



**Ter vaststelling bestemmingsplan
Veenhuizerweg 47 – 49a te
Heerhugowaard**

INHOUDSOPGAVE

regels	2
hoofdstuk 1 inleidende regels	3
artikel 1 begrippen	3
artikel 2 wijze van meten	7
hoofdstuk 2 bestemmingsregels	9
artikel 3 Wonen	9
artikel 4 Waarde - Archeologie 2	12
artikel 5 Waarde - Archeologie 4	13
hoofdstuk 3 algemene regels	16
artikel 6 Anti-dubbeltelregel	16
artikel 7 Algemene gebruiksregels	16
artikel 8 Algemene afwijkingsregels	16
artikel 9 Algemene wijzigingsregels	17
hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	18
artikel 10 Overgangsrecht	18
artikel 11 slotregel	18
toelichting	19
Hoofdstuk 1 Aanleiding	20
Hoofdstuk 2 Inleiding	21
Hoofdstuk 3 Voorbereidingsbesluit	23
Hoofdstuk 4 Oplossingsrichting en reparatie met dit bestemmingsplan	24
Hoofdstuk 5 Definiëring van plangebied	25
Hoofdstuk 6 Onderzoek omgevingsaspecten	26
paragraaf 6.1 Archeologie	26
Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving	27
Hoofdstuk 8 Algemene toelichting op de regels	28
Hoofdstuk 9 Planprocedure	30
Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid	31
bijlagen bij regels	32
1 Bouw- en goothoogte hoofdgebouw	33
bijlagen bij toelichting	34
1 Beeldkwaliteitsplan Veenhuizerweg 49 te Heerhugowaard	35

REGELS

hoofdstuk 1 inleidende regels

artikel 1 begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Veenhuizerweg 47 - 49a te Heerhugowaard met identificatienummer NL.IMRO.1980.Veenhuizerweg4749a-VA01 van de gemeente Dijk en Waard.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan-huis-gebonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijk effect of ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 Bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 Bed & breakfast:

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.

1.8 Bestaand gebruik

Het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of de legale bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of

in uitvoering is krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel nog gebouwd kan worden met gebruikmaking van een reeds verleende vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo.

1.9 Bestaand aantal woningen

Het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is en het aantal woningen dat:

- a. nog gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning;
- b. in uitvoering is krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen en/of;
- c. gebruiken van een woning, en: nog gebouwd kan worden met gebruikmaking van een reeds verleende vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo"

1.10 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bijgebouw:

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.13 Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.15 Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.16 Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.18 Bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 Bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 CROW-richtlijn:

Richtlijnen ten aanzien van parkeerkencijfers, opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.21 Dak:

Iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.22 Detailhandel:

Een bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca activiteiten.

1.23 Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

Een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard

daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.24 Dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.25 Eerste bouwlaag:

De begane grondlaag.

1.26 Erfafscheiding

Constructie voor het afscheiden van een erf of een gedeelte daarvan bij een hoofdgebouw, waarbij er sprake moet zijn van een functionele relatie tussen de erfafscheiding en het hoofdgebouw.

1.27 Erotisch getinte vermaakfunctie:

Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.28 Gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 Hoofdgebouw:

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.30 Horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

1.31 Huishouden:

Persoon of groep personen die een afzonderlijk huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.32 Kampeermiddel:

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.33 Kampeerplaats:

een terreingedeelte bestemd voor het plaatsen van één kampeermiddel;

1.34 Kantoor:

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van instellingen en bedrijven.

1.35 Mantelzorg:

Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door

personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en die de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.36 Pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.37 Parkeerkencijfers:

Hulpmiddel om een orde van grootte uit te rekenen voor het bepalen van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening (bijvoorbeeld woonwijk of winkelgebied).

1.38 Parkeernorm:

Het door het bevoegd gezag vastgestelde aantal parkeerplaatsen.

1.39 Peil:

voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.40 Perceelsafscheiding

Constructie voor het afscheiden van een perceel of een gedeelte daarvan zonder dat er sprake is van een relatie tot bebouwing.

1.41 Prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.42 Recreatieve bewoning:

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

1.43 Seksinrichting:

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 Snijdende voorgevellijn:

de voorgevellijn van een woning of woningrij, welke de voorgevellijn van de dwars daarop geplaatste woningrij kruist;

1.45 Voorgevel:

De naar de openbare weg gerichte gevel van een gebouw / het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.46 Voorgevelrooilijn:

Alle naar de naastgelegen wegen toegekeerde bouwgrenzen van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan of de lijn die op de verbeelding is opgenomen als 'gevellijn'.

1.47 Waterpeil:

Het door het hoogheemraadschap vastgestelde streefpeil voor het desbetreffende peilvlak zoals dat geldt op de dag van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.48 Webwinkel:

Uitoefening van detailhandel waarbij goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld.

1.49 Wonen:

ewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden.

1.50 Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

1.51 Wooneenheid:

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

1.52 Woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.53 Woonhuis:

Een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Lengte, breedte en diepte van gebouwen:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.2 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, valbeveiligingen voor dakterrassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bij het bepalen van de bouwhoogte wordt gebruik gemaakt van de bijlage 1 Bouw- en goothoogte hoofdgebouw.

2.4 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c. q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Bij het bepalen van de goothoogte wordt gebruik gemaakt van de bijlage 1 Bouw- en goothoogte hoofdgebouw.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 Afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend hoofdgebouw, waar die afstand het kortst is.

2.8 De hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

hoofdstuk 2 bestemmingsregels

artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden in dit plan zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bed and breakfast accommodatie,

met daarbij behorende:

- erven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouw

Voor het (her)bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden ge(her)bouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak worden ge(her)bouwd;
- c. per bestemmingsvlak mogen niet meer woningen worden ge(her)bouwd dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" staat aangegeven;
- d. een hoofdgebouw dient vrijstaand te worden ge(her)bouwd en mag alleen als twee onder één kap woning worden ge(her)bouwd als de woning ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan ook als twee onder één kap woning bestond;
- e. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m² of indien het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan een oppervlakte groter dan 150 m² had, dat oppervlak;
- f. de bouwbreedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 14,00 meter of, indien het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan een bouwbreedte groter dan 14,00 meter had, die bouwbreedte, de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag in die gevallen niet meer bedragen dan 11,00 meter of, indien het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan een bouwdiepte groter dan 11,00 meter had, die bouwdiepte;
- g. de bouwbreedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11,00 meter of, indien het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan een bouwbreedte groter dan 11,00 meter had, die bouwbreedte, de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag in die gevallen niet meer bedragen dan 14,00 meter of, indien het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan een bouwdiepte groter dan 14,00 meter had, die bouwdiepte;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2,00 meter te bedragen of zoveel minder als de woning ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan op een afstand kleiner dan 2,00 meter uit de perceelsgrens stond.
- i. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 meter;
- j. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;
- k. het hoofdgebouw mag aan de voorzijde worden uitgebreid met een uitbouw met lengte van maximaal 2/3 deel van de gevellengte en een diepte van 1,50 meter of een entree met een lengte van maximaal 1/3 deel van de gevellengte en een diepte van 1,50 meter en/of een erker aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter, waarbij de uitbouw of entree niet wordt gerekend tot het oppervlak van de woning;
- l. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;

- m. de dakhelling mag niet minder dan 35 en niet meer dan 75 graden bedragen;
- n. indien de dakhelling ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan minder dan 35 graden was, mag die dakhelling worden toegepast;
- o. ondergeschikte delen van de kap mogen plat worden afgedekt;
- p. het hoofdgebouw mag maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn of het denkbeeldig verlengde daarvan worden gebouwd.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3,00 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 70 m²;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
 - 2. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- f. ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 - 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn van de woning en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- c. de hoogte van een omheining van een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.

3.2.4 Hobbymatig agrarisch bedrijf

Voor het gebruik en (her)bouwen van gebouwen ten behoeve van het hobby agrarisch bedrijf gelden de volgende regels;

- a. oorspronkelijk aan het agrarisch bedrijf onttrokken bedrijfsgebouwen worden niet gezien als bijgebouwen behorende bij de woning en mogen ten behoeve van de hobby in stand worden gehouden, alsmede herbouwd worden, waarbij de volumes van 2 of meer gebouwen mogen worden samengevoegd;
- b. bouwwerken met een bouwhoogte lager dan 2,00 meter en kassen zijn van deze regeling uitgesloten.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien afgeweken wordt van de in het beeldkwaliteitsplan Veenhuizerweg 49 vastgelegde uitgangspunten en afstanden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waarborging van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen;
- e. de maximumafstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van een woning

Naast een gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor wonen zijn de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang, onder de voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 2. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 3. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
 4. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt gerealiseerd;
 5. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
 6. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. mantelzorg, onder de voorwaarde dat:
 1. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is en de mantelzorger in staat is de mantelzorg langdurig te verlenen;
 2. door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen omwonenden en bedrijven;
 3. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
- c. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m²;

3.4.2 Afwijken van het gebruik van een woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het onder a van lid 3.4.1 genoemde maximum tot een maximum van 100 m², mits niet meer dan 1/3e van het bruto vloeroppervlak van de woning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt gebruikt, het woonmilieu en de belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad en er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf mogelijk is en gerealiseerd wordt;
- b. het bepaalde in lid 3.4.1 onder c voor een bed en breakfast accommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaapplekken, waarbij het oppervlak van de bed en breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 125 m² onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is een gebruik van de woning toegestaan voor schoonheidssalon tot een oppervlakte van maximaal 125 m².

3.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid, door een woon(zorg)initiatief toe te staan voor meerdere huishoudens, onder voorwaarde dat:

- a. er sprake is van een maatschappelijk belang;
- b. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad door beperking van privacy- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of sociale onveiligheid.

artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden aangeleverd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in lid 4.2, sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- c. De verplichting in lid 4.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. bouwplannen waarbij de som van het oppervlakte van de te funderen bouwvlakken plus alle overige bodemroerende werkzaamheden (incl. heien) niet groter is dan 500 m² en waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 40cm -Mv.
- d. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in 4.2 lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in het 4.2 lid b, is 4.2 lid c onder 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de

aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid 4.2 lid b 1 en 2 blijft overeenkomstig van toepassing.

