

## **3. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader / interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Enkhuizen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

### **3.2 Systematiek van de planregels**

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc.

### 3.3 Bestemmingsregels

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het hierbij toegestane gebruik. Hoofdstuk III bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffing- en algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels. Tot slot komen in hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels aan bod.

#### Hoofdstuk I Inleidende regels

##### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

##### *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht worden genomen, gemeten moeten worden.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

##### *Gemengd (artikel 3)*

Om voldoende flexibiliteit binnen het plan te behouden, heeft het monumentale pand aan de Vijzelstraat 24 met de zuidelijke aanbouw de bestemming 'Gemengd' gekregen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor 'wonen' en 'maatschappelijke doeleinden', waarbij minimaal 800 m<sup>2</sup> aanvullende zorg gerealiseerd dient te worden.

##### *Maatschappelijk (artikel 4)*

Het nieuwe zorgcomplex heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke doeleinden, met de nadruk op zorgfuncties. Binnen deze bestemming kunnen onder andere de psychogeriatrische clusterwoningen worden gerealiseerd. Aan het zorgcentrum verwante functies vallen tevens binnen deze bestemming, zoals ondersteunende horeca. Hiervoor is een aanduiding opgenomen ter plaatse van het zusterhuis in de binnentuin. Om in de parkeerbehoefte voor de bewoners/bezoekers/medewerkers te voorzien kan er ter plaatse van de aanduiding een parkeergarage gerealiseerd worden, op de begane grond en ondergronds.

Voor het rijksmonument Vijzelstraat 24 en de zuidelijke uitbouw is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onder voorwaarden kan hier de bestemming 'Maatschappelijk' worden gewijzigd in 'Wonen', wanneer er bijvoorbeeld op termijn leegstand optreedt. Op deze locatie zal echter altijd minstens 1.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak aan zorgfuncties aanvullend aan het zorgcomplex behouden moeten blijven.

Tenslotte kan voor een gedeelte van de bestemming 'Maatschappelijk' de toegestane maximum bouwhoogte worden gewijzigd van 7 meter naar 10 meter, door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid.

#### *Tuin (artikel 4)*

De binnentuin van het zorgcentrum heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. Binnen deze bestemming kunnen paden, groenvoorzieningen, straatmeubilair en dergelijke gerealiseerd worden. Ook is het mogelijk om een terras ten behoeve van de ondersteunende horeca te realiseren op deze gronden. Daarnaast staan er waardevolle bomen in de tuin, welke een aanduiding op de verbeelding hebben gekregen, waaraan een aanlegvergunning is gekoppeld.

Er kunnen maximaal 4 parkeerplaatsen voor invalidervoertuigen worden gerealiseerd op maaiveldniveau.

De gezamenlijke buitenruimte van het appartementencomplex heeft tevens de bestemming 'Tuin'. Op een gedeelte hiervan kunnen bijgebouwen worden gerealiseerd, ten behoeve van bijvoorbeeld een fietsenstalling.

#### *Verkeer - Verblijf (artikel 5)*

Binnen deze bestemming liggen de (hoofd)wegen, straten, fiets- en voetpaden en de parkeervoorzieningen van het plangebied. Aangezien een in- en uitrit binnen deze bestemming is toegestaan, kan via deze bestemming de parkeergarage worden bereikt. Op deze gronden mogen uitsluitend, behoudens de parkeergarage onder voorwaarden nutsvoorzieningen worden gebouwd.

#### *Wonen (artikel 6)*

Binnen het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt. Aan de oostzijde van de Vijzelstraat in de vorm van een appartementengebouw van maximaal 19 appartementen, waarbij in het noordelijke gedeelte uitsluitend nultredewoningen zijn toegestaan. Er mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Onder een deel van het gebouw en op een deel van het achterliggende terrein kan een parkeergarage gerealiseerd worden.

In het zuidwestelijke deel van het plan bevinden zich tevens bouwvlakken voor woningen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor een combinatie met een aan huis gebonden beroep. Ook hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om

ontheffing te verlenen voor een bedrijf aan huis. De bestemming 'Wonen' kan onder voorwaarden naar de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd worden wanneer het pand niet meer als woning wordt gebruikt.

#### *Waarde – Archeologie (artikel 7)*

De gronden die zijn aangewezen voor 'Waarde-Archeologie' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan de gronden toegekende bestemmingen. Daarnaast is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders een aantal werkzaamheden uit te voeren.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)*

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

#### *Algemene bouwregels (artikel 9)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 10)*

Om te garanderen dat er altijd voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zijn voor de aanwezige functies, zijn in dit artikel parkeernormen opgenomen waaraan voldaan dient te worden. Per mogelijk te realiseren functie binnen het plangebied is aangegeven met welke parkeernorm gerekend dient te worden. Naast de parkeerbehoefte die daaruit voortvloeit dienen er altijd 30 extra parkeerplaatsen beschikbaar te zijn ter compensatie voor de bestaande omgeving.

#### *Algemene ontheffingsregels (artikel 11)*

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in ontheffingen. Met de ontheffingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 12)*

De algemene wijzigingsregel betreft het aanpassen van de bestemmingsgrenzen indien dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke