

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om het kassencomplex aan de Jan Glijnisweg 12 te slopen en hier enkele woonclusters te realiseren. Deze ontwikkeling is mogelijk via de Ruimte voor Ruimte-regeling. Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplannen wordt met dit bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk-planologisch kader vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

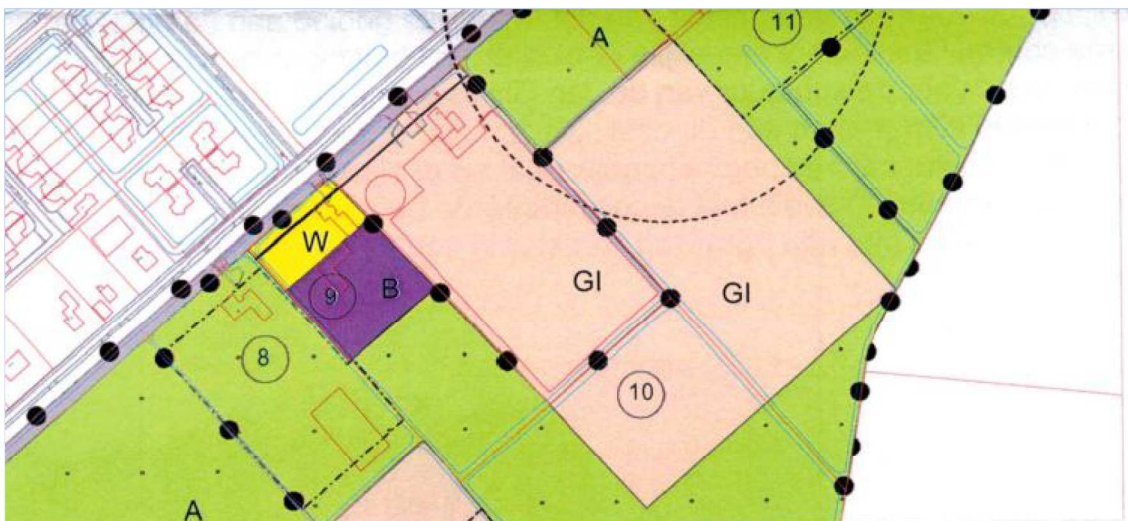
Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van Heerhugowaard, aan de Jan Glijnisweg 12. De ligging is weergegeven in figuur 1.1



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de beheersverordening 'Buitengebied' zoals vastgesteld op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van Heerhugowaard. In de beheersverordening zijn de bouw- en gebruiksregels voortgezet van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 23 januari 2001 door de gemeenteraad van Heerhugowaard en op 21 augustus 2001 (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, overgenomen. In 2004 is het bestemmingsplan herzien. De betreffende herziening had geen betrekking op het plangebied, enkel op de omliggende gronden. In figuur 1.1 is een uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied en Buitengebied 1^e herziening opgenomen.



Figuur 1.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In de beheersverordening 'Buitengebied' heeft het plangebied de bestemming 'Glastuinbouwbedrijven I'. Deze gronden zijn aangewezen voor de exploitatie van het volwaardige glastuinbouwbedrijf en het grondgebonden agrarische bedrijf waarbij geldt dat er geen vestiging van nieuwe of uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven is toegestaan.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vier. Het vijfde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin de voorgenomen ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op verschillende bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied is gelegen aan de Jan Glijnisweg te Heerhugowaard. De Jan Glijnisweg vormt een historisch lint welke gelegen is in de zuidoostelijke hoek van de Polder Heerhugowaard. Rondom de Jan Glijnisweg zijn pas vanaf 1970 echte veranderingen tot stand gekomen. Vanaf dat moment groeide Heerhugowaard in een snel tempo. Van het open landschap wat eerst aan beide zijden van de Jan Glijnisweg gelegen was, is alleen nog de zuidoostelijke zijde gehandhaafd gebleven. De Jan Glijnisweg vormt momenteel de overgang tussen woonwijken enerzijds en de karakteristieke open polder anderzijds.

2.3 Het plangebied en zijn omgeving

De Jan Glijnisweg is een belangrijke cultuurhistorische as die onderdeel uitmaakt van de orthogonale basis van de polder Heerhugowaard. Samen vormen deze assen het basispatroon van de polder. De historische lintstructuren vormen het raamwerk waarlangs Heerhugowaard zich vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw heeft ontwikkeld en bepalen mede het eigen 'gezicht' van Heerhugowaard.

De Jan Glijnisweg vormt de begrenzing van het stedelijke gebied aan de oostzijde van Heerhugowaard. Het scherpe contrast tussen het stedelijke gebied en het buitengebied vormt een grote kwaliteit voor de stad. Kenmerkend voor de structuur van de Jan Glijnisweg is de transparante lintstructuur. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af en aan de oostzijde zijn hier fraaie doorzichten naar Oterleek. De oorspronkelijke structuur is hier nog behoorlijk gaaf met een aantal authentieke panden. Kenmerkend zijn de ruime kavels met geconcentreerde bebouwing op een erf. Het betreft oorspronkelijke bebouwingsensembles met een agrarisch karakter in een duidelijke hiërarchie; onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen.

Het gedeelte ten zuiden van 't Kruis kent nog vier andere glastuinbouwkavels. De locatie van de firma Zuurbier neemt hierin een middelgrote plek in. Het verplaatsen van deze glastuinbouwlocatie biedt kans om het doorzicht naar de oorspronkelijke polderzoom te verbeteren.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

De familie Zuurbier is in 1967 gestart met een rozenkwekerij aan de Jan Glijnisweg 12 te Heerhugowaard. Stap voor stap groeide het aantal kassen aan de Jan Glijnisweg en werd er een tweede bedrijf aan de Rustenburgerweg gesticht. Momenteel bestaat het gezamenlijke oppervlak van beide locaties uit 13 hectare en biedt het bedrijf arbeidsplaatsen aan 80 full time medewerkers en 140 part timers.

Het plangebied is circa 1,4 hectare groot waarvan de kas het grootste deel beslaat. De kas is nog volop in bedrijf voor rozenteelt. Aan de weg staat een bedrijfswoning en een verwerkings-schuur met daarbij een kantoor, kantine, ketelhuis en koelcel, omgeven door opgaande begroeiing. Het kassencomplex is relatief klein en uitbreidingsmogelijkheden zijn op deze locatie zeer beperkt.

Ten noorden van het perceel (aan dezelfde zijde van de Jan Glijnisweg) zijn recent meerdere woonkavels ontwikkeld. Aan de zuidzijde bevindt zich een dierenkliniek met woning.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

3.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

¹ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

3.2.2 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

In de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig omdat uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Binnen het faciliteren van groene woonwensen is sprake van een tweepolige vraag. Naast druk op stedelijke centrummilieus is de druk op niet-stedelijke gebieden groot. Deels omdat mensen hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren, deels omdat mensen gewoon ruim en groen willen wonen. Dat laatste moet waar mogelijk worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Het faciliteren van deze wens draagt bij aan een grotere beheersbaarheid van de druk op het buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het beleid in de nota 'Mensen, Wensen, Wonen'.

3.2.3 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

3.2.4 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"*²

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren.

² Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

3.2.5 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.2.6 *Vierde Nota Waterhuishouding*

Het beleid over water is onder meer beschreven in de "Vierde Nota Waterhuishouding". De Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Klimatologische veranderingen en een toename aan bebouwing maken het noodzakelijk dat er aanpassingen dienen te komen in het waterbeheer. In laag Nederland noodzakelijke veiligheid en opvang van water tot het reserveren van extra ruimte.

De beleidsdoeleinden met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: "Het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, als ordenend principe gezien". Deze beleidsdoelen op Rijksniveau hebben hun doorwerking gekregen in plannen van provincie en gemeenten, en werken indirect door in de waterhuishouding voor dit plangebied.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken.