- e. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoel in lid 4.2, sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, betreft die dieper gaan dan 40cm beneden het bestaande maaiveld en waarbij de som van de totale bodemingrepen groter is dan 500 m²;
 - 2. het verlagen van het waterpeil of het bemalen van gronden
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 4.3, sub a wordt slechts verleend indien:
 - 1. door de aanvrager een archeologisch onderzoek wordt aangeleverd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.
 - 2. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - i. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - ii. een verplichting tot het doen van een opgraving, in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet; of
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoel in lid 4.3, sub b, onder iii wordt deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld lid 4.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de lid 4.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van

toepassing zijn.

5.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden aangeleverd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in lid 5.2, sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- c. De verplichting in lid 5.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. bouwplannen waarbij de som van het oppervlakte van de te funderen bouwvlakken plus alle overige bodemroerende werkzaamheden (incl. heien) niet groter is dan 5.000 m² en waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 40cm -Mv.
- d. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in 5.2 lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in het 5.2 lid b, is 5.2 lid c onder 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid 5.2 lid b 1 tot en met 2 blijft overeenkomstig van toepassing.
- e. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 5.2, sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, betreft die dieper gaan dan 40cm beneden het bestaande maaiveld en waarbij de som van de totale bodemingrepen groter is dan 5.000 m²;
 2. het verlagen van het waterpeil of het bemalen van gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 5.3 , sub a wordt slechts verleend indien:
 1. door de aanvrager een archeologisch onderzoek wordt aangeleverd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.
 2. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - i. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de

- bodem kunnen worden behouden; of
 - ii. een verplichting tot het doen van een opgraving, in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet; of
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 5.3, sub b, onder 2 wordt deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld lid 5.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de lid 5.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

hoofdstuk 3 algemene regels

artikel 6 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.

artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeervoorzieningen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of er ten aanzien van de betreffende ruimtelijke ontwikkeling en/of gebruikswijziging van gronden en opstallen voldoende parkeerplaatsen zijn/worden aangelegd. Er wordt een omgevingsvergunning verstrekt als verzekerd is dat aan het noodzakelijk parkeerareaal in bestaande of te ontwikkelen (gezamenlijke) parkeervoorzieningen wordt voldaan. Als uitgangspunt voor de berekening van de parkeereis van een ruimtelijke ontwikkeling (toevoegen of uitbreiding van een of meerdere functies) worden de meest recente toekomstbestendige richtlijnen/parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. Meer achtergronden over deze regeling staan opgenomen in de toelichting. Na vaststelling krijgt hierop, de parkeernota Heerhugowaard 2021, danwel de opvolgers daarvan, een aanvullende werking.

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend en het gebruiken en/of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan:

- a. een op grond van de functie te verwachte juiste, benodigde en noodzakelijke parkeervoorzieningen met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting;
- b. een op grond van de functie te verwachte benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen;
- c. het gemiddelde van de bandbreedte voor de betreffende functie van de meest recente CROW parkeerkencijfers;
- d. de parkeergelegenheid die is vereist, vergund en aangelegd ook als zodanig in stand wordt gelaten.

7.2 Afwijkingsbevoegdheid Parkeervoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een optimaal te gebruiken parkeersituatie geborgd is. Bij deze motivering dient (zodra vastgesteld) de gemeentelijke parkeernota Heerhugowaard 2021 dan wel de rechtsopvolgers daarvan en de meest recente uitgave van het CROW, thans 'toekomstbestendig parkeren, 2018' als leidraad te worden gebruikt.

7.3 Bouwwerken in het water bij woningen

Bouwwerken, zoals steigers, oeverbeschermingen en dergelijke in het water zijn toegestaan indien:

- a. deze voldoen aan de algemene regels zoals deze zijn gesteld door de waterbeheerder;
- b. direct aangrenzend aan het woonperceel worden gerealiseerd;
- c. uitsluitend dienen voor het eigen gebruik.

artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van de bouwregels en toestaan dat:

- a. de bij recht op de verbeelding en/of in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10%

- van die maten, afmetingen en percentages worden vergroot;
- b. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- d. de hoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- e. de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

en afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van:

- utilitaire bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan:
 1. de goothoogte niet meer dan 3,00 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen.

8.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afwijken voor het bouwen van tijdelijke woonruimte voor mantelzorg onder de voorwaarde dat;

- a. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische-, psychische- en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is en de aanvrager in staat is om die zorg te leveren;
- b. het totale oppervlak van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m², met dien verstande dat bij de bestemming 'Wonen' het gezamenlijk bebouwd oppervlak voor bijgebouwen niet meer bedraagt dan 75 % van de gronden tot een maximum van 100 m²;
- c. door de bouw van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
- d. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
- e. er geen extra ontsluiting op de openbare weg nodig is;
- f. bij de aanvraag voor de afwijking een bouwkundig rapport overlegt waarin een overzicht wordt gegeven van:
 1. de bestaande bouwkundige- en gebruikssituatie;
 2. de te treffen voorzieningen;
 3. de nieuwe inrichtingssituatie;
- g. de voor mantelzorg gerealiseerde vrijstaande bijbehorende bouwwerken, na het beëindigen van de mantelzorgsituatie, niet gebruikt worden voor zelfstandige bewoning.

artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende wijzigingen aanbrengen aan het bepaalde in lid 7.1 Parkeervoorzieningen lid indien:

- a. het besluit tot het stellen van de wijziging is voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de wijziging noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie te borgen;
- b. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Bij de motivering voor het stellen van een aanvullende wijziging dient eveneens (zodra vastgesteld) de gemeentelijke parkeernota Heerhugowaard 2021 dan wel de rechtsopvolgers daarvan en de meest recente uitgave van het CROW, thans 'Toekomstbestendig parkeren, 2018' als leidraad te worden gebruikt.

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met niet meer dan 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 11 slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Veenhuizerweg 47 - 49a te Heerhugowaard'

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van xxxxxxxxxxxxxxxx

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om een omissie te herstellen betreffende de percelen Veenhuizerweg 47 – 49a te Heerhugowaard. De omissie is abusievelijk ontstaan vanuit het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 dat door de toenmalige gemeente Heerhugowaard op 29 mei 2019 is vastgesteld.



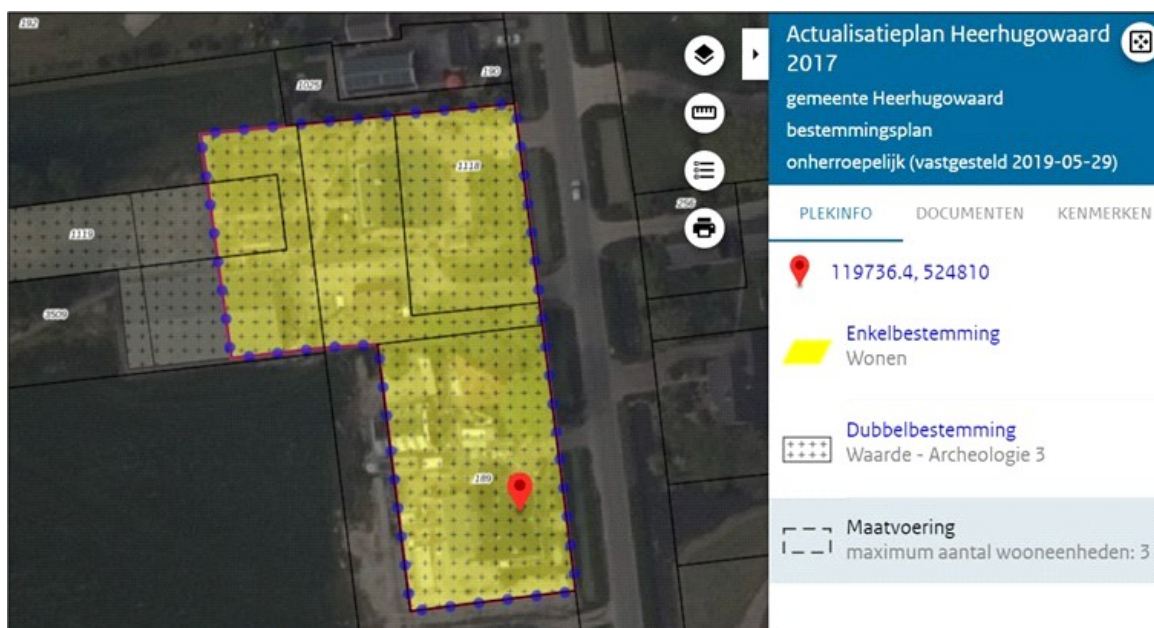
Figuur 1. Actuele gemeentelijke luchtfoto met bebouwingssituatie aan de Veenhuizerweg 47 en 49a.

Hoofdstuk 2 Inleiding

In het plangebied wordt op beide locaties gewoond, namelijk op het adres Veenhuizerweg 47 en op het adres Veenhuizerweg 49a.

Met een ruimte-voor-ruimte-regeling heeft de eigenaar van Veenhuizerweg 49a in 2017 het recht verkregen om met een omgevingsvergunning een tweede, reguliere woning op zijn perceel te realiseren. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, als opgenomen in de opgenomen bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Veenhuizerweg 49 te Heerhugowaard. De met de gemeente hierover gemaakte afspraken zijn vastgelegd in het dossier: “locatie Veenhuizerweg 49a, met de op 28 november 2017 ondertekende exploitatieovereenkomst”.

Vervolgens is in het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 in totaal drie woningen toegestaan voor de in één bestemmingsvlak ‘Wonen’ samengenomen percelen Veenhuizerweg 47 en 49a. Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen het toegestaan aantal woningen op beide percelen. Onderstaande figuur toont die bestemde situatie.



Figuur 2. Kaartfragment bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De aan de Veenhuizerweg 49a vergunde tweede woning is tot op heden echter nog niet gerealiseerd.

Met de bestemde situatie in het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 is de situatie ontstaan dat de eigenaar van locatie Veenhuizerweg 47 ook aanspraak kan maken op een tweede te realiseren woning op zijn perceel, en dat is ten onrechte. Op deze locatie is geen tweede woning toegestaan. Wel is er nog een oude stolpboerderij (nummer 47a) aanwezig. Aan deze stolpboerderij is bij vergunningverlening van een nieuwe woning aan de Veenhuizerweg 47 een sloopverplichting verbonden. De oude stolpboerderij moest worden verwijderd in ruil voor de nieuwe in 2008 ter plaatse vergunde woning. De sloop heeft nooit plaatsgevonden, alhoewel privaatrechtelijk vastgelegd in het dossier *locatie Veenhuizerweg 47/47a; omgevingsvergunning nummer 2007 – Reguliere bouwaanvr. – 0145, verleend op 5 februari 2008*”.

Het is onwenselijk dat het bouwrecht voor Veenhuizerweg 49 voor een tweede woning in planologische zin uitwisselbaar is gesteld met die van de locatie Veenhuizerweg 47/47a. Dit sluit namelijk niet aan op de vergunde situaties en gemaakte afspraken zoals die in de vorige alinea zijn beschreven. Het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 bevoordeelt de eigenaar van locatie Veenhuizerweg 47 met een in te roepen bouwrecht, terwijl de eigenaar van Veenhuizerweg 49a wordt benadeeld in de vergunde situatie.

Hierom en om recht te doen aan de gemaakte ruimtelijke afspraken met belanghebbenden in het verleden is een voorbereidingsbesluit genomen om tot voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan ter reparatie van deze omissie

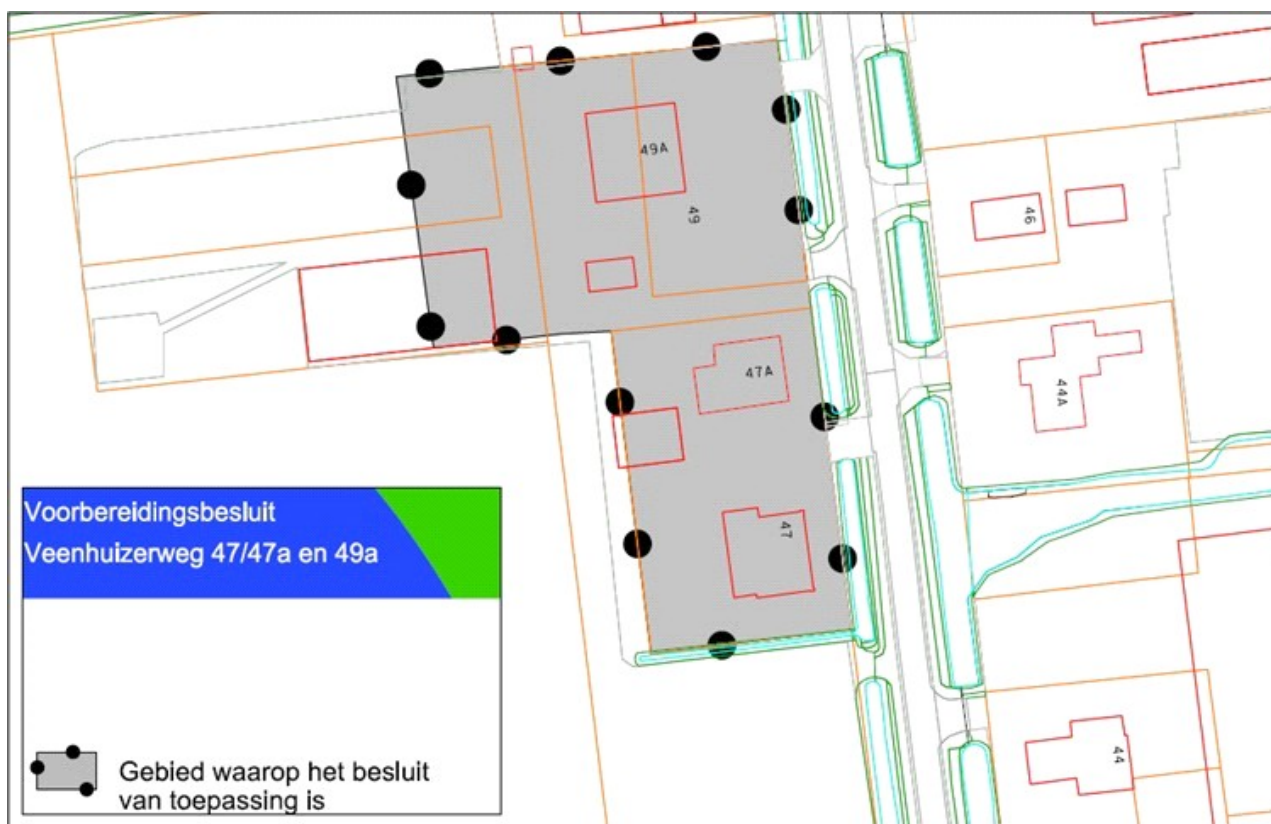
te komen, zonder dat het bouwrecht door de eigenaar van Veenhuizerweg 47 kan worden geclaimd.

Hoofdstuk 3 Voorbereidingsbesluit

Met het nemen van een voorbereidingsbesluit, door de gemeenteraad als bevoegd orgaan, zijn de geldende planologisch-juridische rechten bevroren. In deze periode heeft het bevoegd gezag de tijd om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Met het publiceren van het voorbereidingsbesluit heeft het genomen besluit juridische rechtskracht gekregen voor de geldigheidsduur van één jaar. In die periode worden aanvragen om omgevingsvergunning in het besluitgebied wettelijk aangehouden. Er is daarmee een jaar de tijd om tot reparatie over te gaan door een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Het Voorbereidingsbesluit Veenhuizerweg 47/47a en 49 in Heerhugowaard is vastgesteld op 16 november 2021 voor het gebied als aangegeven in figuur 3. Dit betekent dat ten hoogste één jaar later een ontwerp bestemmingsplan ter reparatie in procedure moet zijn gebracht. Voorliggend bestemmingsplan ziet daarop. Voorliggend bestemmingsplan merken wij hierna bewust ook aan als zijnde een reparatieplan.



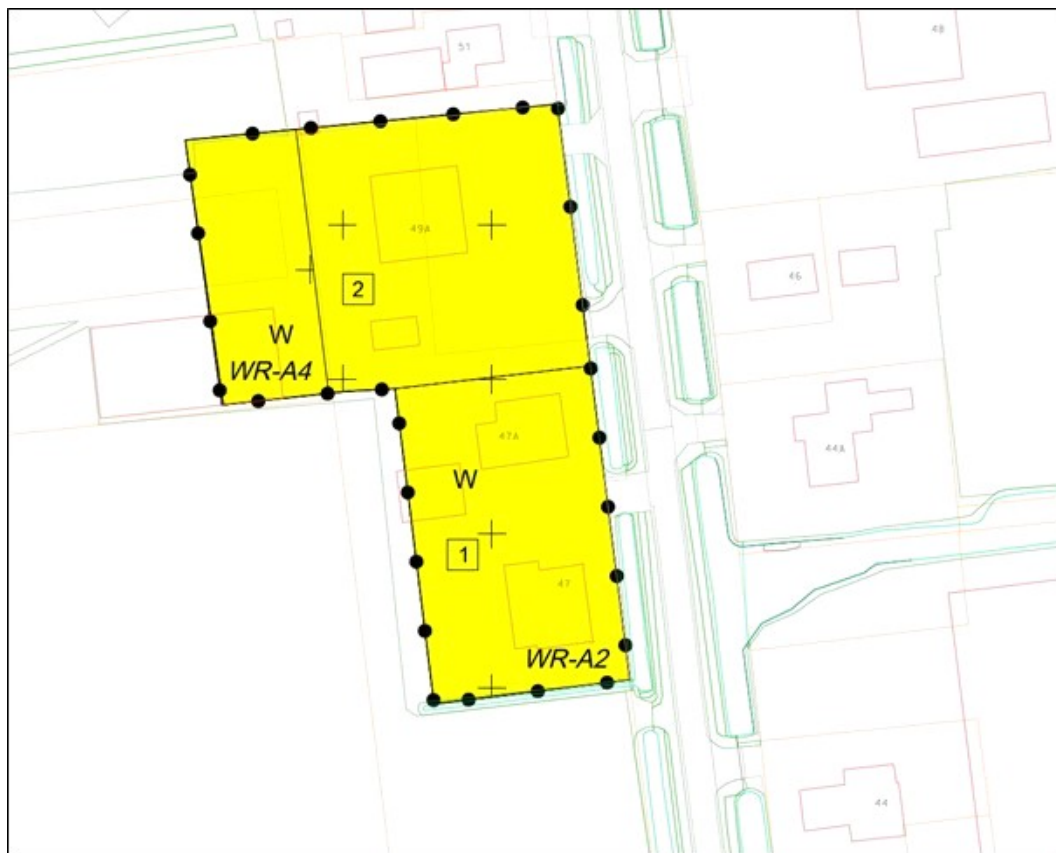
Figuur 3. Begrenzing van voorbereidingsbesluit Veenhuizerweg 47/47a en 49a in Heerhugowaard

Hoofdstuk 4 Oplossingsrichting en reparatie met dit bestemmingsplan

Om tot herstel van de omissie in het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 te komen, is juridisch een verdeling van de opgenomen aanduiding “maximum aantal wooneenheden” nodig. Dat kan door per perceel het vergunde aantal woningen te regelen op de verbeelding. Er is maximaal één woning op het perceel Veenhuizerweg 47 toegestaan. Er zijn maximaal twee (te realiseren) woningen op het perceel Veenhuizerweg 49a toegestaan.

Omdat het technisch echter niet mogelijk is om alleen deze handeling voor een enkele aanduiding door te voeren, zijn ook de onderliggende bestemmingen in het voorliggend reparatieplan betrokken. Dit is de enkelbestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2 en 4’.

Voor alle duidelijkheid in deze situatie, maar ook omwille van de technische vormgeving van de regels, is er verder voor gekozen om beide percelen een eigen bestemming met bestemmingsvlak voor ‘Wonen’ toe te wijzen, met daaraan specifiek de gekoppelde aanduiding “maximum aantal wooneenheden”.



Hoofdstuk 5 Definiëring van plangebied

Voorgaande oplossingsrichting leidt er toe dat het plangebied van dit reparatieplan wordt gevormd door het plangebied waarvoor het voorbereidingsbesluit is ingesteld in 2021. De begrenzing van dit voorbereidingsbesluit wordt gevormd door de woonbestemmingen op de percelen Veenhuizerweg 47 en 49a, afkomstig uit het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 (zie figuur 2).

