

## Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Stationsweg 114 Heerhugowaard

Aanpassingen in het ontwerp of onduidelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve gedurende de bestemmingsplanprocedure worden geconstateerd kunnen in de vaststellingsfase nog worden hersteld of aangepast. In dit wijzigingsoverzicht is hieronder een overzicht opgenomen van deze door het college aan de raad voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen.

<b>3.1.1 Toelichting</b>		
<b>Aanpassingen</b>		
<b>Paragraaf</b>	<b>Ontwerpbestemmingsplan</b>	<b>Aanpassing</b>
Diverse		In de toelichting zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd en zijn zaken geactualiseerd, onder meer naar aanleiding van de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen.
Paragraaf 3.2	In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er 53 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit zijn er 52.	Het getal 53 wordt aangepast naar 52
Paragraaf 4.2.2	Ten aanzien van de tekst van het Barro ontbreekt een conclusie. Deze wordt toegevoegd.	De volgende tekst wordt toegevoegd onderaan de alinea:  Het Barro doet geen uitspraken die gericht zijn op kleinschalige ontwikkelingen als het voorliggende appartementencomplex met kantoorruimte en aanvullende voorzieningen. Het project is dan ook niet in strijd met het Barro
Paragraaf 4.2.3.	De tekstpassage onder 'plancapaciteit' wordt geactualiseerd. Deze luidde:  Op dit moment zijn er geen regionale	De volgende tekst wordt i.p.v. de tekst die is opgenomen ontwerpbestemmingsplan toegevoegd:  Onderzoek naar de actuele woningbouwbehoefte in de regio

	<p>woningbouwafspraken gemaakt door de gemeenten in de regio Alkmaar. Dit betekent dat ieder plan door de colleges van de gemeenten uit de regio moeten worden goedgekeurd. De gemeente Heerhugowaard maakt op bestuurlijk niveau afspraken, waarmee de ontwikkeling regionaal wordt afgestemd.</p> <p>Bestaand stedelijk gebied Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere motivering op dit onderdeel van de laddertoets is daarom niet aan de orde.</p> <p>Conclusie De realisatie van 60 appartementen past binnen de regionale woonvisie en is door de provincie Noord-Holland opgenomen als zachte plancapaciteit. De gemeente Heerhugowaard is in overleg met de gemeenten uit de Regio Alkmaar om het plan regionaal af te stemmen. De ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is de uitvoerbaarheid van het plan op dit onderdeel voldoende aangetoond.</p>	<p>wordt op dit moment uitgevoerd. Op basis hiervan dienen er afspraken gemaakt te worden tussen de gemeenten in de regio Alkmaar. Vooruitlopend op het onderzoek naar de woningbouwbehoefte is er - voor de tussenliggende periode - een werkafpraak gemaakt tussen de gemeenten in de regio Alkmaar en de provincie Noord-Holland, waarin vooruit wordt gelopen op de nieuwe regionale woningbouwafspraken. In de werkafpraak zijn alle woningbouwplannen die tot eind oktober 2018 in de regio in procedure worden gebracht in beeld gebracht. Na bestuurlijke afstemming met de provincie zijn deze plannen ter instemming voorgelegd aan alle colleges van B&amp;W in Regio Alkmaar. Inmiddels hebben alle colleges ingestemd met de woningbouwplannen, waaronder Stationsweg 114. Daarmee is de het plan - vooruitlopend op de definitieve regionale woningbouwafspraken - regionaal afgestemd.</p> <p>Bestaand stedelijk gebied Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere motivering op dit onderdeel van de laddertoets is daarom niet aan de orde.</p> <p>Conclusie De realisatie van 60 appartementen past binnen de regionale woonvisie en is door de gemeente Heerhugowaard opgenomen als zachte plancapaciteit. De gemeenten in de regio Alkmaar hebben in een werkafpraak de concrete woningbouwplannen in de regio in beeld gebracht. De colleges van de betreffende gemeenten hebben ingestemd met die plannen, waarmee het plan vooruitlopend op definitieve regionale woningbouwafspraken reeds is afgestemd.</p>
Paragraaf 4.4.1	Tekst onder het kopje Masterplan Een nieuw masterplan is in de maak. Dit plan is een nadere uitwerking van de hierboven genoemde structuurvisie.	Toegevoegd wordt de zinsnede: De ontwikkeling aan de Stationsweg 114 loopt vooruit op het masterplan.

