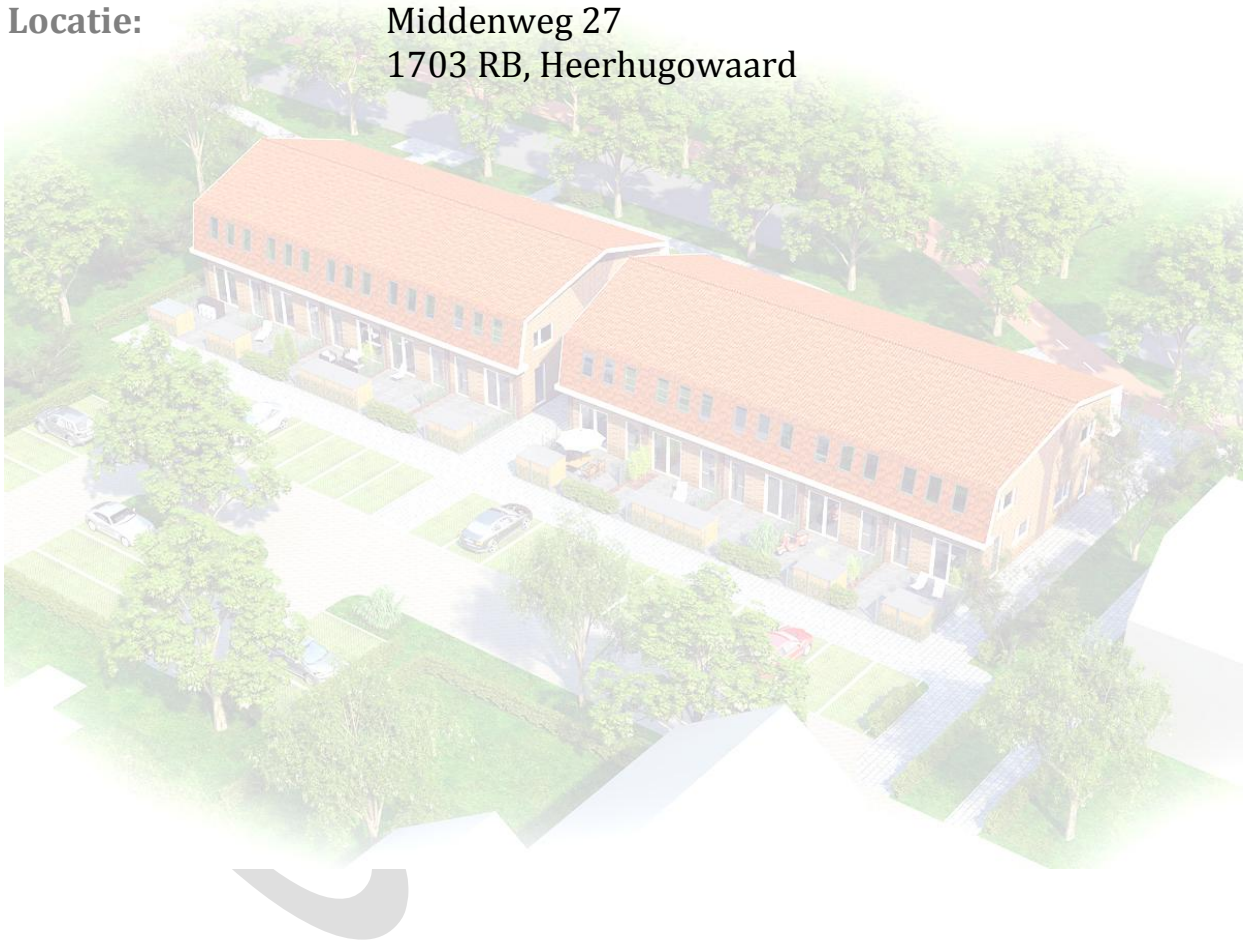


# Ruimtelijke Onderbouwing

---

**Project:** 20 nieuwbouw woningen, plan 'Zonnesteen'  
**Initiatiefnemer:** Vastgoed Alliantie BV  
**Locatie:** Middenweg 27  
1703 RB, Heerhugowaard