Dit plangebied omvat daarmee de kadastrale percelen, gemeentecode HHG00, sectie S, nummers 189 (geheel) behorende bij de huidige woning aan Veenhuizerweg 47 (en de vervallen woning aan Veenhuizerweg 47a), alsmede nummers 1118 (geheel), 3510 (deels) en 3509 (deels) behorende bij de huidige woning Veenhuizerweg 49a.

Hoofdstuk 6 Onderzoek omgevingsaspecten

Met voorliggend reparatieplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar wordt een omissie vanuit het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 hersteld. Daarnaast gaat het om een bestaande vergunde situatie op de percelen. Het uitvoeren van onderzoek naar milieukundige dan wel planologische aspecten (de zogeheten omgevingsaspecten) is daarom niet noodzakelijk voor dit reparatieplan.

paragraaf 6.1 Archeologie

In het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van kracht. Hiermee is in het plangebied een archeologische beschermingsregeling ingesteld in geval van ruimtelijke ontwikkelingen met ingrepen dieper dan 0,40 m en een planomvang groter dan 500 m².

Inmiddels is het geldende archeologiebeleid voor de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk geharmoniseerd en op 7 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit vastgestelde archeologiebeleid wordt verwerkt in het bestemmingsplan Ondergrond Heerhugowaard en Veegplan Langedijk. In goede afstemming met het ontwerp bestemmingsplan Ondergrond Heerhugowaard is het geharmoniseerde en vastgestelde archeologiebeleid Dijk en Waard ook verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

De harmonisatie heeft er toe geleid dat in het plangebied thans twee archeologische dubbelbestemmingen van toepassing zijn, te weten 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'. De dubbelbestemmingen zien op een archeologische beschermingsregeling bij ingrepen dieper dan 0,40 m en een planomvang groter dan 500 m² respectievelijk 5.000 m². Dit houdt een versoepeling van het archeologisch beleid in het plangebied in. Deze versoepeling is in voorliggend reparatieplan meegenomen voor een goede afstemming met het ontwerp bestemmingsplan Ondergrond Heerhugowaard.

Met voorliggend reparatieplan vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Derhalve wordt voorliggend plan niet belemmerd in uitvoerbaarheid ten aanzien van archeologie.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

Het voorliggende reparatieplan is het vervolg op het genomen voorbereidingsbesluit Veenhuizerweg 47/47a en 49a in Heerhugowaard en vervangt de planologisch-juridische werking vanuit het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017.

De enkelbestemming 'Wonen' is uit het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 overgenomen en verder in het plangebied gecontinueerd, waarbij de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", die tot de problemen in kwestie leidde, nu goed is gelegd en verdeeld over beide woonpercelen, te weten maximaal 1 toegestane woning aan Veenhuizerweg 47 en maximaal twee toegestane woningen aan Veenhuizerweg 49a.

Dit reparatieplan is verder zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het reparatieplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 01-01-2010 van kracht zijn.

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

Hoofdstuk 8 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In de 'Inleidende regels' zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In de 'Bestemmingsregels' zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. In de regels zijn daarbij de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke.

De bestemmingen worden op alfabetische volgorde benoemd. Met betrekking tot voorliggend reparatieplan gaat het alleen om de enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'. De beide archeologische dubbelbestemmingen zijn afgestemd op het ontwerp bestemmingsplan Ondergrond Heerhugowaard, die tot actualisatie van het archeologisch beleid in het plangebied heeft geleid.

De regels van beide bestemmingen kunnen onder meer bestaan uit de volgende onderdelen:

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Bouwregels

De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen omvatten wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken.

Nadere eisen

In de nadere eisen zijn regels gesteld waarmee burgemeester en wethouders zo nodig aanvullende randvoorwaarden kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

Specifieke gebruiksregels

Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend. Zo nodig bestaat de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om daar middels afwijken van de bouwregels of gebruiksregels in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen voor het bouwen dan wel het gebruik van af te wijken.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Hiermee wordt geregeld dat met omgevingsvergunning toestemming dient te worden gekregen om bepaalde werkzaamheden uit te kunnen voeren. Het kan hierbij zoal om het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden

gaan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In de 'Algemene regels' staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Zo is in dit hoofdstuk de anti-dubbeltelregel opgenomen die er op ziet dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Daarnaast zijn in dit hoofdstuk de voor alle bestemmingen geldende algemene gebruiksregels opgenomen. De algemene afwijkingsregels zorgen verder voor enige flexibiliteit in het plan voor de verschillend opgenomen bestemmingen. Algemene wijzigingsregels zien op de mogelijkheid om in zijn algemeenheid wijzigingen op de diverse bestemmingen aan te brengen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Ten slotte bevat het bestemmingsplan nog 'Overgangs- en slotregels'. Dit betreft overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven artikelen over het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en afsluitend de slotregel.

Hoofdstuk 9 Planprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden waarbij invloed op het plan kan worden uitgeoefend, te weten:

1. Vaststellingsfase

Na aankondiging in het Gemeenteblad en de website www.officielebekendmakingen.nl, wordt het ontwerp voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en raadpleegbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen op het ontwerp naar voren brengen. Na de zienswijzenprocedure neemt de gemeenteraad een besluit over het vaststellen van het plan. Zowel tijdens de tervisielegging als na vaststelling wordt het bestemmingsplan op het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen geplaatst en is het voor iedereen in te zien.

2. Beroepsfase

Het besluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Omdat sprake is van het herstellen van een omissie ten aanzien van een bestaande situatie mag worden geconcludeerd dat voorliggend reparatiebestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd. Nu het voorliggende bestemmingsplan ziet op een reparatie van het bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2017, worden de kosten vanwege voorliggende ruimtelijke procedure door de gemeente gedragen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als aangegeven in hoofdstuk 9 kan bij de tervisielegging op dit reparatieplan worden gereageerd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 5 november 2022 (gedurende zes weken) ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Ook is het ontwerp bestemmingsplan aangeboden voor het wettelijk artikel 3.1.1. Bro overleg. Zowel de provincie Noord-Holland als de gemeente Hollands Kroon heeft gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan met de mededeling dat ze geen aanleiding tot het indienen van een reactie.

Voorts staat eventueel nog de mogelijkheid van beroep open.