Paragraaf 4.4.3	De paragraaf ten aanzien van het gemeentelijk verkeersveiligheidsplan heeft geen betekenis voor dit bestemmingsplan.	Paragraaf 4.4.3 is verwijderd.
Paragraaf 5.2.1.	Ten aanzien van het m.e.r.beoordelingsbesluit is de volgende tekst opgenomen. Het college zal hiertoe een separaat besluit nemen.	Dit besluit is reeds genomen. De volgende tekst wordt, ook in de conclusie, opgenomen: Het college heeft hiertoe op 27 maart 2018 een besluit genomen.  Onder conclusie wordt tevens de volgende zinsnede toegevoegd: De anmeldnotitie is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.
Paragraaf 5.6	Via de VVE worden 3 auto's ter beschikking gesteld.  Verder in de tekst: 3 parkeerplaatsen voor de drie deelauto's  Er worden in totaal 48 parkeerplaatsen gerealiseerd.	Via de VVE worden 2 auto's ter beschikking gesteld.  Verder in de tekst: 2 parkeerplaatsen voor de twee deelauto's  Er worden in totaal 52 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 2 parkeerplaatsen voor deelauto's.
Paragraaf 5.10	Onder Soortenbescherming wordt de tekst aangevuld.	Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen is, vooruitlopend op de uitkomsten van het aanvullende onderzoek een activiteitenplan opgesteld. Het activiteitenplan beschrijft de maatregelen staan beschreven die noodzakelijk zijn indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat in het gebied sprake is van de aanwezigheid van de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Door voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden de beschreven mitigerende maatregelen uit te voeren wordt voorkomen dat verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden worden. Op basis van het activiteitenplan is aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.  De conclusie wordt overeenkomstig aangepast.
Paragraaf 7.1.	Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit	De tekst onder 7.1. wordt vervangen door:

	<p>ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu;</li> <li>• Het Ministerie van Defensie;</li> <li>• Provincie Noord - Holland;</li> <li>• Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier</li> <li>• Veiligheidsregio NHN;</li> <li>• Regionale Uitvoerings Dienst Noord-Holland Noord;</li> <li>• Milieufederatie Noord - Holland</li> <li>• LTO;</li> <li>• Gemeente Alkmaar/ Koggenland/ Langedijk/ Schagen/ Hollands Kroon/ Opmeer;</li> <li>• KPN;</li> <li>• Liander;</li> <li>• PWN;</li> <li>• Gasunie;</li> <li>• Ziggo;</li> <li>• Connexxion;</li> <li>• Woonadvies Commissie;</li> <li>• Wijkpanel</li> </ul> <p>Eventuele overlegreacties zullen worden samengevat en toegevoegd als bijlage.</p>	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 4 april tot en met dinsdag 1 mei ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de volgende instanties:</p>
Paragraaf 7.1.	<p>Eventuele overlegreacties zullen worden samengevat en toegevoegd als bijlage.</p>	<p>Er zijn 5 vooroverlegreacties met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Stationsweg 114" ontvangen. Inspraakreacties zijn niet ontvangen. De reacties zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. De vooroverlegreacties zijn in de Nota Inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan "Stationsweg 114" samengevat en beantwoord.</p>
Paragraaf 7.3	<p>Na het verwerken van eventuele inspraak- en</p>	<p>De tekst in het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door:</p>

	<p>overlegreacties zal het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij door eenieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli tot en met 23 augustus 2018 ter inzage gelegen. In de periode dat de stukken ter inzage lagen konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 4 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn verwerkt in het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht, dat onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan.</p> <p>Na vaststelling in de gemeenteraad, start een beroepstermijn van zes weken. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p>
Bijlage 11		Toegevoegd wordt een bijlage 11, dat een onderzoek betreft waarin het activiteitenplan is opgenomen.
<b>3.1.3 Regels</b>		
<b>Aanpassingen</b>		
<b>Artikel</b>	<b>Ontwerpbestemmingsplan</b>	<b>Aanpassing</b>
Artikel 1.1	Het bestemmingsplan Stationsweg 114 met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP64STATIONSWEG- van de gemeente Heerhugowaard.	Het bestemmingsplan Stationsweg 114 met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP64STATIONSWEG-VA01 van de gemeente Heerhugowaard.
Artikel 1	Er is ten opzichte van het ontwerp een aantal begrippen toegevoegd.	
		<p>groene gevelbeeld: Een gebouw waarvan een deel van de constructie aan zich wordt onttrokken door toepassing van een groene gevel of door toepassing van afschermdende opgaande beplanting voor de gevel of op balkons, terrassen en/of galerijen.</p>