Glastuinbouw

De provincie Noord-Holland heeft een ambitie met betrekking tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en verdere verduurzaming van de glastuinbouw. Daarom wordt ingezet op herstructurering, sanering en concentratie van (verspreid) glas.

Voor de glastuinbouw zijn drie uitgangspunten vanuit verschillende belangen te benoemen:

- Ruimtelijk belang: een goede ruimtelijke ordening en bescherming van landschappelijke kwaliteiten.
- Economisch belang: de bestaande draaischijffunctie behouden en daarmee de economische waarde veiligstellen die de glastuinbouwsector voor Noord-Holland heeft.
- Maatschappelijk belang: verduurzaming van de glastuinbouw.

Bovenstaande ambitie is vertaald in het uitvoeringsprogramma dat onderdeel uitmaakt van de structuurvisie.

3.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan.

De PRVS maakt een duidelijk onderscheid tussen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied. In de verordening is enkel de bestaande bebouwing op het perceel als Bestaand Bebouwd Gebied aangewezen.

Artikel 13 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Lid 5 geeft aan dat in afwijking van het bepaalde in lid 1, nieuwe woningbouw tevens mogelijk is indien deze tot stand komt onder toepassing van een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Artikel 16 van de verordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van verplaatsing van (agrarische) bedrijfsbebouwing.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 *Regionaal Actie Programma*

In het Regionaal Actie Programma (RAP) van de regio Alkmaar zijn afspraken gemaakt over de woningproductie in de regio. Het RAP biedt:

- een meer realistisch benadering waarop we naar de woningmarkt kijken dan in het verleden;
- woningvraag en -aanbod in de regio tot 2020;
- daarvan afgeleide reële woningplanning tot 2020;
- regionale productieafspraken over ontwikkeling van locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten en nadere fasering;

De prognose van de provincie Noord-Holland van 2010 geeft aan dat de regio in ieder geval tot aan 2040 in aantal huishoudens zal blijven groeien. De grootste groei vindt plaats tot 2020 / 2025. De totale woningbouwproductie die gepland staat in de periode tot 2020 ligt tussen de 13.000 en 14.000 woningen in de regio Alkmaar. Tot 2020 moeten 14.260 woningen in de planning worden opgenomen om de door de provincie geprognosticeerde regionale huishoudenontwikkeling te faciliteren. In de regio Alkmaar is dus geen sprake van een overplanning, maar zelfs van een klein tekort.

Het woningbouwplan aan de Jan Glijnisweg 12 is door de gemeente Heerhugowaard opgenomen in de plancapaciteit.

3.4.2 *Waterbeheerplan 2010-2015*

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

3.4.3 *Keur 2009*

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier beschikt ook over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden nabij het watersysteem kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

3.4.4 *De stadsvisie "Heerhugowaard, Stad van Kansen"*

De stadsvisie 'Heerhugowaard een stad van kansen', is een discussienota over het complementeren van een stad die te hard is gegroeid. Het is dan van belang met elkaar te bepalen wat dat voor de gemeente betekent. Welke ambities heeft Heerhugowaard, wat wil Heerhugowaard zijn? De kern van de zoektocht is gestart onder de vlag "de toekomst van Heerhugowaard". Het gemeentebestuur heeft die zoektocht niet alleen gedaan, maar in samenspraak met de burgers, bedrijven en instellingen van Heerhugowaard. Het denken over de toekomst van Heerhugowaard heeft geleid tot vier scenario's om een toekomstbeeld te schetsen. Die scenario's zijn met de bewoners, bedrijven en instellingen van Heerhugowaard en omgeving besproken om te

bepalen wat zij belangrijk en kansrijk achten. Maar ook: hoe kijkt de regio tegen Heerhugowaard aan?

