk is, moet in beginsel worden opgetreden. Wil er zicht op legalisatie zijn, dan moeten er concrete en realistische stappen zijn gezet. Een derde die om handhaving verzoekt, heeft een sterke positie.

Wet op de economische delicten

Bij wet van 30 juni 2004 zijn de strafbepalingen van de Wet ruimtelijke ordening overgeheveld naar de Wet op de economische delicten. Onder deze wet zijn de volgende delicten gebracht:

- handelingen in strijd met gebruiksvoorschriften en aanlegvergunningenstelsel;
- na afloop van een tijdelijke ontheffing het niet herstellen van de situatie in de vorige toestand of het in overeenstemming brengen van de situatie met het bestemmingsplan;
- handelingen in strijd de aanlegvoorschriften in een voorbereidingsbesluit, een besluit van Gedeputeerde Staten of een vervangingsbesluit;
- het niet in overeenstemming met de bestemming brengen van werken en werkzaamheden na aanzegging daartoe door burgemeester en wethouders, die zijn uitgevoerd na afloop van de termijn die in de aanlegvergunning is genoemd.

Deze normoverschrijdingen zullen worden aangemerkt als overtreding en als een economisch delict. Strafrechtelijk optreden is ook mogelijk bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan kunnen worden gemaakt, overtredingen die zich telkens weer herhalen en kortdurende overtredingen.

Er kan maximaal een geldboete worden opgelegd van € 45.000,-. Tevens biedt de wet de mogelijkheid de overtreder de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken. Het openbaar ministerie is belast met de uitvoering van de Wet op de economische delicten en voert daarin een geheel eigen beleid. Een combinatie van bestuursrechtelijke en strafrechtelijke handhaving behoort ook tot de mogelijkheden.

Hoofdstuk 6. Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan bestaat voor het overgrote deel uit reeds ingericht terrein. Het bestemmingsplan maakt behoudens het reeds bestaande bouwrecht voor een vrijstaande woning, geen nieuwe gebouwde ontwikkelingen mogelijk. De verbouw tot appartementengebouw geschied voor rekening en verantwoording van de eigenaar van het perceel Jan Glijnisweg 17. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is dan ook niet aan de orde. Voor het plan is dan ook geen exploitatieplan opgesteld.

Hoofdstuk 7. Overleg en inspraak

7.1. Uitkomsten overleg ex artikel 1.3.1 Bro

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
Provincie Noord-Holland;
Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
VROM inspectie regio-afdeling Noord-west

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

Provincie Noord-Holland;
Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
VROM inspectie regio-afdeling Noord-west;

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;	
Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HhNk) heeft de volgende opmerkingen gemaakt over het plan: In de tekst van de toelichting op het plan wordt een “waterparagraaf” gemist. Hiervoor wordt het HhNk een tekstvoorstel gedaan. De toelichting is aangevuld met dit tekstvoorstel. Verder wordt een opmerking gemaakt over de naast de appartementen gelegen kavel die de bouw van één woning mogelijk maakt. Deze kavel, waarvoor de toezegging is voortgekomen uit de onderhandelingen rond de bedrijfsbeëindiging, was reeds opgenomen in het bestemmingsplan Antonia Korvezeetuin (goedkeuring GS in 2007). De Antonia Korvezeetuin is opgenomen in het grote plan Heerhugowaard Zuid. Omdat deze kavel deel uitmaakt van het perceel Jan Glijnisweg 17 is het net als de voormalige bedrijfswoning (waar nu de appartementen in worden toegestaan) buiten goedkeuring gehouden. Bij het vooroverleg over de Antonia Korvezeetuin en Heerhugowaard zuid zijn destijds geen opmerkingen gemaakt door het hoogheemraadschap. Na telefonisch overleg (d.d.19 okt j.l.) heeft het hoogheemraadschap dit bevestigd in een mail met de volgende tekst: <i>“Met betrekking tot dit bouwperceel Glijnisweg 17 hebben wij inderdaad gevonden dat dit al in een eerder statium is beoordeeld door het hoogheemraadschap in het kader van het bestemmingsplan Antonia Corvezeetuin. Wij hadden toen geen opmerkingen. Een keurontheffing voor het bouwrijpmaken van de Antonia Corvezeetuin ter hoogte van Glijnisweg 15 t/m 19 is in 2008 afgegeven. Daarin zijn de watergerelateerde zaken rond de ontwikkeling van dat plan mogelijk gemaakt”.</i> In de toelichting is alsnog een klein stukje tekst over deze kavel toegevoegd.	

--	--

7.2. Rapportering inspraak (cf. inspraakverordening)

Het (voor)ontwerpplan heeft vanaf 9 september 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.