		<p>groene gevel: Een verticale constructie van planten die in de grond wortelen en al dan niet met klimbegeleiding tegen de gevel op groeien (grondgebonden) dan wel een constructie tegen of voor de gevel waarbij planten in de gehele constructie worden geplant.</p>
		<p>kunstobject: Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.</p>
		<p>kunstwerk: Een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.</p>
		<p>openbare nutsvoorziening: Gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer</p>
Artikel 1.31	<p>1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit: De in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.</p>	<p>Deze bepaling wordt verwijderd, als gevolg van het aanpassen van artikel 4.4.1.</p>
Artikel 3.1	<p>In de bestemmingsomschrijving voor Verkeer -1 ontbreekt de (standaard)mogelijkheid voor ontmoetingsplaatsen.</p>	<p>Onder g wordt toegevoegd: ontmoetingsplaatsen</p>
Artikel 3.3 onder d	<p>Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10</p>	<p>Deze bepaling, die een afwijkingsmogelijkheid bevat voor het college om speeltoestellen tot 10 m mogelijk maken, is niet nodig in dit bestemmingsplan en wordt verwijderd.</p>

	meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.	
Artikel 4.1. onder a	wonen, uitsluitend in de vorm van woongebouwen;	Ter voorkoming dat wonen, anders dan in de vorm van een huishouden plaats vindt, wordt een koppeling opgenomen met de definitie van wonen uit artikel 1 van de planregels. Artikel 4.1 onder a komt als volgt te luiden:  Wonen, als bedoeld in artikel 1.43, uitsluitend in de vorm van woongebouwen;
Artikel 4.1 onder f.	erven, tuinen en terreinen, groen-en watervoorzieningen etc.	f. erven, tuinen en terreinen en groen-, verkeers- en watervoorzieningen;
Artikel 4.2.1		Toegevoegd wordt een bepaling die het aantal woningen op maximaal 60 maximeert.  Toegevoegd wordt artikel 4.2.1. onder c, dat als volgt komt te luiden: c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 60;
Artikel 4.2.1 onder g	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeerbak' is een halfverdiepte parkeervoorziening toegestaan;	Binnen de bestemming Wonen- 2 zijn in het algemeen parkeervoorzieningen toegestaan. De specifieke aanduiding kan worden verwijderd. Lid g komt te vervallen.
Artikel 4.2.1. onder g.	Er ontbreekt een bepaling over de toegestane hoogte voor borstweringen bij balkons, terrassen en dakterrassen.	Toegevoegd wordt een lid g. die de hoogte van borstweringen regelt.  g. De hoogte van borstweringen bij balkons, terrassen en dakterrassen bedraagt ten minste 1,0 m.
Artikel 4.3	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, met een omgevingsvergunning afwijken van de maximale	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, met een omgevingsvergunning afwijken van de maximale bouwhoogtes genoemd in lid 4.2.1 onder d, sub 1 t/m 4, teneinde een uitbouw van maximaal 12 m <sup>2</sup> op het aan de

	bouwhoogtes genoemd in lid 4.2.1 onder c, sub 1 t/m 4, teneinde een uitbouw van maximaal 12 m <sup>2</sup> op het aan de woning grenzende dakterras mogelijk te maken	woning grenzende dakterras mogelijk te maken
Artikel 4.4.1.	<p>4.4.1 Gebruik van de woning</p> <p>In iedere woning of bijgebouw is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder de voorwaarden dat:</p> <p>a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bouwwerken, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;</p> <p>b. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;</p>	<p>Het is niet wenselijk om naast beroepen aan huis ook bedrijven en andere instellingen aan huis toe te staan, gelet op de aard en grootte van de te realiseren appartementen. Daarnaast worden er geen bijgebouwen gerealiseerd.</p> <p>Artikel 4.4.1. komt als volgt te luiden:</p> <p>In iedere woning is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep toegestaan onder de voorwaarde dat niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bouwwerken, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep wordt gebruikt.</p>
Artikel 4.4.4.	<p>4.4.4. Voorwaardelijke verplichting groene gevels</p> <p>Tot een gebruik, strijdig met de deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van een groene gevel, waarbij de groene gevel tenminste 20% van het geveloppervlak dient te beslaan.</p>	<p>4.4.4 Voorwaardelijke verplichting groen gevelbeeld</p> <p>Een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van een groen gevelbeeld, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.</p>
Artikel 4.4.5.	Een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de	Een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie(s) waarvoor de gebouwen worden gebouwd, op eigen