Uit die discussie blijkt dat de tuinstad de meeste medestanders heeft. De tuinstad wordt gekarakteriseerd als een thuisbasis voor gezinnen en ouderen, waar veel aandacht is voor natuur, sport, hobby en activiteiten. De wijken zijn vooral plekken waar mensen in een veilige ontspannen setting, in rustig groen en ruimte kunnen wonen. De wijken zijn verkeersluw en wonen en werken zijn gescheiden. De voorzieningen zijn gesitueerd aan de Middenweg en er komt een bescheiden stadshart rond Middenwaard met meer horeca en ander vertier. Aan het scenario van de tuinstad worden diverse voorzieningen van andere scenario's toegevoegd. De uitbreiding van Heerhugowaard is bescheiden, vooral ten behoeve van eigen behoefte en vindt plaats in het buitengebied, om het tuinstedelijk karakter te behouden. Het motto voor verstedelijking is rood voor rood en groen blijft groen. Het onderhavige project geeft invulling aan dit beleid.

3.4.5 *Structuurbeeld 2005-2015*

In het Structuurbeeld wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van Heerhugowaard op de korte en middellange termijn geschetst.

In het Structuurbeeld is aangegeven dat de Jan Glijnisweg, in de ruimtelijke structuur van Heerhugowaard, een duidelijke rand vormt tussen het verstedelijkte en het landelijk gebied. Het landelijk gebied is nu nog overwegend in gebruik voor de landbouw. Echter, het huidige grondgebruik staat onder druk door de ligging binnen stedelijke invloedssfeer en de steeds grotere verstedelijkingsdruk die er op de stadsrand van Heerhugowaard wordt gelegd (stadsrandfuncties, woningbouw). Tevens is er sprake van druk vanuit het landelijk gebied zelf (kassenbouw). In reactie op de verdergaande verstedelijking van de polder kiest de gemeente Heerhugowaard doelbewust voor het open houden van ruimte in de polder. Een belangrijke kwaliteit van een dergelijke keuze is dat door op strategische plaatsen bebouwing toe te staan, op andere plaatsen juist het open landschap behouden kan worden.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de openheid van de polder ter plaatse van de stadsrand.

3.4.6 *Structuurvisie 'Stad van Kansen' 2020*

De nieuwe structuurvisie is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. Ook in de Structuurvisie is aangegeven dat de open ruimte, met name op de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied (Jan Glijnisweg, Middenweg-zuid) onder druk staat.

3.4.7 *Kadernotitie Ontwikkelingsvisie voor de linten in het zuidelijk deel van Heerhugowaard*

De linten in het zuidelijke gedeelte van Heerhugowaard vormen in de ruimtelijke structuur van Heerhugowaard belangrijke lijnen. Omdat de gemeente Heerhugowaard wil sturen op kwaliteit in dit gebied, is de Ontwikkelingsvisie Linten Heerhugowaard (2009) opgesteld.

Op grond van een B&W besluit van 14 juli 2012 is voor de onderhavige locatie een aanvulling op de Lintenvisie van toepassing verklaard. In deze aanvulling is aangegeven dat met bouwen in het lint wordt bedoeld 'het aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de oorspronkelijke lintbebouwing'. Uitgangspunt hierbij is een zo minimaal mogelijke bebouwing. Onderwerpen hierbij zijn de situering van gebouwen (het ensemble) en de verschijningsvorm.

Een ensemble kan worden voorgesteld als een ontspannen hiërarchische bebouwing in een erven structuur refererend aan agrarische bebouwingsensembles. In architectuur kan dit prima met een hedendaagse uitwerking. Daarbinnen is het goed mogelijk om bouwvolumes (deels) achter elkaar te positioneren mits dit hiërarchisch goed op de locatie wordt onderbouwd, en ingepast binnen de bandbreedte van het bebouwde lint terplekke. Naast bebouwing wordt ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de bijgebouwen en de onbebouwde ruimte waarin bebouwing zich bevindt in relatie tot de omgeving.

Voor elk van de afzonderlijke lintstructuren geldt dat de onbebouwde ruimte een specifieke kwaliteit vormt die kenmerkend is voor de structuren zelf maar ook op een hoger schaalniveau als beeldmerk voor Heerhugowaard.

Onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de Ontwikkelingsvisie voor de linten en de voor het plangebied vastgestelde aanvulling hierop.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. De watertoets is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Waterkwantiteit

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

In het plangebied zal door de sloop van kassen en nieuwbouw van een aantal woningen geen toename van verharding plaatsvinden (juist een afname). Er zijn daarom qua waterkwantiteit geen negatieve gevolgen te verwachten als gevolg van deze ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor eventueel versnelde afvoer van hemelwater benodigd.

Waterkwaliteit en riolering

In relatie tot het watersysteem is het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

In dit geval kan het water van de bebouwing en omliggende verhardingen rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater. Daarbij is het wel van belang dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

De milieuhygiënische kwaliteit van het plangebied is vastgelegd in een bodemonderzoek³. Geconcludeerd wordt dat er lichte verontreinigingen in de grond aanwezig zijn. Rondom de woning is geconstateerd dat de tussenwaarde voor minerale olie in de grond wordt overschreden. In het grondwater zijn verhoogde concentraties van enkele zware metalen aangetroffen.

Door middel van aanvullend onderzoek⁴ is de verontreinigingssituatie in beeld gebracht. In het onderzoek is geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie. Hierdoor is er geen saneringsnoodzaak in het kader van de Wet Bodembescherming. Aangezien er echter wisselende meetresultaten zijn vastgesteld, wordt geadviseerd om de concentraties bij te blijven houden door het monitoren van de grondwaterkwaliteit. Een halfjaarlijkse monsternamen en analyse wordt voorlopig voldoende geacht om de verwachte verdere daling te volgen als er geen verontreinigingen bijkomen. Door natuurlijke afbraak en verdunning zal een verdere daling van de concentraties worden gemeten tot uiteindelijk de achtergrondwaarde. De natuurlijke afbraak van minerale olie in de grond zal daarentegen nog wel enkele jaren in beslag nemen. In het kader van de zorgplicht en mogelijke stankoverlast kan er daarom, met name bij graafwerk, toch aanleiding zijn enige sanerende maatregelen te nemen. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met bodemverontreiniging en is een ruime post opgenomen voor deze werkzaamheden.

4.4 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Door Cultuurcompagnie Noord-Holland is een quick-scan⁵ uitgevoerd naar archeologische waarden. Geconcludeerd wordt dat voor enkele locaties in de directe omgeving van het plangebied archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat er een lage verwachting bestaat voor de aanwezigheid van archeologische resten van voor de droogmaking van Heerhugowaard in de 17^e eeuw. Op oude kaarten is geen bebouwing te zien in het plangebied. De kans dat behoudenswaardige archeologische resten worden aangetast door de uitvoering van de plannen wordt daarom klein geacht.

Geadviseerd wordt om de plannen uit te voeren zonder voorafgaand archeologisch vooronderzoek. Er bestaat altijd kans dat er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen. In dat geval is men verplicht dit zo snel mogelijk te melden bij het Provinciaal depot voor bodemvondsten in Noord-Holland.

4.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In de quickscan natuurwaarden⁶ zijn de effecten in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur door middel van een bronnenonderzoek en een verkennend veldbezoek inzichtelijk gemaakt.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Eilandspolder', 'Schoorlse Duinen' en 'Noordhollands Duinreservaat' ligt op ruime afstand van het plangebied (circa 7 km). Gelet op aard van de werkzaamheden en de aanzienlijke afstand ten opzichte van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, zijn effecten vanuit het plangebied uit te sluiten. Nadere toetsing kan buiten beschouwing worden gelaten.

³ Verkennend bodemonderzoek Jan Glijnisweg 12 te Heerhugowaard, Landview, 4 juli 2013

⁴ Nader onderzoek Jan Glijnisweg 12 te Heerhugowaard, Landview, 17 april 2014

⁵ Quickscan Jan Glijnisweg 12 te Heerhugowaard, Cultuurcompagnie Noord-Holland, 31 mei 2013

⁶ Quickscan natuurwaarden Jan Glijnisweg 12, Heerhugowaard, Fopma NatuurAdvies, 18 september 2013

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied en de naastgelegen berm vallen daarmee buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Zolang de voorgenomen werkzaamheden buiten de begrenzing van EHS gebied plaatsvinden is nadere toetsing niet aan de orde.

4.5.2 Soortenbescherming

De conclusies uit de quickscan zijn hieronder beschreven.

Vleermuizen

Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen in het plangebied. Ook worden geen vliegroutes of foerageergebieden aangetast. Er zijn geen grote externe lichtbronnen gepland. Effecten op vleermuizen zijn derhalve uitgesloten.

Vogels

Het terrein is geschikt voor vogels om te broeden. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvagen en de aanbevelingen uit de quickscan worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op vogels voorkomen worden en is er voor vogels geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Overige soorten

Voor de overige flora en fauna soorten geldt dat er geen ontheffing noodzakelijk is. Wel moeten met de bouw rekening worden gehouden met deze soorten, zodat ze zo min mogelijk verstoord worden. (voorzorgsbeginsel).

4.6 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het toekomstig woongebied zal plaatsvinden via de reeds aanwezige (duiker)brug. Omdat het perceel momenteel in gebruik is als bloemenkwekerij, is de verwachting dat de verkeersintensiteit van en naar de locatie zal afnemen. Momenteel wordt de locatie namelijk bezocht door auto's van personeel en vrachtwagens.

Parkeren vindt plaats op eigen erf. De kavel biedt hier voldoende ruimte voor.

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. De Jan Glijnisweg is een geluidgezoneerde weg.

Op basis van de uitkomsten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek⁷ kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) vanwege de Jan Glijnisweg ter plaatse van twee beoordelingspunten met 1 dB overschreden.
- bronmaatregelen in de vorm van stiller asfalt op de Jan Glijnisweg stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard;
- maatregelen in de overdracht tussen het plangebied en de Jan Glijnisweg stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijke aard.

Voordat het plan gerealiseerd kan worden dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden. Hierin dient te worden aangetoond dat de locatie conform lokaal geluidbeleid voor ontheffing in aanmerking komt en dat het binnenniveau ten gevolge van wegverkeerslawaai niet meer bedraagt dan 33 dB.

⁷ Akoestisch onderzoek Jan Glijnisweg 12 te Heerhugowaard, Grontmij Nederland BV, 4 december 2013

4.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

1. grenswaarden niet worden overschreden;
2. de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
3. het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
4. het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie SO₂, NO_x of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat deze ontwikkelingen niet bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Bij ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar eventuele gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico. Uit de Beleidsvisie externe veiligheid (22 juni 2010) van de gemeente Heerhugowaard blijkt dat er geen stationaire risicobronnen of transport risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied valt buiten de invloedsgebieden van externe veiligheid. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. Met dit bestemmingsplan worden hindergevoelige functies (woningen) in het plangebied mogelijk gemaakt.

Naast het plangebied (ten zuidoosten) is een dierenkliniek voor paarden gevestigd. Op dit perceel is een mestplaat aanwezig. De mestplaat bevindt zich op circa 45 m van het plangebied. Deze afstand is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te kunnen garanderen. Op een zelfde afstand van de mestplaat, is aan de zuidzijde reeds een woning gesitueerd. Het bedrijf wordt op basis hiervan dan ook niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven hebben de gronden ten noordoosten en zuidoosten van het plangebied een glastuinbouwbestemming. Deze bestemming is in het verleden opgenomen voor een eventuele uitbreiding van Zuurbier. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is deze bestemming wegbestemd. Dit komt overeen met de afspraken die door de gemeente met Zuurbier zijn gemaakt (zie paragraaf 5.2). Omdat aan de vigerende bestemming Glastuinbouwbedrijven I van omliggende gronden geen invulling zal worden gegeven, is er geen sprake van eventuele hinder op de te realiseren woningen.

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens de achtergrond van het onderhavige plan beschreven (paragraaf 5.2) waarna een toelichting wordt gegeven op de Ruimte voor Ruimte-regeling (paragraaf 5.3). In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plan. Paragraaf 5.5 sluit af met de voorgestane beeldkwaliteit en de borging hiervan.

5.2 Achtergrond

In de jaren 60 werd door de toenmalige burgemeester van Heerhugowaard de heer Molleman het initiatief genomen voor het oprichten van een Stichting Streekverbetering ten behoeve van de agrarische bedrijven in Heerhugowaard. Het merendeel van de bedrijven bestond uit vollegronds groenteteelt op kleine schaal en enkele veehouderijbedrijven waarvan de rendementen structureel laag waren. Met dit initiatief kwam men al gauw tot de conclusie dat er veranderingen moesten komen door deels over te schakelen op andere teelten of glastuinbouw. Het vergroten van de bedrijven vond plaats door herinrichting en ruilverkaveling. Er werd een initiatief gestart tot het realiseren van een projectvestiging speciaal voor glastuinbouwbedrijven: het Altongebied. Een tweede glastuinbouwgebied ontstond in 't Kruis door investeringen van bestaande vollegrondsgroenteteelers die overgingen op sierteelt onder glas. In het bestemmingsplan Buitengebied 1972 werd in deze ontwikkeling voorzien door in bijna de gehele gemeente, met uitzondering van woningbouw- en bedrijfslocaties, de mogelijkheid te bieden voor glastuinbouw.

Als gevolg van een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor het kassencomplex aan de Jan Glijnisweg 12 in meer recente bestemmingsplannen, is op 7 januari een convenant gesloten tussen Zuurbier en de gemeente Heerhugowaard. In dit convenant verklaart de gemeente ter compensatie van het wegbestemmen van de bestemming Glastuinbouwgebied (G1) medewerking te verlenen aan een plan voor woningbouw. Het doel van de planvorming is voldoende opbrengst te genereren om het tuinbouwbedrijf van Zuurbier aan de Jan Glijnisweg te verplaatsen naar elders. Dit plan sluit aan bij de wens van de provincie om verspreid liggend glas te concentreren in de daarvoor aangewezen gebieden.

De Ruimte voor Ruimte-regeling biedt mogelijkheden om invulling te geven aan het plan: een verplaatsing van het bedrijf en compensatie door middel van woningbouw.

5.3 Ruimte voor ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

In de exploitatieopzet is bepaald dat met twee woonensembles met in totaal 7 woningen wordt voldaan aan de voorwaarden die onderdeel uitmaken van de regeling (waaronder een positief financieel resultaat van 5%). Om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vast te leggen en toetsbaar te maken is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan.

5.4 Ruimtelijke en functionele structuur

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat de Jan Glijnisweg een belangrijke cultuurhistorische as van Heerhugowaard is welke onderdeel uitmaakt van de historische lintstructuur. Behoud van deze structuren is belangrijk. Bij nieuwe ontwikkelingen op en rondom de historische linten is een zorgvuldige inpassing, waarbij het karakter van de lintstructuur leidend is, van groot belang.

In het plan is voor een concept gekozen dat gebaseerd is op de oorspronkelijke structuur in het lint: een verzamelerf in een hiërarchie die past bij het landelijke karakter. De bebouwing kenmerkt zich door een beperkt aantal volumes met een herkenbare hoofdvorm waarin woonfuncties en bijgebouwen worden gerealiseerd. Het maximaal aantal woningen bedraagt 7.

Er is vanuit het ruimtelijke kwaliteitsaspect welbewust gekozen voor een opzet met een tweetal ensembles, waarbij het mogelijk is om woonfuncties in meer of mindere mate achter elkaar te positioneren. De opzet sluit aan bij het karakter van de lintstructuur en kan gefaseerd worden ontwikkeld. Beide ensembles zijn bij uitstek geschikt voor een ontwikkeling door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. In figuur 5.1 is het schetsontwerp weergegeven.



Figuur 5.1: Schetsontwerp (Breddels Architecten)

De typologie van de gebouwen is geïnspireerd op agrarische bebouwing en zodanig ten opzichte van elkaar gesitueerd dat transparantie op de kavel ontstaat en woonfuncties ten opzichte van elkaar helder geordend zijn. Het plan is in volume en hiërarchie opgebouwd en sluit aan op de omgeving. Berg- en schuurruimte is geclusterd met opstelplaatsen voor auto's en vormgegeven als bijgebouw. Het vormt hiermee een natuurlijk onderdeel van het ensemble. Het geheel zal worden ontsloten via een centrale in-/uitrit op de Jan Glijnisweg.

Het plan draagt op een positieve wijze bij aan de ruimtelijke kwaliteit op langere termijn.

5.5 Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan⁸, dat een bijlage vormt bij dit bestemmingsplan, zal het kader vormen voor verdere uitwerking en vormgeving van de locatie. Het kader zorgt ervoor dat de karakteristieke elementen van het plan worden bewaakt waarmee de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd kan worden.

Het beeldkwaliteitplan geeft voor de ontwikkeling van de locatie de volgende kernkwaliteiten:

- De korrelgrootte “boerenerf” past bij de schaal en maat van de kavel;
- Schuine kap in alle gebouwen;
- Aaneengesloten volumes achter elkaar gelegen in NW - ZO richting. Doorzichten creëren / waarborgen.

⁸ Beeldkwaliteitsplan Jan Glijnisweg 12 – Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit, Grontmij Nederland BV, 10 juni 2014

De ontwikkeling op de kavels zelf dienen herkenbaar als ensemble te worden vormgegeven waardoor ze zich als kavel schikken in de diversiteit die de Jan Glijnisweg rijk is.

Openheid

De locatie is onderdeel van de overgang tussen bebouwd Heerhugowaard en de openheid van het landschap dat de polderzoom vormt. Het toevoegen van kleinschalige ontwikkelingen, aansluitend in schaal en maat van de bestaande kavels, past binnen het bestaande beeld van deze overgang. Voorwaarde hierbij is wel dat er doorzichten naar het achterliggende landschap worden gerealiseerd of worden verbeterd.

Jan Glijnisweg

Vanaf de Jan Glijnisweg zal het zicht op het landelijke gebied, ter plaatse van het plangebied, verbeterd worden wanneer de bestaande gesloten kassenwand wordt vervangen door kleinschalige gebiedseigen woningbouw. Hierbij dient de ontwikkeling bij te dragen aan het landelijke karakter van de zuidelijke zijde van de Jan Glijnisweg. Bij inrichting van de nieuw te definiëren kavels dient te allen tijde rekening te worden gehouden met het doorzicht. Dit heeft ook gevolgen voor inrichting van het achtererf, die bij voorkeur gesitueerd dient te worden in het verlengde van de bouwvolumes. Erfbeplanting moet met name aan de zijkanten van de kavels gerealiseerd worden en waar mogelijk behouden blijven. Zodoende wordt de erfuitstraling versterkt. De bestaande opgaande beplanting blijft zoveel mogelijk behouden

Bebouwingstypologie

De typologie van de gebouwen dient geïnspireerd te worden op de bestaande agrarische bebouwing en zodanig op de kavel te worden gepositioneerd dat er transparantie op het kavel ontstaat. Bergruimtes, parkeren en overige functies dienen zoveel mogelijk met elkaar te worden geclusterd en vormgegeven te worden in een bijvolume. Een bijvolume dat een natuurlijk onderdeel vormt van het geheel en als ensemble is vormgegeven met het hoofdvolume. Daarnaast mag er voor de rooilijn van de bebouwing geen schuttingen en/of tuinmuren worden geplaatst. De doorzichten zijn tevens vrij van schuttingen en muren.

De in deze paragraaf opgenomen beschrijving is vertaald in locatiespecifieke inpassingsregels en beeldkwaliteitscriteria waar het bouwplan aan zal worden getoetst.