BIJLAGEN BIJ REGELS

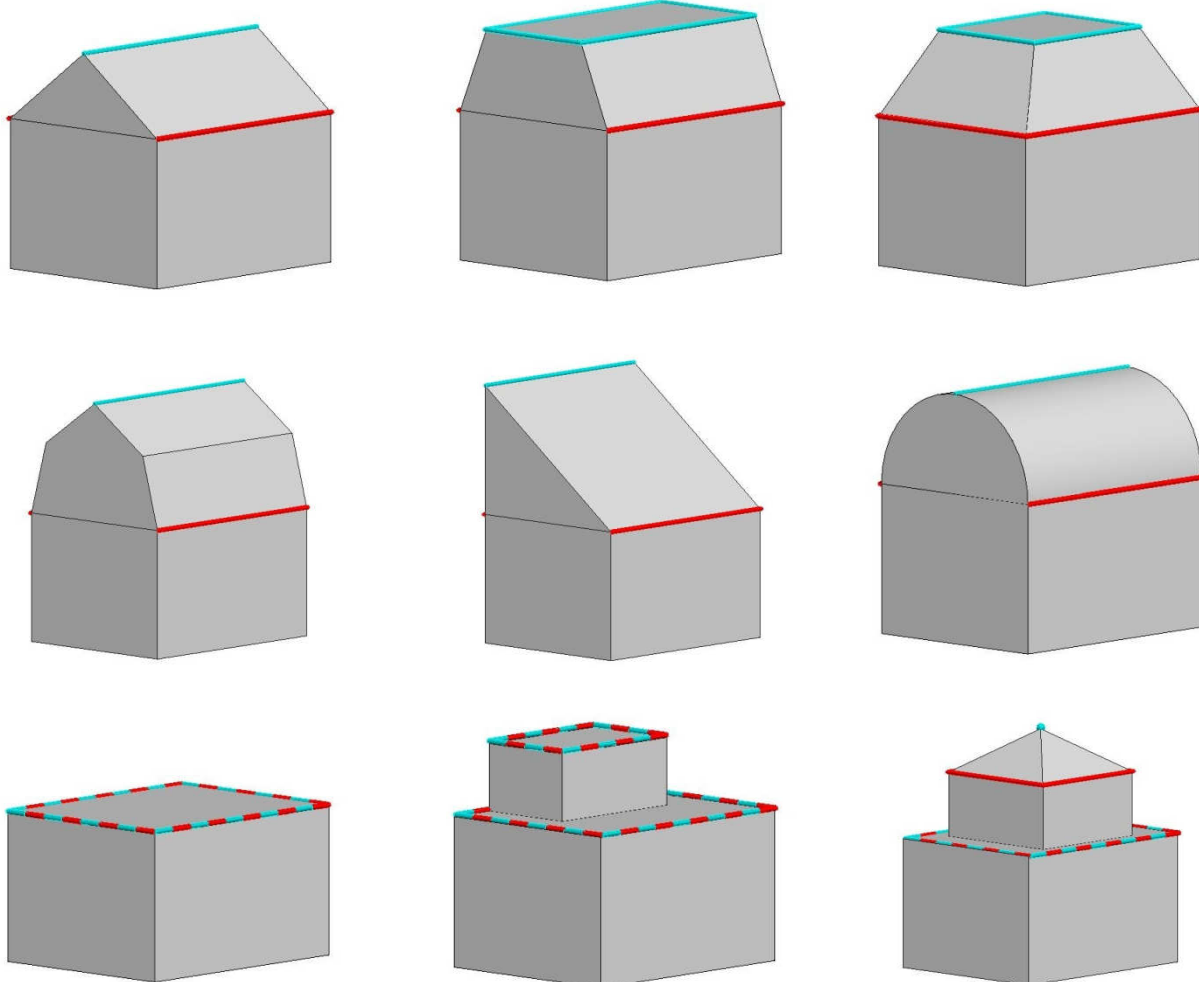
1 Bouw- en goothoogte hoofdgebouw

1 Bouw- en goothoogte hoofdgebouw

— = bouwhoogte

— = goothoogte

Bouw- en goothoogte hoofdgebouw

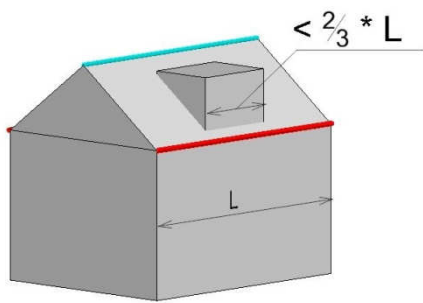


bouwhoogte = goothoogte

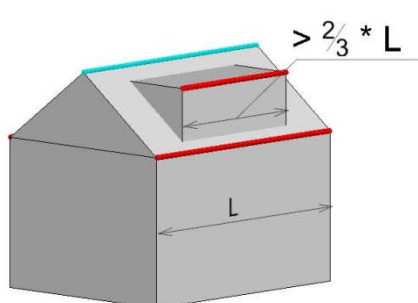
twee bouwhoogtes

twee bouw- en goothoogtes

Dakkapel

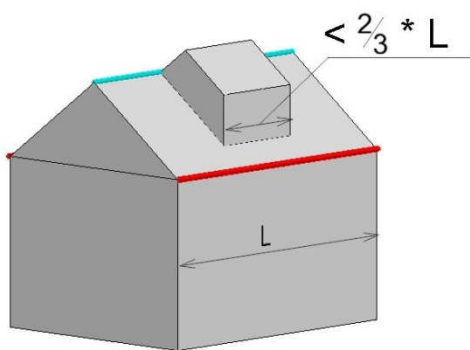


Dakkapel minder dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak: dakkapel = ondergeschikt bouwdeel.
Goothoogte van de oorspronkelijke woning is leidend.

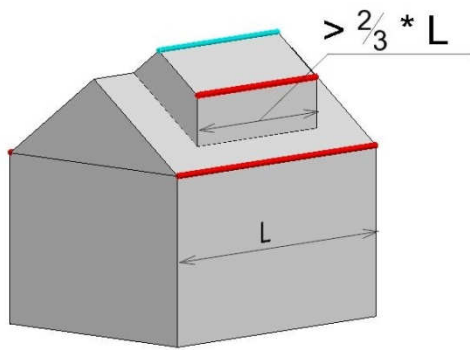


Dakkapel meer dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak: dakkapel = geen ondergeschikt bouwdeel.
Goothoogte van de dakkapel is leidend.

Dakopbouw

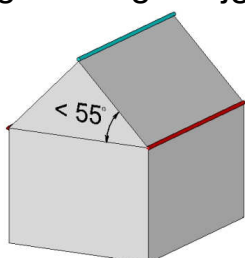


Dakopbouw minder dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak: dakopbouw = ondergeschikt bouwdeel.
Goot- en bouwhoogte van de oorspronkelijke woning zijn leidend.

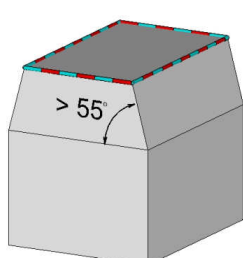


Dakopbouw meer dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak: dakopbouw = geen ondergeschikt bouwdeel.
Goot- en bouwhoogte van de dakopbouw zijn leidend.

Bouw- en goothoogte bijgebouw



Dakhelling kleiner dan 55 graden:
een bouw- en een goothoogte

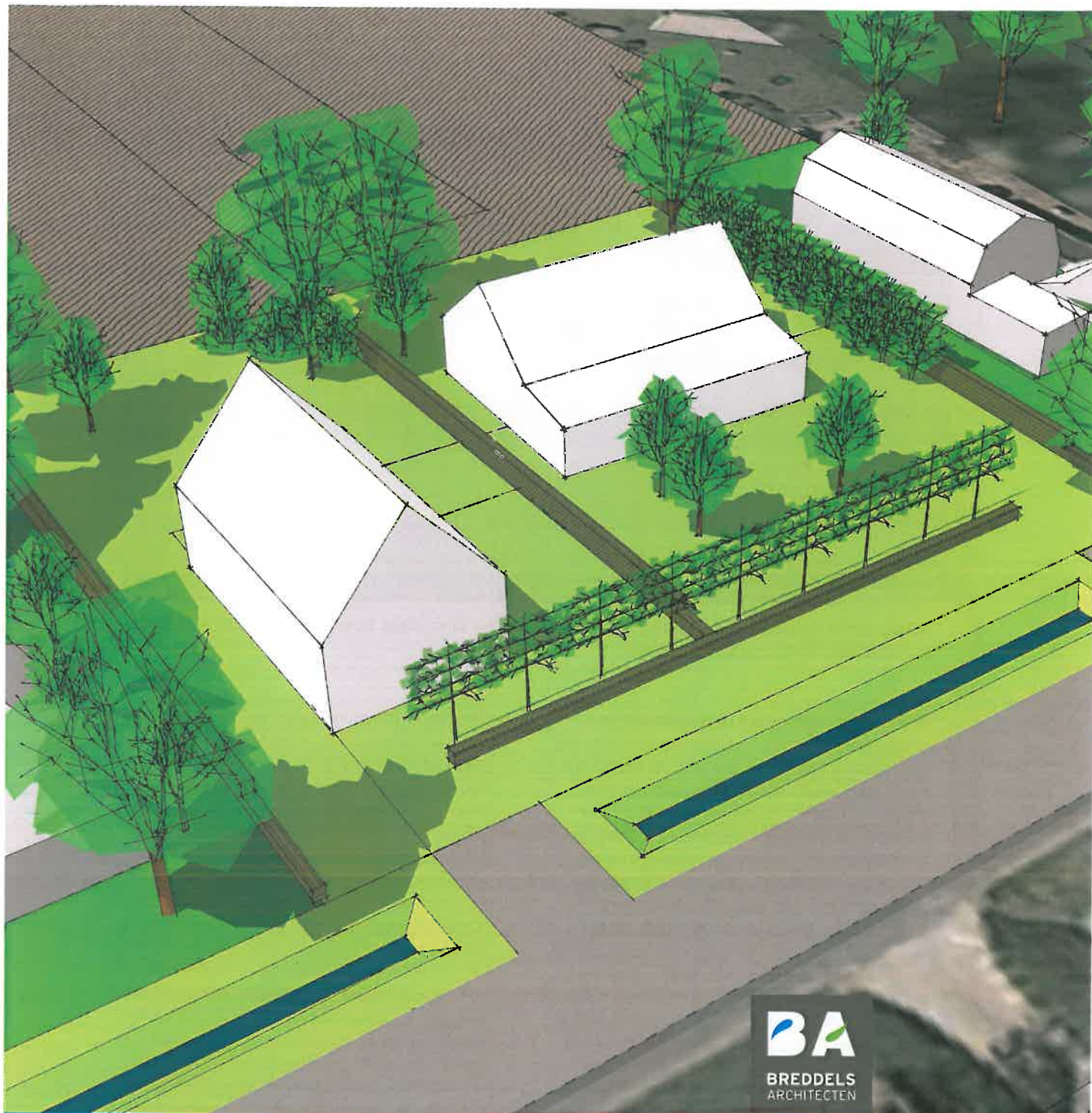


Dakhelling groter dan 55 graden:
goothoogte = bouwhoogte

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 Beeldkwaliteitsplan Veenhuizerweg 49 te Heerhugowaard

1 Beeldkwaliteitsplan Veenhuizerweg 49 te Heerhugowaard



BA
BREDELS
ARCHITECTEN

BEELDKWALITEITSPLAN

Dossier: 100061

☐ Monumentenadvies

☐ Milieuadvies

PERCEEL BORST

DE NOORD HEERHUGOWAARD

☐ Niet akkoord

☐ Niet akkoord op basis van

☐ Niet akkoord, tenzij

☐ Niet akkoord, nader overleg

☐ Niet akkoord

☐ Aanhouden

1134

Datum: 28 JULI 2016

Handtekening:



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

J. Duikerweg 13
1703 DH Heerhugowaard

Postbus 1233
1700 BE Heerhugowaard

T 072 57 60 600
F 072 57 60 606

E architect@breddels.nl
www.breddels.nl

21 JULI 2016

INLEIDING



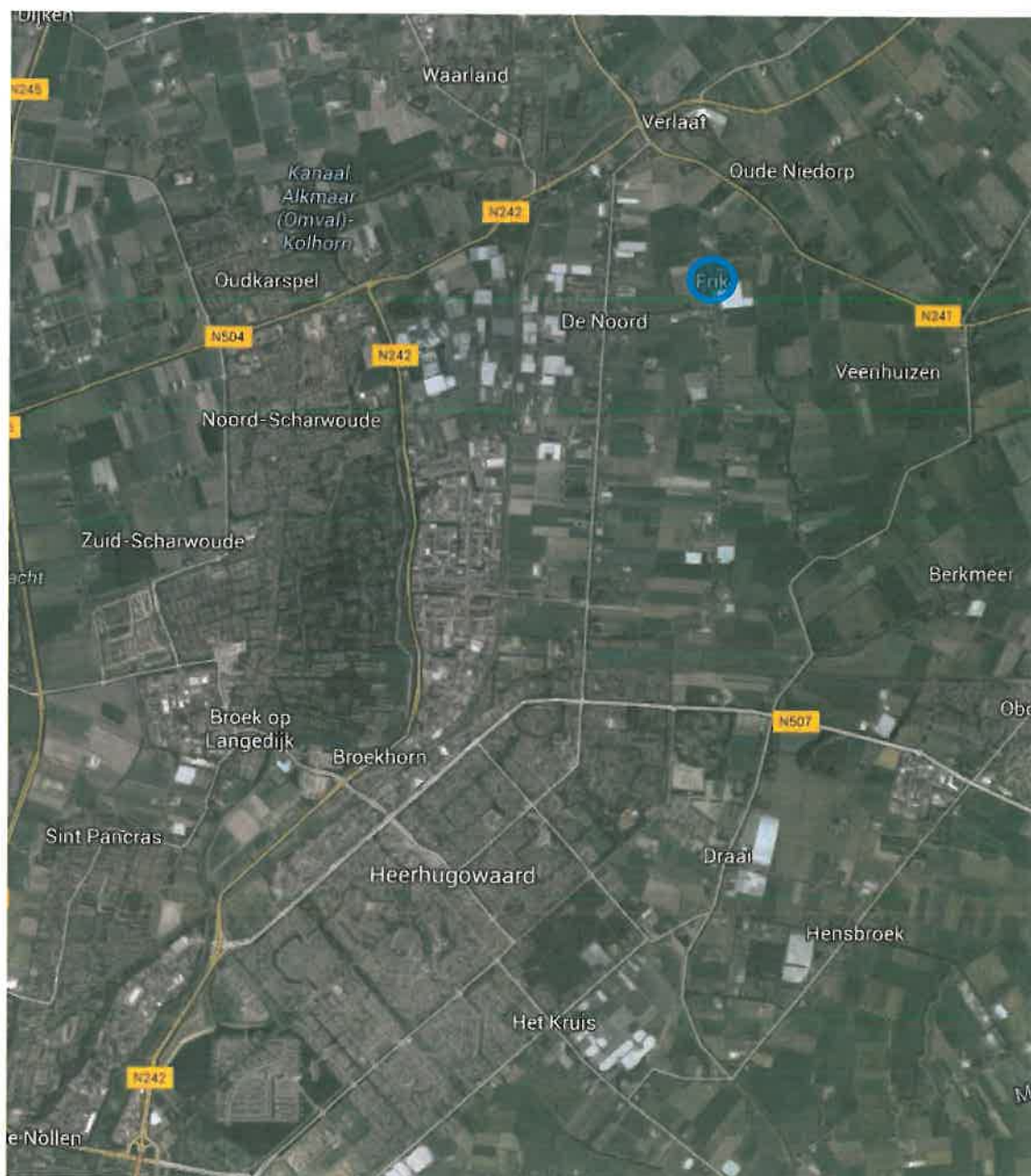
Bestaande bebouwing Veenhuizerweg, een grote diversiteit van stolpen, boerderijen, arbeiderswoningen, boerderettes, landhuizen en bungalows.

Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied vindt een toetsing plaats op basis van nut, noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. De Veenhuizerweg is onderdeel van de kleine dorpsgemeenschap "De Noord". De basisschool, sportclubs en andere sociaal maatschappelijke instellingen kampen al jaren met leegloop vanwege vergrijzing en migratie van de bewoners. Een van de middelen om dit tegen te gaan en het dorp leefbaar te houden is het bouwen van nieuwe woningen zodat letterlijk het aantal huishoudens hier weer toe zal nemen. Het slopen en verwijderen van de storende bebouwing draagt bij aan de visie en doelstellingen van zowel de gemeente Heerhugowaard als de provincie Noord-Holland. Bovendien wordt er in dit plan teruggebouwd in de bestaande lintbebouwing aan de Veenhuizerweg, overeenkomstig met artikel 16 in de ruimtelijke verordening, de ruimte voor ruimte regeling. Tevens wordt hiermee het aanbod van bedrijfsgebouwen teruggedrongen op een kwalitatieve en maatschappelijk verantwoorde manier.

Inhoudelijk wordt in dit plan uitgegaan van de ruimte voor ruimte regeling. Duurzaamheid wordt gewaarborgd door het verwijderen van leegstaande bebouwing. Ter compensatie wordt een woning geplaatst. Het verschil bestaat

uitsluitend uit het feit dat er een bedrijfsbestemming wordt gesaneerd in het buitengebied in plaats van een agrarisch perceel. De bedrijfsbebouwing welke in dit plan gesloopt zal worden is van exact dezelfde vorm, inhoud en uitstraling als de agrarische bebouwing bedoeld in de ruimte voor ruimte regeling. Tot een aantal jaar geleden waren deze gebouwen namelijk nog agrarisch bestemd. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt wordt hetzelfde bereikt. Er is alleen sprake van een juridisch/formeel verschil. Inhoudelijk wordt hetzelfde doel nagestreefd als met de ruimte voor ruimte regeling. Een ontwikkeling elders is dan ook niet mogelijk. De kosten voor de aankoop van gronden elders zouden dan immers ook bij de ontwikkeling worden betrokken waardoor het project niet meer te realiseren is, of realisering alleen mogelijk is met meer woningen. Dat is niet efficiënt en zorgt voor toevoeging van meer woningen terwijl het streven juist is om met zo min mogelijk woningen de leegstaande bebouwing te compenseren.

LOCATIE



De Noord is een dorp in de gemeente Heerhugowaard. De Noord heeft ongeveer 1500 inwoners.

De naam "De Noord" wordt ook wel gebruikt voor het gebied in het noorden van de gemeente; in dat geval hoort ook het dorp Veenhuizen erbij. De plaatsnaam zou kunnen verwijzen naar het feit dat het in het noorden ligt van de polder van Heerhugowaard. Maar

het zou ook de oude veldnaam kunnen zijn die samengetrokken is, de veldnaam zou dan mogelijk Ten Oord zijn geweest.

De Noord is tot nu toe een eigen woonkern gebleven, wel verloor het dorp het zuidelijkste punt van het oorspronkelijke dorp aan de stad Heerhugowaard.

Bron: Wikipedia

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

PERCEEL BORST



Situatie perceel Borst



Alle bedrijfsgebouwen, achter de nieuw te realiseren woning zullen gesloopt worden. De bedrijfsgebouwen verrommelen op dit moment, en zijn niet meer geschikt voor agrarische doeleinden. Hetgeen ook de Dienst Landbouw Voorlichting in hun rapport d.d. 19 april 2014 (door de gemeente Heerhugowaard ontvangen 2 mei 2014) concludeert. Door de sloop zal een totaal oppervlak van circa 1500 m² bebouwing worden gesloopt met een volume van circa 6835 m³ en tevens circa 1575 m² asbest worden gesaneerd. Daarnaast zal, vanuit de haaks op de Veenhuizerweg aansluitende Harlingerstraat, na de sloop 60 meter vrij zicht in zuidelijke richting het vrije landschap in worden gewonnen.

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

PERCEEL BORST



Overzicht bestaande bedrijfsgebouwen op perceel Borst



Bedrijfsgebouw 1 - circa 950 m² met een volume van 3325 m³

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

PERCEEL BORST



Bedrijfsgebouw 2 - circa 500 m² met een volume van 2770 m³



Bedrijfsgebouw 3 - circa 230 m² met een volume van 740 m³

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

PERCEEL BORST



Op Veenhuizerweg 49 zal vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd. Ten noorden van deze woning zal de nieuw te realiseren woning iets dieper op de kavel gepositioneerd worden met de vormgeving van een bijgebouw waardoor het lijkt of de woning onderdeel uit maakt van het erf van Veenhuizerweg 49 (de zo genoemde schuurwoning / moestuinwoning).

BEBOUWING

De woningen op het perceel van Borst, zullen qua vorm en uitstraling aan moeten sluiten op de bestaande bebouwing aan de Veenhuizerweg.

De huidige bebouwing bestaat uit een ruime diversiteit van streekgebonden stolpen en arbeiderswoningen, maar ook uit boerderettes, landhuizen en bungalows. De vormtaal zal daarom vooral aansluiting moeten zoeken qua korrelgrootte en niet zozeer qua beeldtaal, mits wordt voldaan aan de eisen uit dit beeldkwaliteitsplan.

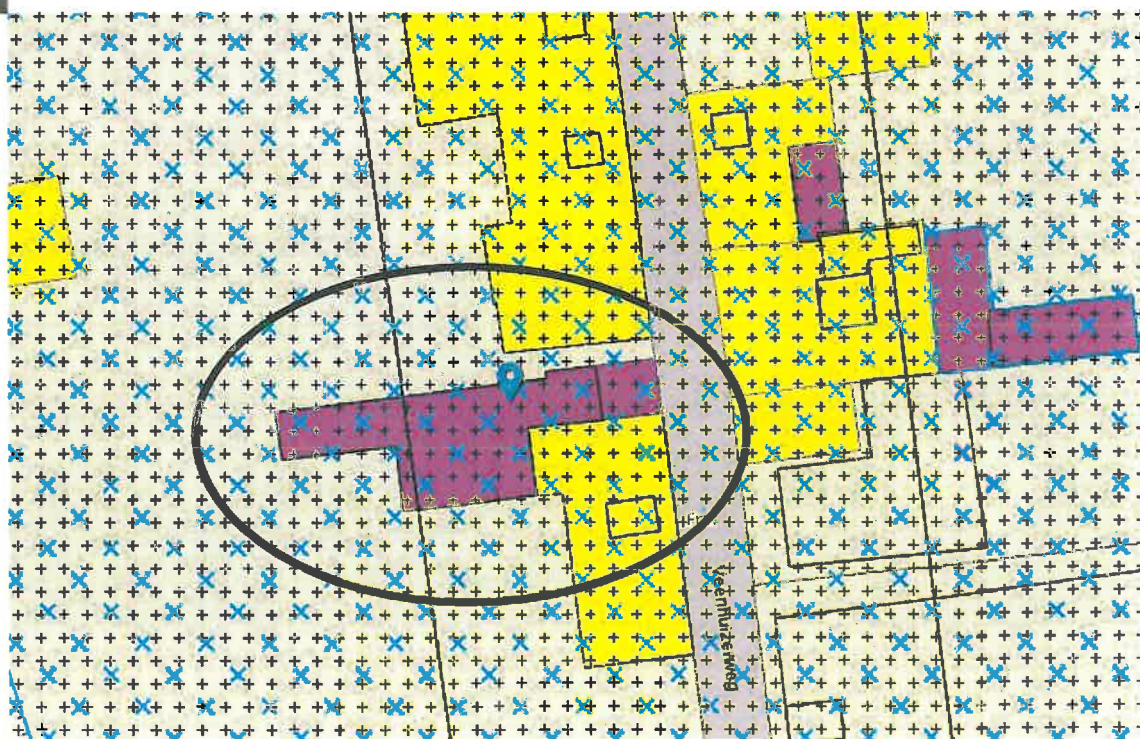


Bestaande bebouwing langs de Veenhuizerweg

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

BESTEMMINGSPLAN (uittreksel)



ARTIKEL 21 WONEN

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bed and breakfast accommodatie;
- bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- bijbehorende bouwwerken uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten";
- één bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden;
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel".

met de daarbij behorende:

- erven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

ARTIKEL 6 BEDRIJF

Op dit moment zijn de bedrijfsgebouwen bestemd voor bedrijf, dit 2560 m² "paarse" oppervlak zal bij goedkeuring van dit voorstel in één keer vervallen. Hetgeen deels wordt gecompenseerd door de bestemming wonen in de bestaande lintbebouwing aan de Veenhuizerweg.