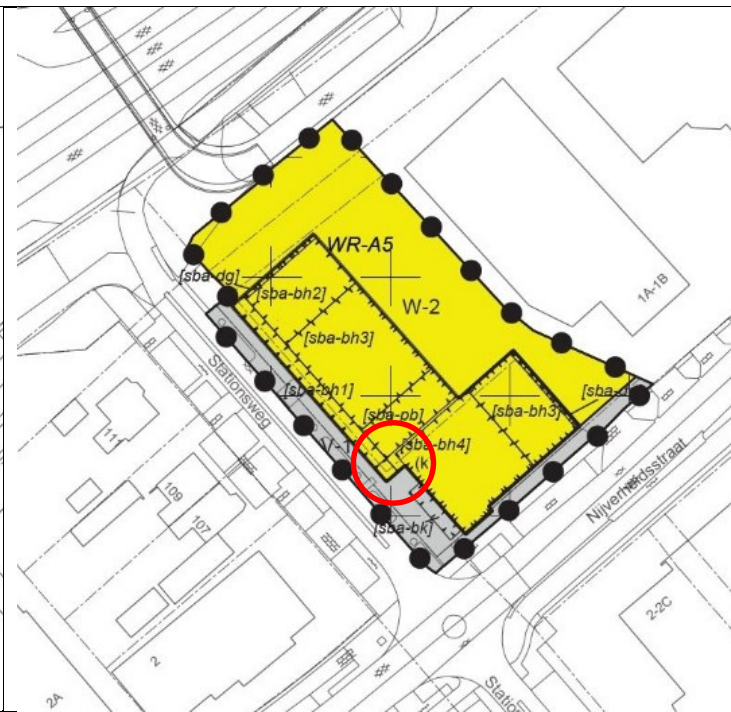
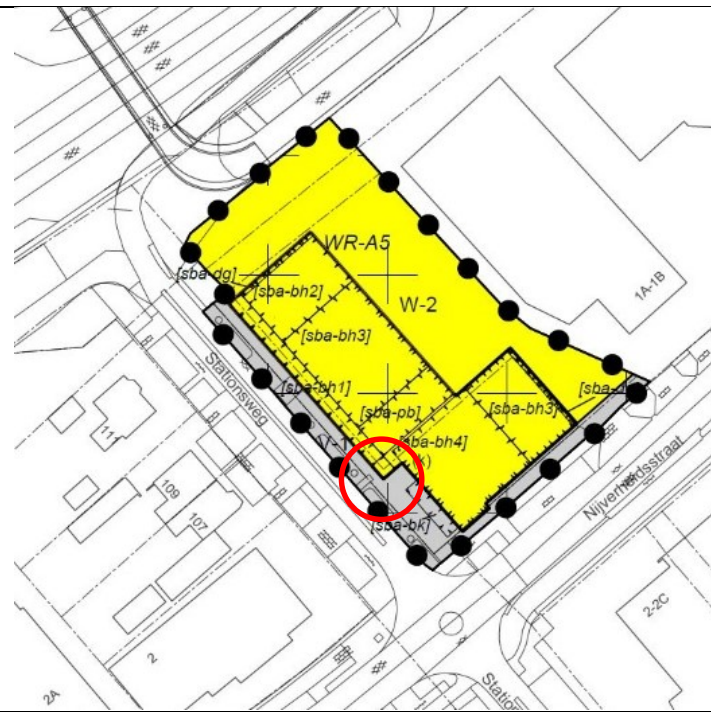


	betreffende functie(s) waarvoor de gebouwen worden gebouwd, op eigen terrein of elders, in parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien met inachtneming van de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW, publicatie 317.	terrein, in parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien met inachtneming van de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW, publicatie 317.
Artikel 4.4.6	Tot een gebruik, strijdig met de deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de bouwkundige maatregelen zoals opgenomen in paragraaf 4.3 van 'Bijlage 3. Akoestisch onderzoek'.	Tot een gebruik, strijdig met de deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de bouwkundige maatregelen zoals opgenomen in paragraaf 4.3 van 'Bijlage 3. Akoestisch onderzoek'.
Artikel 4.4.7	Voorwaardelijke verplichting flora en fauna  Een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts verleend, indien uit onderzoek is gebleken dat geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig of dat ontheffing reeds is verkregen.	Deze bepaling kan worden verwijderd. Uit het verrichte onderzoek (waarin het activiteitenplan is opgenomen) blijkt dat het bestemmingsplan v.w.b. het aspect flora en fauna uitvoerbaar is.
Artikel 4.5.1	4.5.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu  Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.	Deze bepaling wordt verwijderd, aangezien het zonder meer niet wenselijk is dat dit soort activiteiten worden uitgeoefend in de te realiseren appartementen.

Artikel 7 onder h	utilitaire bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) de goothoogte niet meer dan 3,00 meter mag bedragen;</li> <li>b) de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter mag bedragen;</li> <li>c) de oppervlakte niet meer dan 25 m2 mag bedragen.</li> </ul>	Deze bepaling wordt verwijderd, omdat deze voorzieningen niet wenselijk zijn binnen dit bestemmingsplan.
		Toegevoegd aan de regels wordt een bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan groene gevels

Voorgestelde wijzigingen verbeelding

A



Kleine uitbreiding van het bouwvlak