**Datum:** 24 juni 2014

## INHOUD

<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>4</b>
1.1	Initiatiefnemer .....	4
1.2	Aanleiding tot initiatief .....	4
1.3	Projectbeschrijving.....	5
	1.3.1 Huidige situatie .....	5
	1.3.2 Functionele inrichting huidige situatie.....	6
<b>2.</b>	<b>Ruimtelijk beleidskader / vigerend beleid .....</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	7
	2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	7
	2.1.2 Nota Mensen, Wensen, Wonen .....	8
	2.1.3 Het Nationaal Waterplan: een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst .....	8
	2.1.4 Europese Kaderrichtlijn Water.....	8
	2.1.5 Wet Maatschappelijke ondersteuning.....	8
	2.1.6 AWBZ.....	8
2.2	Vigerend Provinciaal beleid .....	9
	2.2.1 Structuurvisie NH 2040 .....	9
	2.2.2 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan .....	9
	2.2.3 Het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 .....	9
	2.2.4 Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2015.....	10
	2.2.5 Nota Luchtkwaliteit .....	10
	2.2.6 Beleidsprogramma meedoen in Noord-Holland .....	10
	2.2.7 Het Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 - 2015 .....	10
	2.2.8 Waterbeheersplan 2010 - 2015 .....	11
	2.2.9 Keur van het Hoogheemraadschap.....	11
2.3	Vigerend Gemeentelijk beleid.....	11
	2.3.1 Stadsvisie “Heerhugowaard Stad van Kansen” .....	11
	2.3.2 Structuurvisie Heerhugowaard 2020 .....	11
	2.3.3 Beleidsnota Wonen in Heerhugowaard 2007 - 2015 .....	13
	2.3.4 Hoofdwegenstructuur Heerhugowaard Herzien.....	13
	2.3.5 Waterplan Heerhugowaard 2006 - 2015 .....	13
	2.3.6 Beleidsplan duurzame ontwikkeling 2008 - 2012 .....	14
	2.3.7 CO2 neutrale gemeente .....	14
	2.3.8 Duurzaam bouwen .....	15
	2.3.9 Woningbehoefteonderzoek 2005 - 2015 .....	15
	2.3.10 WWZ beleid.....	15
	2.3.11 Masterplan Voorzieningen en Integraal Huisvestingsplan.....	15
	2.3.12 Kansrijk jong.....	15
	2.3.13 Groenstructuurplan Heerhugowaard .....	16
	2.3.14 Welstandsnota Heerhugowaard 2013 .....	16
2.4	Vigerend bestemmingsplan en bestemming .....	25
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving (beeldkwaliteitsplan) .....</b>	<b>28</b>
<b>4.</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten .....</b>	<b>33</b>
4.1	Verkeer.....	33
4.2	Bodem.....	33
4.3	Water .....	34
4.4	Akoestiek.....	35

4.5	Luchtkwaliteit.....	36
4.6	Natuurwaarden.....	38
4.7	Cultuurhistorie en archeologie.....	39
4.8	Bezonningsdiagrammen.....	40
4.9	Mileuhinder.....	41
4.10	Kabels en leidingen.....	41
4.11	Riolering.....	41
4.12	Eigendomssituatie.....	41
4.13	Externe veiligheid.....	43
4.14	Kapvergunning.....	43
4.15	Duurzaam bouwen.....	45
<b>5.</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak).....</b>	<b>46</b>
5.1	Draagvlak omgeving.....	46
5.2	Procedure omgevingsvergunning.....	47
<b>6.</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid / risico-analyse planschade.....</b>	<b>48</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	48
6.2	Risico-analyse planschade.....	48
<b>7.</b>	<b>Motivatie / conclusie plan.....</b>	<b>49</b>

# **1. Inleiding**

## **1.1 De initiatiefnemer**

Vastgoed Alliantie BV, gevestigd aan de Keesomstraat 10G in Alkmaar (1821 BS), is de initiatiefnemer van dit project.

## **1.2 Aanleiding tot initiatief**

Vastgoed Alliantie BV heeft het voornemen om de bestaande kavel, gelegen aan de Middenweg 27 (het plangebied) te herontwikkelen en hier 20 eengezinswoningen te bouwen. Het project is bekend onder de naam 'Zonnesteen'.

Het plan omvat de realisatie van 20 eengezinswoningen op de kavel, waarop tot 2004 een woonhuis aanwezig was, en die op dit moment niet bebouwd is. Er zullen 32 parkeerplaatsen in het openbare gebied worden gerealiseerd.

Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van 20 eengezinswoningen op het perceel Middenweg 27 te Heerhugowaard. Dit document is bedoeld als motivatie voor het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan, omdat er strijdigheden zijn met het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Heerhugowaard.

## 1.3 Projectbeschrijving

### 1.3.1 Huidige situatie

Het bouwplan bevindt zich aan de Middenweg te Heerhugowaard. Het betreft een niet afgemaakte hoek van de bebouwing van de Edelstenenwijk. Aan de Noordoostzijde van het perceel bevindt zich een doorgaande groenzone.



afbeelding 1 – Luchtfoto huidige situatie

Duidelijk zichtbaar op de luchtfoto is de belendende groenzone. Aan de andere zijde van het perceel bevinden zich de bestaande eensgezinswoningen.

De vorm van het perceel benadrukt dat het een hoek betreft van de bestaande woonwijk. Nieuwe bebouwing die daarop aansluit, kan de woonwijk aan deze zijde vervolmaken.





*afbeelding 2 – Foto's huidige situatie*

Foto's huidige situatie tonen de zichtlijnen vanaf de Korund. Zowel de Noord als de Westzijde lopen de bestaande straten dood op de grenzen van het bouwperceel.

### ***1.3.2 Functionele inrichting huidige situatie***

In de omliggende wijken vormt wonen de grootste functie. Het bouwplan sluit hier goed op aan.

## 2 Ruimtelijk beleidskader / vigerend beleid

### 2.1 Vigerend Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Provincies en gemeentes krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- Het vestigingsklimaat;
- De hoofdnetwerken voor energie;
- Het vervoer van personen en goederen;
- Waterveiligheid;
- Natuur en milieukwaliteit;
- Bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost-Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee. Het plangebied valt niet onder de werkingssfeer van de SVIR.

#### 2.1.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco).

### ***2.1.2 Nota Mensen, Wensen, Wonen***

De In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het rijk haar visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Een centraal thema in de Nota Mensen Wensen Wonen is zeggenschap van de burger bij het realiseren van zijn woonwensen.

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.

In deze nota wordt het belang van natuur dichtbij de stad benadrukt. Deze natuur moet beleving, gebruiks-, en ecologische waarde hebben.

### ***2.1.3 Het Nationaal Waterplan: een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst***

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 het wetsvoorstel Waterwet, die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### ***2.1.4 Europese Kaderrichtlijn Water***

Een goede waterkwaliteit is voor Nederland van groot belang. Maar omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, is het voor een belangrijk deel ook een internationale zaak.

### ***2.1.5 Wet Maatschappelijke ondersteuning***

Sinds 1 januari 2007 is er een nieuwe wet; de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het maatschappelijke doel van de Wmo is dat iedereen kan meedoen in de samenleving en waar mogelijk ook bijdraagt om anderen in staat stellen te participeren.

### ***2.1.6 AWBZ***

Met het door het Rijk in 1998 in gang gezette proces van modernisering van de AWBZ heeft de vermaatschappelijking van de zorg een sterke impuls gekregen. Het beleid is gericht op minder opnames in instellingen (verzorgingshuis) en veel meer op extramurale voorzieningen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.



## 2.2 Vigerend Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie NH 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 Kwaliteit door veelzijdigheid, is op 23 mei 2011 vastgesteld door GS. De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In de Structuurvisie wordt het onderhavige projectgebied aangeduid als 'Metropolitaan stedelijk gebied' en 'Regionale Kernen bestaand bebouwd gebied'.

De aanvraag van het bouwplan is niet in strijd met de bepalingen uit de Structuurvisie N-H 2040.

### 2.2.2 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Provinciale Staten hebben in februari 2003 het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland met de titel 'Ruimte voor Mobiliteit' vastgesteld. Met dit plan geeft de provincie op een herkenbare wijze aan welke visie zij heeft op verkeer en vervoer in Noord-Holland.

De provincie zet zich in voor de verbetering van netwerken van auto, fiets en openbaar vervoer. Ook de onbetrouwbaarheid van het reizen neemt toe, waardoor mensen meer tijd moeten inbouwen voor hun reis en er veel tijd verloren gaat. Dat is inmiddels een maatschappelijk erkend probleem. De provincie Noord-Holland heeft haar aanpak van dit probleem opgeschreven in het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland.

### 2.2.3 Het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Het Provinciaal Waterplan geeft de provincie, haar partners en belanghebbenden duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2015.

De strategische waterdoelen zijn:

- Met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming waarborgen van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening);
- Met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water wordt versterkt door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie;
- Met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water, door een kosteneffectief en klimaatbestendig

grond- en oppervlaktewatersysteem;

- Met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

#### ***2.2.4 Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2015***

Leven in een gezonde, schone en veilige omgeving is hét uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan dit Provinciaal Milieubeleidsplan. In dit milieubeleidsplan wordt beschreven wat de Provincie gaat doen om bij te dragen aan deze langetermijnvisie.

Er zijn twee overkoepelende doelen:

- Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
- Het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

#### ***2.2.5 Nota luchtkwaliteit***

Er zijn drie redenen om te komen tot een Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit:

- De gezondheid van de burgers in de provincie Noord-Holland;
- Het voldoen aan de wettelijke normen en eisen zoals geformuleerd in het Besluit Luchtkwaliteit;
- Voorkomen van stagnatie in de ruimtelijke ordening en de economische ontwikkeling.

Het Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit heeft buiten de inhoud als belangrijke functie naar buiten uit te dragen – niet in de laatste plaats richting Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – dat het de provincie ernst is om de luchtkwaliteit in Noord-Holland te verbeteren.

#### ***2.2.6 Beleidsprogramma meedoen in Noord-Holland***

Het programma Zorg & Welzijn beschrijft de provinciale beleidsdoelstellingen op het gebied van zorg en welzijn voor de periode 2009-2012.

De thema's op het brede terrein van zorg en welzijn zijn geclusterd in drie programmalijnen:

- Gezond Opgroeien;
- Actief Meedoen;
- Vitaal Wonen.

#### ***2.2.7 Het Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 - 2015***

De visie is tot stand gekomen in overleg met de in de regio actieve woningcorporaties, verenigd in de SVNK.

De regionale woonvisie bevat afspraken over de verdeling van de minimale taak over de regiogemeenten, de beoogde bouwlocaties en de kwalitatieve invulling daarvan.

### **2.2.8 Waterbeheersplan 2010 - 2015**

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water.

### **2.2.9 Keur van het Hoogheemraadschap**

De Keur is een speciale verordening van het Hoogheemraadschap waarin de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken zijn opgenomen. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden.

## **2.3 Vigerend Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Stadvisie "Heerhugowaard Stad van Kansen"**

De Stadvisie "Heerhugowaard, Stad van Kansen", is een discussienota over het completeren van een stad die te hard is gegroeid. Uit de discussie blijkt dat de wijken vooral plekken zijn waar mensen in rustig groen en ruimte kunnen wonen in een veilige ontspannen setting. De wijken zijn verkeersluw en wonen en werken zijn gescheiden.

### **2.3.2 Structuurvisie Heerhugowaard 2020**

De structuurvisie Heerhugowaard Stad van Kansen 2020 is vastgesteld op 13 september 2011. De nieuwe structuurvisie is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. Het structuurbeeld is vastgesteld in 2004 als ruimtelijke vertaling van de stadvisie 'Heerhugowaard, Stad van Kansen', die in 2001 en 2002 in samenspraak met inwoners, belangenorganisaties en ondernemers tot stand is gekomen.

In dat structuurbeeld zijn de volgende kansen voor Heerhugowaard uitgewerkt:

- Het completeren van de gemeente; afmaken waar we mee begonnen zijn;
- Het creëren van samenhang en eenheid in de gemeente;
- Het bieden van een thuisbasis in plaats van een uitvalsbasis, met de bijbehorende voorzieningen en vertier (een eigen identiteit);
- Het verenigen van dorpse waarden (groen, ruimte, kleinschaligheid, veiligheid en geborgenheid) en stadse waarden (Stadshart, zorgvoorzieningen en vertier);
- Het landelijk gebied landelijk en open houden;
- Verdere regionalisering zonder daarbij het karakter als individuele gemeente te verliezen.

Deze kansen zijn in het structuurbeeld vertaald naar acties en projecten. Anno 2010 zijn al veel van deze acties uitgevoerd. Heerhugowaard heeft aantrekkelijke

woonmilieus, een goed werkklimaat, een Stadshart in ontwikkeling en veel ruimte, water en groen. Hoewel de thema's uit de stadsvisie nog steeds actueel zijn, is het structuurbeeld aan een actualisatie toe.

Heerhugowaard is de afgelopen jaren mede in het kader van het VINEX-beleid sterk gegroeid. Naar verwachting zal het inwoneraantal groeien tot 57.000 in 2020.

Heerhugowaard gaat een nieuwe fase in. Het groeitempo neemt af. De bevolking is kinderrijk en de leeftijdsgroep tussen de 30 en 40 jaar is groot. Het aantal ouderen groeit de komende jaren fors, waarmee HHW sterker vergrijsd dan gemiddeld in Nederland. Dit heeft zijn weerslag op het woningbouwprogramma en de voorzieningenstructuur van Heerhugowaard.

Er is veel aandacht voor de kwaliteit van het wonen. De ontwikkeling van duurzame wijken staat voorop. In de stad zijn allerlei locaties in ontwikkeling en zullen zich de komende jaren nieuwe locaties aandienen. Hierbij wordt ingespeeld op de veranderende wensen van de bevolking. Bij de ontwikkeling van duurzame wijken is een slag te slaan in de bestaande woningvoorraad, zowel qua energieprestatie als gebruiks- en toekomstwaarde.

Vanuit de basisdoelstelling om te voorzien in passende woonruimte voor iedere Heerhugowaarder – met of zonder zorgbehoefte – zowel nu als in de toekomst, zijn de volgende subdoelen vastgesteld:

1. De wachttijden terugdringen op de sociale huurmarkt;
2. De binnenstedelijke locaties benutten om de diversiteit van het lokale aanbod te vergroten;
3. Sociale woningbouw vooral in de koopsector, liefst verkoop onder voorwaarden;
4. Woonservicegebieden ontwikkelen in wijken;
5. Voldoende passende huisvesting en nieuwe woonvormen realiseren voor kwetsbare burgers met het oog op de snelle vergrijzing en voortdurende extramuralisering. Met name de vraag naar zelfstandig wonen met zorg behoeft aandacht;
6. De verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap stimuleren. In De Draai zal de mogelijkheid worden geboden om minimaal 500 woningen op een dergelijke wijze te realiseren;
7. Woningontwerpers richtlijnen meegeven ten aanzien van kwaliteit, bruikbaarheid, duurzaamheid en veiligheid. Bij voorkeur wordt dit contractueel vastgelegd. In samenspraak met de woningcorporaties meer treden toevoegen aan de woonladder: starterswoningen, woonzorgarrangementen, middeldure koopwoningen;
8. Programma's ontwikkelen voor verbetering van de bestaande woningvoorraad op het vlak van:
  - o energieprestatie;
  - o milieu;
  - o gezondheid;

- o gebruikskwaliteit;
- o toekomstwaarde.

Het bouwplan geeft voornamelijk de doelstellingen 2, 3 en 5 handen en voeten.

### ***2.3.3 Beleidsnota Wonen in Heerhugowaard 2007 - 2015***

In de beleidsnota Wonen is het woonbeleid van de gemeente Heerhugowaard geformuleerd voor de periode van 2007 tot 2015. Het is een nadere invulling van de regionale kaders die zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. De speerpunten van beleid hebben betrekking op:

- Het terugdringen van de lange wachttijden van woningzoekenden op de sociale huurmarkt;
- Het waar mogelijk benutten van binnenstedelijke herontwikkelingslocaties om de diversiteit in het woningaanbod te vergroten;
- Het op peil houden van de kernvoorraad sociale huurwoningen en het realiseren van goedkope koopwoningen;
- Het zoveel mogelijk verkopen van goedkope koopwoningen onder voorwaarden (maatschappelijk gebonden eigendom, bijvoorbeeld KoopGarant en Kanswoning);
- Het hanteren van de WoonKwaliteitsWijzer door de Heerhugowaardse Woon Advies Commissie en Adviesgroep Ouderenhuisvesting Heerhugowaard (AOH) bij de beoordeling van plannen voor nieuwe woningen;
- De aandacht en acties gericht op het waarborgen van voldoende passende huisvesting en nieuwe woonvormen voor kwetsbare burgers;
- Het zoveel mogelijk honoreren van de vraag naar kavels voor eigenbouw en het bieden van kennisondersteuning van eigenbouwers.

### ***2.3.4 Hoofdwegenstructuur Heerhugowaard Herzien***

De visie die ten grondslag ligt aan het ontwerp van de hoofdwegenstructuur van Heerhugowaard bestaat uit vier componenten:

- Streven naar een rationeel verkeersysteem;
- Heldere keuze waar wel autoverkeer en waar niet;
- Duurzaam veilig;
- Langzaam rijden gaat sneller.

### ***2.3.5 Waterplan Heerhugowaard 2006 - 2015***

Het waterplan is opgesteld met als doel te streven naar een veilig, ecologisch gezond watersysteem met een hoge belevingswaarde.

- Het belang van het waterplan ligt vooral bij:
- Een goed watersysteem dat wateroverlast voorkomt / reduceert;
- Een goede waterkwaliteit;

- Het benutten van de ruimtelijke, recreatieve en ecologische meerwaarde van water;
- Een watersysteem waarvan de kosten betaalbaar zijn.

### *2.3.6 Beleidsplan duurzame ontwikkeling 2008 - 2012*

Duurzaamheid is voor Heerhugowaard een icoon, waarmee de stad zich met succes onderscheidt van de meeste andere gemeenten in Nederland. In de toekomst wil de gemeente graag versterkt doorgaan op de ingeslagen weg. Een uitgekende milieustrategie moet dat mogelijk maken.

Aan de te volgen milieustrategie liggen twee inhoudelijke ambities ten grondslag:

- Heerhugowaard CO2-neutraal tussen 2025 en 2030;
- Het toepassen van de 'cradle-to-cradle'-filosofie.

### *2.3.7 CO2 neutrale gemeente*

CO2-neutraal betekent concreet dat vanaf een zeker moment alleen nog energiebronnen zonder CO2-emissie zijn toegelaten.

Qua proces moet de milieustrategie uitgevoerd worden in directe interactie met de maatschappij. Zo wordt het een strategie van alle partijen in Heerhugowaard en niet alleen van het gemeentebestuur.

Om dit in goede banen te leiden, wil de gemeente:

- Kansen signaleren en benutten waarmee de gewenste veranderingen tijdig in gang gezet worden. Daarbij gaat het er om kansen in een behapbare en inpasbare vorm aan te reiken aan degenen die in een bepaald plan of project een milieurol van betekenis spelen;
- Partijen met elkaar verbinden en krachten bundelen door actief op zoek te gaan naar (nieuwe) combinaties van enthousiaste partijen die op basis van hun kennis, ervaring en/of positie een rol kunnen spelen bij het bereiken van het gewenste milieuresultaat;
- Zich sterker binden aan haar milieudoelen door het maken van bindende afspraken, bijvoorbeeld via overeenkomsten met het bedrijfsleven, waarbij mogelijk een sanctie komt te staan op het niet nakomen van afspraken;
- Voorsprekers inzetten zodra er wezenlijke resultaten uit te dragen zijn: mensen die anderen mee kunnen krijgen, zowel binnen als buiten de eigen gemeentelijke organisatie;
- Successen op korte termijn boeken waardoor draagvlak wordt gecreëerd voor ingrepen op lang termijn. Door praktisch en kleinschalig maar met voldoende impact en geloofwaardigheid te beginnen, geeft de gemeente daarbij in ieder geval zelf het goede voorbeeld.

### ***2.3.8 Duurzaam bouwen***

De kwaliteit komt onder meer tot uitdrukking aan de hand van de toegepaste milieuvriendelijke materialen, de locatiekeuze, een zongerichte verkaveling, een gunstige energievoorziening, een gezond binnenmilieu en een goede waterhuishouding. Daardoor kunnen nadelige milieueffecten zoveel mogelijk worden beperkt en de leefbaarheid en duurzaamheid van de plannen worden verbeterd. De doelstellingen voor duurzaam bouwen zijn verder vertaald naar hanteerbare en controleerbare documenten. Dit zijn de zogeheten Duurzaam Bouwen (DuBo)-checklijsten.

### ***2.3.9 Woningbehoefteonderzoek 2005 - 2015***

De eigen woningbehoefte is de komende jaren nog omvangrijk. Deze woningvraag wordt vooral veroorzaakt door starters (daling gemiddelde woningbezetting) en senioren die een beter passende woning zoeken.

Gelet op het voorgestane sociaalduurzame wijkenbeleid van de gemeente Heerhugowaard zal er sprake moeten zijn van een gevarieerd woningaanbod (diversiteit in woningtypologieën en bijbehorende “prijskaartjes”) zodat eveneens een gevarieerde wijkpopulatie ontstaat.

De gemeente streeft er naar in de periode vanaf 2007 maximaal in te zetten op capaciteitsuitbreiding binnen het bestaande stedelijke gebied.

### ***2.3.10 WWZ beleid***

De doelstelling van het programma is gericht op het realiseren van een samenhangend en wijkgericht aanbod van wonen, welzijn en (preventieve) zorg voor kwetsbare burgers, waardoor levensloopbestendige en duurzame wijken kunnen ontstaan.

### ***2.3.11 Masterplan Voorzieningen en Integraal Huisvestingsplan***

Het Masterplan Voorzieningen (actualisatie 2003) geeft aan welke maatschappelijke voorzieningen nu en in de toekomst nodig zijn in Heerhugowaard.

### ***2.3.12 Kansrijk jong***

Hoofddoel van ons Integraal Jeugdbeleid is dat Heerhugowaard een kindvriendelijke gemeente wordt. Deze beleidsdoelstelling is uitgewerkt in het programma “Kansrijk Jong”. “Kansrijk Jong” streeft ernaar dat jonge mensen en gezinnen graag in Heerhugowaard willen wonen en dat de elders afgestudeerde Heerhugowaarder naar Heerhugowaard wil terugkeren.



### ***2.3.13 Groenstructuurplan Heerhugowaard***

Deze visie wordt opgenomen in het bestuurlijk traject Structuurvisie 2010 – 2020. De groenstructuurvisie is een leidraad voor de sociale, ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling van de gemeente waar groene ruimten in het geding zijn.

Per wijk zal de groenkwaliteit moeten worden onderzocht en in overeenstemming worden gebracht met de ruimtelijke, stedenbouwkundige- en architectonische karakteristiek. Het groen in de wijken zal daarbij in structurerende zin ondergeschikt worden gemaakt aan de beplanting die de orthogonale structuur zal begeleiden.

### ***2.3.14 Welstandsnota Heerhugowaard 2013***

De welstandsnota is vastgesteld op 26 december 2013 en vervangt de Welstandsnota Heerhugowaard 2006.

Heerhugowaard is een dynamische en aantrekkelijke plaats om te wonen, te werken en te leven. De gemeente spant zich ondermeer via het welstandsbeleid in om de kwaliteit te behouden en te versterken en streeft voor alle gebieden naar behoud van het karakter en van de beeldkwaliteit. Veranderingen in de stad gaan soms snel en soms geleidelijk. Door kleinere en grote bouwinitiatieven is Heerhugowaard constant in ontwikkeling. De welstandsnota is geen geïsoleerd instrument maar maakt onderdeel uit van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarin de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een belangrijke rol spelen bij de beoordeling van ontwikkelingen en (ver)bouwplannen. Mede door het welstandsbeleid worden bestaande kwaliteiten gewaarborgd en wordt ruimte geboden aan nieuwe initiatieven.

Met de herziene welstandsnota geeft de gemeente Heerhugowaard invulling aan de wens om het welstandsbeleid, daar waar dat kan, te vereenvoudigen en te versoepelen. Het nieuwe beleid sluit beter aan op het vergunningvrije bouwen zoals dat is vastgelegd in het Rijksbeleid. Daarnaast is het aantal welstandsgebieden verminderd en zijn de toetsingscriteria vereenvoudigd en verbeterd. Meer onderdelen zijn, onder voorwaarden, welstandsvrij. Om dit te kunnen bereiken zijn er soms extra toetsingscriteria toegevoegd. Het resultaat is dat er daardoor meer welstandsvrije bouwmogelijkheden zijn. In het vernieuwde welstandsbeleid heeft ambtelijke toetsing een grotere rol en wordt de welstandscommissie meer gericht ingezet. Hierdoor kunnen kleinere bouwplannen sneller worden vergund.

### ***Welstandsbeleid***

Het welstandsbeleid anno 2013 legt een grotere verantwoordelijkheid bij de bewoners en gebruikers zelf doordat er meer bouwmogelijkheden zijn die zonder vergunning kunnen worden gerealiseerd mits aan de betreffende criteria wordt

voldaan. Voor de veel voorkomende kleine bouwplannen zijn hiervoor apart criteria opgenomen.

De kern van de welstandsnota wordt gevormd door de toetscriteria. De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstandcommissie) toetst een ontwerp op zichzelf en aan de inpassing in de omgeving aan de hand van de toetscriteria in de nota. De toetscriteria zijn onderverdeeld in criteria voor gebieden, criteria voor objecten zoals stolpen en agrarische bedrijfsgebouwen en sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Voor deze laatste categorie geldt dat mits aan de voorwaarden wordt voldaan deze zonder vergunning kan worden gerealiseerd.

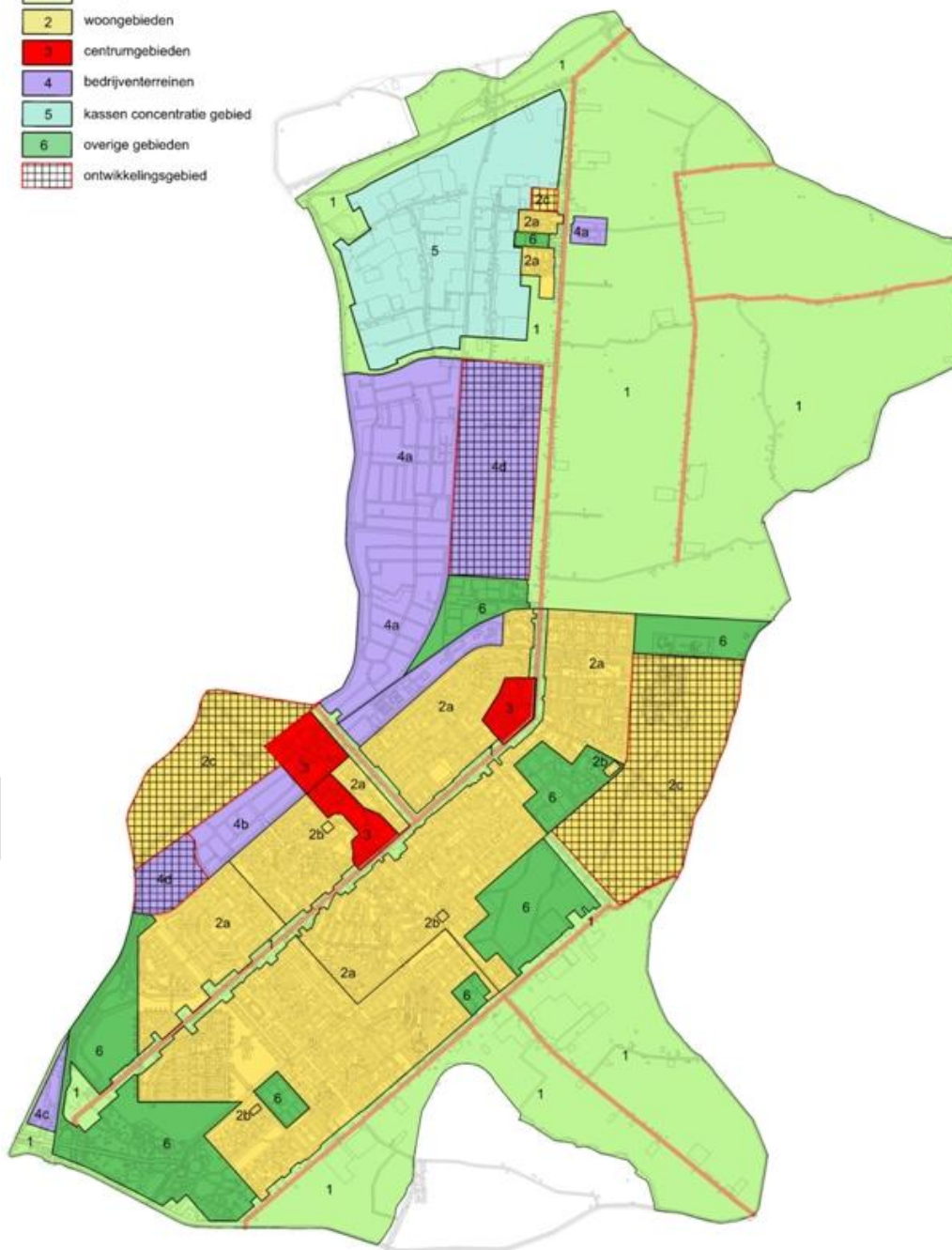
Een gebiedsgerichte aanpak voor het welstandsbeleid blijft van toepassing maar dan met minder deelgebieden. Daarvoor is het aantal gebieden teruggebracht van 21 tot 10. De gebieden zijn samengevoegd op basis van ruimtelijke kenmerken en mate van samenhang en voorzien van passende toetsingscriteria. Een aantal deelgebieden is welstandsvrij.