BESTEMMINGSPLAN

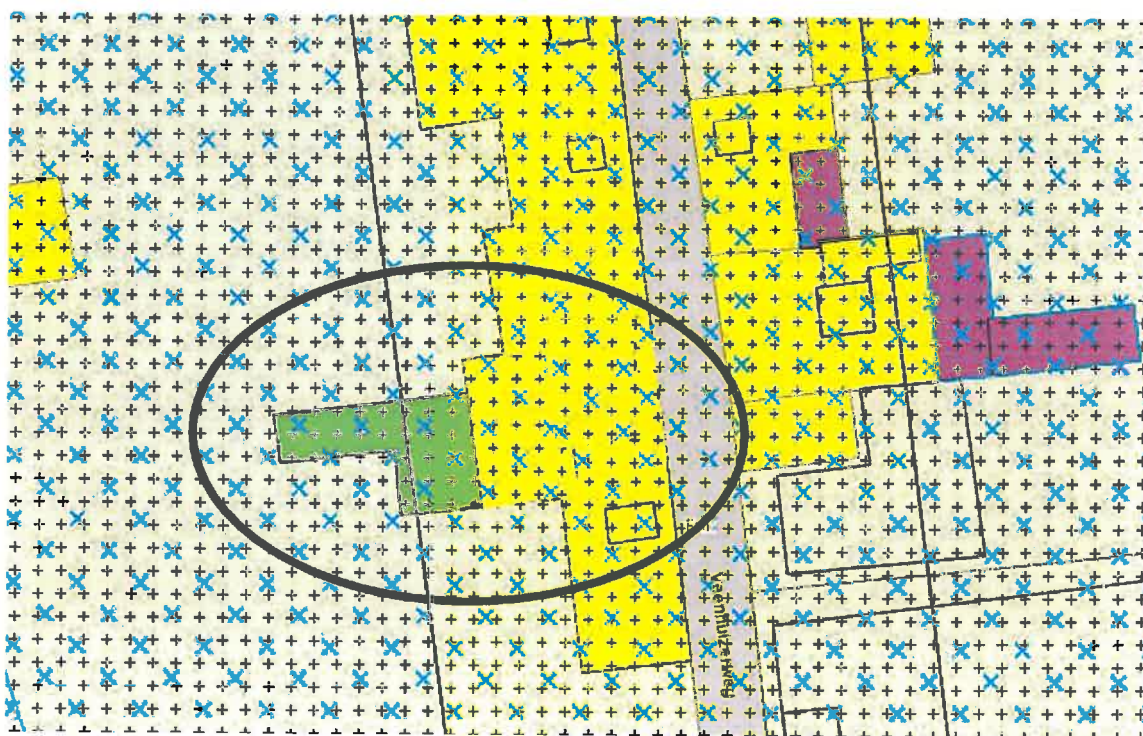
BOUWREGELS HOOFDGEBOUW

- Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
- De oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 120 m².
- De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10,00 meter.
- De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12,00 meter.
- Bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9,00 meter.
- Goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- De dakhelling mag niet minder dan 35 en niet meer dan 75 graden bedragen.
- Het hoofdgebouw mag maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn of het denkbeeldig verlengde daarvan worden gebouwd.

BOUWREGELS BIJGEBOUWEN

- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd.
- Bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen ten minste 3,00 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 70 m².
- Bouwhoogte aangebouwde / vrijstaande bijgebouwen maximaal 5,50 m¹.
- Goothoogte aangebouwde bouwwerken mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is.
- Goothoogte vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,00 m¹.
- Bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Bron: Bestemmingsplan Buitengebied Heerhugowaard (Dit is een selectie van de geldende bouwregels).



Wijziging bestemmingsplan: aan de Veenhuizerweg de bestemming wonen, achterin de bestemming tuin 1.

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

FASERING TERREIN BORST



BESTAANDE SITUATIE



FASE 1

- Slopen van bedrijfsgebouw 1 en 3 / saneren asbest
- Aanleggen van een extra ontsluiting

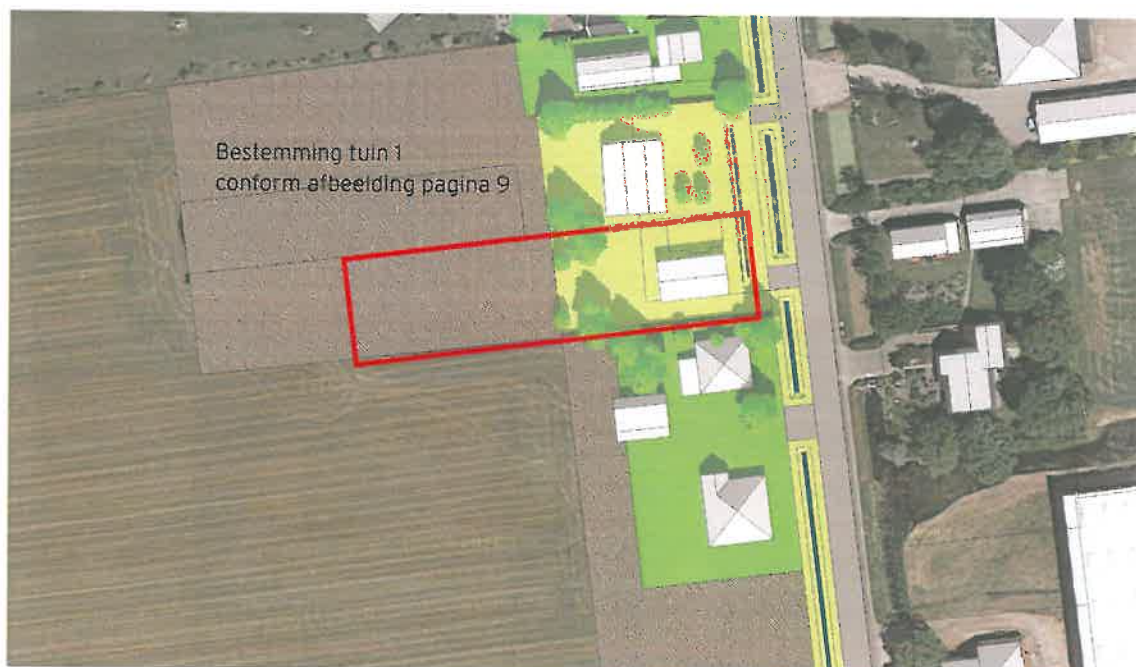


FASERING TERREIN BORST



FASE 2

- Realiseren compenserende nieuwbouw in de vorm van een (schuurwoning / moestuinwoning)



FASE 3

- Slopen van bedrijfsgebouw 2 / saneren asbest
- Vervangende nieuwbouw realiseren voor de bestaande woning op nummer 49



1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

RICHTLIJNEN VOOR INPASSING



Gezien vanaf de Veenhuizerweg, de inrichting van het voorerf is informeel met veel gras.

RICHTLIJNEN VOOR INPASSING

De vervangende nieuwbouw op nummer 49 zal met de voorgevel op dezelfde hoogte worden gepositioneerd als de bestaande woning / huidige rooilijn. De nieuw te realiseren woning ter compensatie van de bedrijfsgebouwen zal meer naar achteren gesitueerd worden en zoekt aansluiting met het bijgebouw op nummer 51.

- De in de schets aangegeven plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.

- De woning heeft de representatieve zijde naar de weg gekeerd, ook als dat een tweezijdige oriëntatie betekent.
- Het samenspel tussen beide woningen benadrukt het beeld van een ensemble op één erf.
- Beide woningen krijgen wel een eigen ontsluiting op de Veenhuizerweg.
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen achter de voorgevel van de bijbehorende woning.



1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

BEPLANTINGSPLAN

BEPLANTING ERF

De inrichting van het voorerf is informeel met veel gras en draagt bij aan het samenspel tussen beide woningen om het beeld van een ensemble op één erf te benadrukken. De karakteristieke boom op de hoek van het perceel wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van beplanting die voorkomt op boerenerven, bijvoorbeeld;

- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*) als scheiding tussen voorerf en achtererf;
- Boomgaard op het voorerf scheidt tuingedeelte van de weg;
- Leilindes op het voorerf van beide woningen.



- Voor de solitaire bomen op het erf zal er gekozen moeten worden voor soorten als eik, linde en kastanje;
- Voor de bomen in de houtsingel (eventueel als erfafscheiding) zal er gekozen moeten worden voor soorten als es, zachte berk en eik;
- Kies voor ondergroei struiken en heesters als lijsterbes, veldesdoorn, meidoorn en sleedoorn.

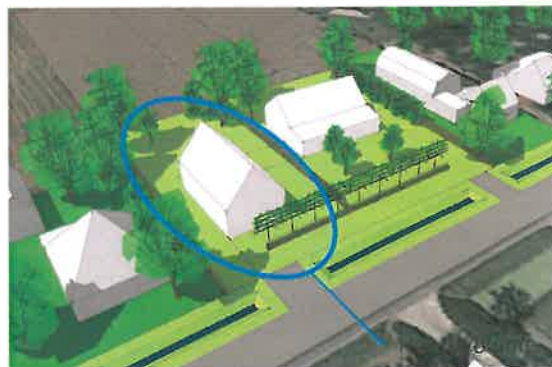


Het perceel zal de uitstraling krijgen van een boeren erf.

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

HOOFDVOLUME



Het hoofdvolume op perceel nummer 49 zal qua vormgeving dominant zijn. Positie voor op de kavel, hogere nok- en goothoogte als de woning in het bijgebouw. Conform bestaande onderlinge verhouding.

