



\*B201507890\*

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Raad van de gemeente Heerhugowaard  
Postbus 390  
1700 AJ HEERHUGOWAARD

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

P.F. Piepers

SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 4624

piepersp@noord-holland.nl

1 | 4

**Betreft:** zienswijze ex artikel 3.8 Wro op het ontwerp bestemmingsplan  
Actualisatieplan Heerhugowaard 2015

Verzenddatum

19 MEI 2015

Geachte Raad,

Kenmerk

597326 / 617950

Op 7 april 2015 ontvingen wij uw kennisgeving dat het ontwerpbestemmingsplan 'Actualisatieplan Heerhugowaard 2015' vanaf 9 april 2015 voor zes weken ter inzage is gelegd, met de mededeling dat binnen deze termijn zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden.

Uw kenmerk

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) dienen wij de in deze brief opgenomen zienswijze tegen dit plan in.

### Planinhoud

Het plan omvat het gehele grondgebied van de gemeente Heerhugowaard. U heeft recent een groot deel van uw bestemmingsplannen geactualiseerd. Het ontwerp bestemmingsplan Actualisatieplan Heerhugowaard 2015 betreft een herziening waarin enkele omissies uit deze plannen hersteld worden en enkele ruimtelijke ontwikkelingen worden gecombineerd in één bestemmingsplanprocedure.

Eén van de ontwikkelingen betreft een Ruimte voor Ruimte project aan de Jan Glijzenweg 12 in Heerhugowaard. Deze zienswijze heeft betrekking op deze ontwikkeling.

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem [2012 DE]  
www.noord-holland.nl

## Vooroverleg

In de initiatieffase is het Ruimte voor Ruimte project met de provincie besproken. Destijds heeft de provincie kanttekeningen en aandachtspunten over het plan gemaakt. Deze zijn niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft u geen voorontwerpbestemmingsplan toegezonden ondanks dat er provinciale belangen in het geding zijn. Wij betreuren dit ten zeerste en willen u ook verzoeken in het vervolg in de vooroverlegfase een voorontwerpbestemmingsplan voor te leggen. Dit geeft ons de mogelijkheid in een eerder stadium op het plan te reageren en zo strijdigheden met de verordening in de zienswijzefase te voorkomen.

## Zienswijze

### *Voortraject*

Het Ruimte voor Ruimte plan van de Jan Glijnisweg 12 is op 7 juli 2014 met het expertteam Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord Holland besproken. Daarbij is een aantal kanttekeningen en aandachtspunten geplaatst over de ruimtelijke kwaliteit en de exploitatieopzet. De opmerkingen zijn in een memo aan de gemeente toegezonden en 25 september 2014 ambtelijk besproken. Tijdens het overleg is aangegeven dat kan worden uitgegaan van een bedrijfsverplaatsing. Echter komt dit niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. Ook de kanttekeningen en aandachtspunten, beschreven in de memo, zijn niet nader onderbouwd of verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. Ook heeft u niet aangegeven waarom deze opmerkingen niet zijn meegenomen. Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende provinciale belangen:

- A. Ruimtelijke kwaliteit
- B. Exploitatieopzet

### *A. Ruimtelijke kwaliteit*

- Het plan is feitelijk opgebouwd uit twee erven. Er worden twee nieuwe hoofdvolumes gebouwd, met elk hun referentie naar bijgebouwen (schuurwoningen). Het voorgestelde plan suggereert echter dat het om één erf gaat. In verband met het karakter van erven en de leesbaarheid (het passen binnen het DNA van de plek) adviseren wij daarom elk erf van een eigen inrit te voorzien. Bovendien zal een duidelijke landschappelijke scheiding tussen de erven, in de vorm van een houtwal, noodzakelijk zijn.

- De referentie naar gebouwen passend bij een erf is goed, maar houd deze referentie zuiver. Hiermee doelen we op de voorgestelde stulp. Het hoofdvolume is goed (en mag geheel eigentijds worden ingevuld), maar de staart is wezensvreemd. Het is beter deze los te knippen, zodat de stulp zuiver blijft in zijn volume en er een losse 'schuur' achter komt te staan.
- We hebben nog vragen bij het parkeren. Een aantal parkeerplekken wordt opgelost in de bebouwing, maar er zal altijd los parkeren nodig zijn, zeker bij een bedrijfsruimte. Hoe wordt dit opgelost? We geven het advies dat een erf geen parkeervakken bevat. Los het parkeren op binnen de essentie van een erf (los en niet georganiseerd).
- Er moet goed nagedacht worden over erfafscheidingen, waarbij de referentie naar een erf overeind blijft. Wij adviseren geen schuttingen aan te brengen, omdat deze de referentie zullen verstoren.

Op basis van de hierboven genoemde punten wordt in het plan onvoldoende inzichtelijk gemaakt of het plan in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteitseisen in de verordening, als bedoeld artikel 15.

#### *B. Exploitatieopzet*

Bij het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt een exploitatieopzet. Daarmee wordt onvoldoende inzichtelijk gemaakt of het plan voldoet aan de (financiële) voorwaarden en de compensatieregeling uit artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Tevens verwijzen wij naar de eerder gemaakte opmerkingen op de concept exploitatieopzet:

- Het plan bestaat uit 7 woningen. Er dient rekening te worden gehouden met de vraaggestuurde woningbouwprogrammering en de regionale afstemming hierover.
- In de stukken die zijn besproken in het kader van de ruimte voor ruimte regeling zijn bij overige kosten ook plankosten opgevoerd (architect). De kosten kunnen maar één keer worden opgevoerd.
- Er wordt € 500.000,- verplaatsingskosten in de exploitatieopzet opgevoerd. Deze kosten dienen nader te worden onderbouwd.
- Er is een nadere onderbouwing van de sloopkosten nodig.
- Zijn de bovenwijkse kosten bij de plankosten opgenomen?
- Er worden vier woningen in de stulp gesitueerd. Is dit marktconform?
- De grondwaarde moet meegenomen worden in de exploitatieopzet.
- Om hoeveel m<sup>2</sup> bedrijfsruimte gaat het?
- Er ontbreekt een taxatierapport.

## Conclusie

Gelet op het voorgaande brengen wij zienswijzen naar voren omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan 'Actualisatieplan Heerhugowaard 2015', omdat het plan in strijd is met artikel 15 en 16 van de verordening en de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte. Wij verzoeken u om bovenstaande zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de verordening, dan zullen wij een reactieve aanwijzing conform artikel 3.8 lid 6, gelezen in verbinding met artikel 4.2, van de Wro overwegen.

Om dit tijdig te kunnen beoordelen ontvangen wij graag de door burgemeester en wethouders vastgestelde Nota van Antwoord. Dat geldt ook voor het voorstel omtrent vaststelling van dit plan aan de gemeenteraad.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht  
mw. mr. H.W. Verschuren

*Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.*