HOOFDWONING

Bij de opzet van het erf en de erfinrichting zijn allereerst de landschappelijke lijnen als vertrekpunt genomen. Gekozen is om de kop van de woning naar de weg te leggen, conform de bestaande rooilijn en de nokrichting in de lengterichting van het landschap te oriënteren.

De materialisering van de gevel kan hout, lei, baksteen of KLP zijn (geen Trespas). Bij baksteen geldt dat het voegwerk terughoudend moet zijn, bij voorkeur doorstrijk-mortel. Alternatieve duurzame materialen zijn bespreekbaar en kunnen ter beoordeling aan de commissie worden voorgelegd. Als dakbedekking zijn glimmende dakpannen niet toegestaan. Dakelementen die als gevelbekleding doorlopen vanaf het dak worden als dakelement gerekend.

Voor alle gebouwen geldt de ambitie om duurzame materialen toe te passen. Bovendien moet er gebruik worden gemaakt van materialen die mooi verouderen, bijvoorbeeld: hout, KLP, baksteen of natuursteen.

De inpassing van duurzame energievoorziening dient zoveel mogelijk geïntegreerd te worden en integraal meegenomen te worden in de architectuur en stedenbouw.

- Landelijk;
- Duurzame materialen;
- Duidelijke hoofdvorm;
- Energievoorzienend;
- Herkenbare schuine daken;
- Kopgevels voeren de boventoon.

1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

BASISREGELS:

- De in de schets aangegeven plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- Eenduidige hoofdvorm passend in het landelijk gebied.
- De woning is voorzien van een kap en een gootlijn, maximaal 5,0 m' en nok op maximaal 9,0 m'.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed.
- Een eenvoudig en herkenbaar hoofdvolume met een duidelijke kapvorm is uitgangspunt bij het ontwerp.
- Kopgevel hoofdvolume richting de Veenhuizerweg
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving. Kan een moderne twist bevatten.

NIET MOGELIJK:

- Plat dak;
- Afgeknot schilddak;
- Notaris woning / herenhuis;
- Boerderette / villa;
- Gebogen kap.

RICHTLIJN



Zadeldak



Geknikte-gevouwen dakvlakken



Mansarde kap



Wolfseinden

NIET MOGELIJK



Afgeknot schilddak



Piramide



Plat dak



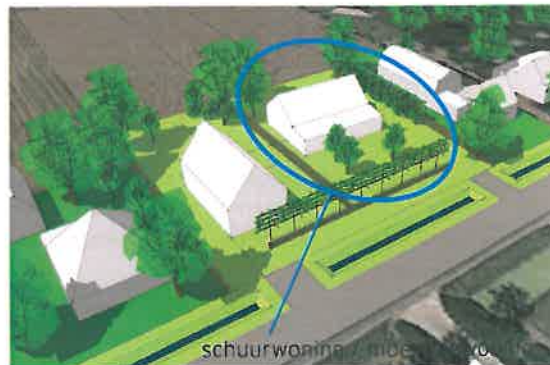
Gebogen kap



1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD

BIJGEBOUW SCHUURWONING / MOESTUINWONING



De schuurwoning / moestuinwoning dient ondergeschikt te zijn aan de woning op nummer 49

BIJGEBOUW

Bij de opzet van het erf en de erfinrichting zijn allereerst de landschappelijke lijnen als vertrekpunt genomen. De woning zal dieper op de kavel gepositioneerd worden en samen met de hoofdvolume het beeld van een ensemble op één erf benadrukken.

De materialisering van de gevel kan hout, lei, baksteen of KLP zijn (geen Trespas). Bij baksteen geldt dat het voegwerk terughoudend moet zijn, bij voorkeur doorstrijkmortel. Alternatieve duurzame materialen zijn bespreekbaar en kunnen ter beoordeling aan de commissie worden voorgelegd. Grote dakkapellen in het voordakvlak zijn niet wenselijk en als dakbedekking zijn glimmende dakpannen niet toegestaan.

Voor alle gebouwen geldt de ambitie om duurzame materialen toe te passen. Bovendien moet er gebruik worden gemaakt van materialen die mooi verouderen, bijvoorbeeld: hout, KLP, baksteen of natuursteen.

De inpassing van duurzame energievoorzieningen dient zoveel mogelijk geïntegreerd en integraal meegenomen te worden in de architectuur en stedenbouw.

- Landelijk;
- Duurzame materialen;
- Duidelijk hoofdvorm en materiaal;
- Energievoorzienend;
- Herkenbare schuine daken.

BASISREGELS:

- De in de schets aangegeven plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- Eenduidige hoofdvorm passend in het landelijk gebied.
- De woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn, maximaal 4,0 m' en nok op maximaal 8,0 m'.
- De oppervlakte van de schuurwoning is gelijk of kleiner dan het huidige oppervlakte van bedrijfsgebouw 3. Thans circa 15,0 x 15,5 meter
- Een eenvoudig en herkenbaar hoofdvolume met een duidelijke kapvorm is uitgangspunt bij het ontwerp.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving. Kan een moderne twist bevatten.

NIET MOGELIJK:

- Plat dak;
- Afgeknot schilddak;
- Notaris woning / herenhuis.

RICHTLIJN



Zadeldak



Geknikte dakvlakken



Mansarde kap



Wolfseinden



Gevouwen dak



Afgeknot schilddak



Piramide



Plat dak



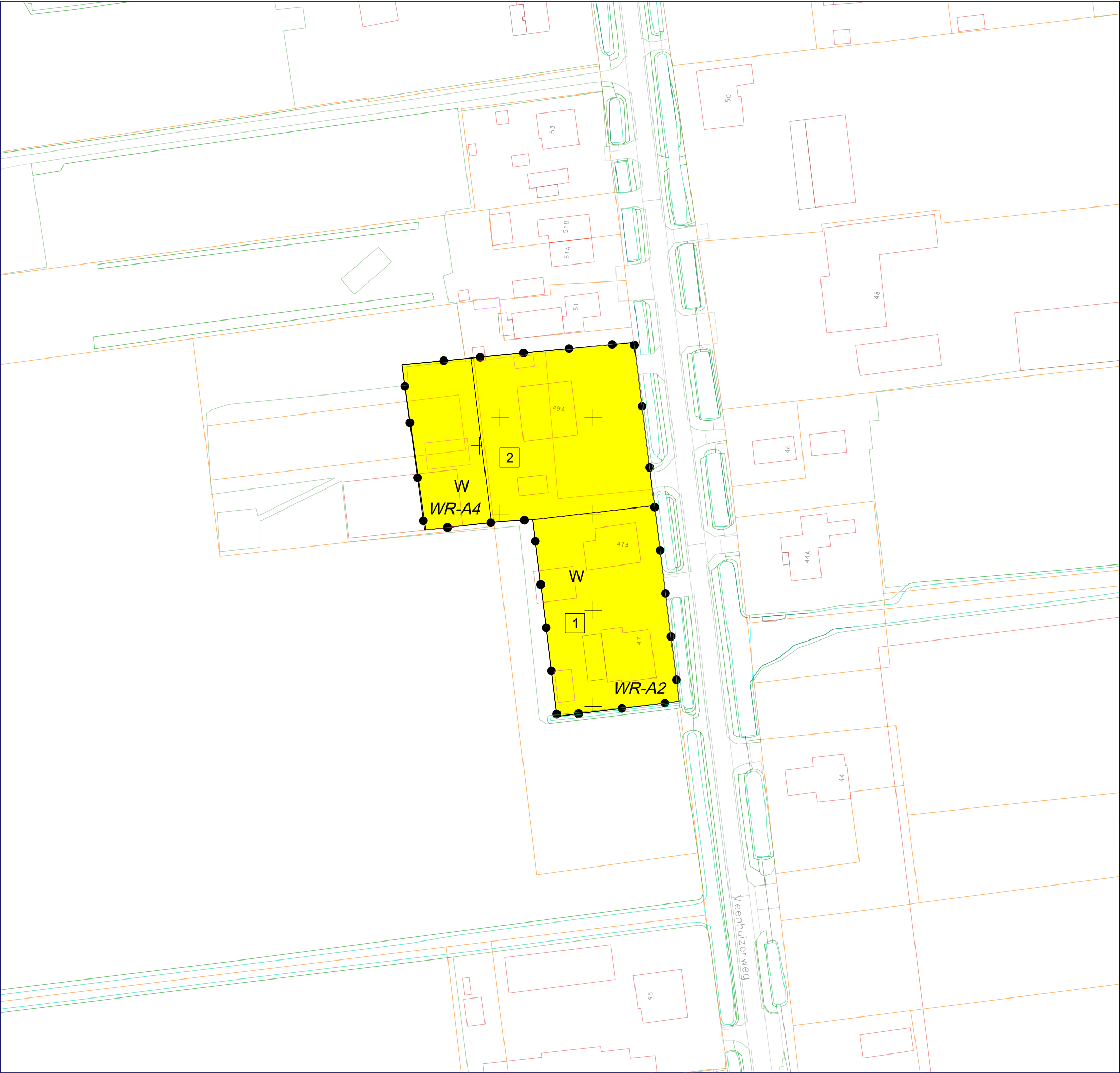
Gebogen kap



1134 - BEELDKWALITEITSPLAN

INPASSING NIEUWE WONING TERREIN BORST
DE NOORD, HEERHUGOWAARD





Bestemmingsplan Veenhuizerweg 47- 49a

- Plangebied

Plangebiedgrens
- Bestemmingen

W

Wonen
- Dubbelbestemmingen

WR-A2

Waarde - Archeologie 2

WR-A4

Waarde - Archeologie 4
- Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

E

maximum aantal wooneenheden

Plangegevens			
DATUM	PLANSTATUS	EIGENAAR	Gemeente Dijk en Waard
	Voorontwerp		Ruimte
27-09-2022	Ontwerp	JURIST	MJ
07-03-2023	Vastgesteld	TEKENAAR	MB
SCHAAL	1:1000	FORMAAT	A3
PLAN-IDN	NL.IMRO.1980.Veenhuizerweg4749a-VA01		
LOCATIE	K:\Ruimte\IB\GeoTeam\Ruimte\Jke Ordening\Ruimte\Jke plannen (Wro)\Bestemmingsplannen\Veenhuizerweg4749		
DIJK EN  WAARD			
Verbeelding			