De welstandsniveaus maken geen onderdeel meer uit van de het nieuwe welstandsbeleid. In het herziene beleid wordt enkel het onderscheid gemaakt tussen gebieden die wel, en gebieden die niet welstandsplichtig zijn, en ontwikkelgebieden. De indeling is uitgewerkt in de kaart en geeft een overzicht van de gebieden. De welstandsplichtige gebieden beslaan het grootste deel van het grondgebied van Heerhugowaard. Hier is welstandstoezicht van toepassing en wordt getoetst aan de nota. In de welstandsvrije gebieden worden plannen niet getoetst aan de welstandsnota. Voor ontwikkelgebieden wordt gewerkt met beeldkwaliteitplannen en/of supervisie. Na gereedkomen van een ontwikkelgebied wordt deze regulier getoetst aan de criteria behorend bij het gebied waar het onderdeel van uitmaakt.

## Gebiedsgerichte welstandscriteria

### DEELGEBIEDEN WELSTANDSNOTA

-  historische linten
-  1 buitengebied
-  2 woongebieden
-  3 centrumgebieden
-  4 bedrijventerreinen
-  5 kassen concentratie gebied
-  6 overige gebieden
-  ontwikkelingsgebied



afbeelding 3 – Welstandsplankaart Heerhugowaard

Uit: Welstandsnota Heerhugowaard 2013, vastgesteld d.d. 26 december 2013

## *Buitengebied en lintbebouwing*

### *Welstandsniveau*

Het buitengebied en de op de kaart aangegeven lintbebouwing vallen onder welstandstoezicht. Het welstandsbeleid is hier vooral gericht op het in stand houden en bij nieuwe ontwikkelingen versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing langs de weg. De mogelijkheid blijft open tot vernieuwen binnen de bestaande context met behoud van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden.



*afbeelding 4 – Buitengebied Heerhugowaard*

Uit: Welstandsnota Heerhugowaard 2013, vastgesteld d.d. 26 december 2013

### *Welstandscriteria*

#### *Ligging in de omgeving*

- Bij de lintbebouwing gaat het om het behouden en herstellen van het kleinschalige, diverse en ruimtelijke karakter;
- Opbouw en ordening van gebouwen op een erf of kavel is samenhangend en past binnen de karakteristiek van het lint terplekke;
- Bebouwing is in positie en massa afgestemd op de verkavelingsrichting;
- Binnen de samenhang van het lint zijn gebouwen individueel en afwisselend;

- In het geval van erven is er sprake van een compositie van gebouwen waarbij een hiërarchisch onderscheid wordt gemaakt tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen;
- In een lintbebouwing staan de objecten vrij en zijn gericht op de weg;
- Tussen de objecten is onbebouwde ruimte, waardoor doorzichten mogelijk blijven. Uitzondering hierop zijn de centrum- en winkelgebieden aan de Middenweg en in 't Kruis;
- Karakteristieke bebouwingselementen in dit gebied - bijvoorbeeld bruggen naar de woningen - handhaven en herstellen;
- Bestaande verspringingen in de rooilijn worden behouden. Erkers en verbijzonderingen aan de gevels zijn mede bepalend voor het straatbeeld in de linten;
- Vorgevel en publieksgerichte functies zijn gericht op de straat;
- Er dient rekening gehouden te worden met een evenwichtige samenhang tussen de diverse gebouwen op het erf;
- Er wordt niet gebouwd tegen gebouwen die in vorm en massa afwijken. In uitzonderlijke gevallen wordt samengevoegd via een tussenlid met platte afdekking.

#### *Massa*

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- Per kavel is er één hoofdmassa met een eenduidige hoofdvorm;
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw met een hellend dak niet afgeplat (zadeldak, mansardekap);
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Nokhoogte van bijgebouwen zijn minimaal 1 meter lager dan het hoofdgebouw. Indien de goothoogte van de woning op de eerste verdiepingvloer ligt, moet het boeideel van het bijgebouw op gelijke hoogte of lager liggen. Uitzondering hierop zijn de agrarische bedrijven en woonboerderijen, hier geldt dat bijgebouwen in positie en uitwerking ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- In geval van een dwarskap is bij vervangende nieuwbouw de oorspronkelijke richting van de kap maatgevend;
- Schaalvergroting is niet gewenst: samenvoeging van woningen/panden is in principe niet toegestaan;
- Samenvoeging van woningen mag in incidentele gevallen met instandhouding van de korrelgrootte van het lint (de verhoudingen tussen de verschillende bouwvolumes in de directe omgeving moeten visueel intact blijven);

- Bij hoeksituaties gericht naar het openbaar gebied is er ontwerpaandacht voor de naar het openbaar gebied gerichte gevels. Gevels zijn niet compleet gesloten, maar voorzien van raampartijen.

#### *Detailering*

- Renovaties, aan- of verbouwing worden in stijl aangepast aan het oude gebouw: hedendaagse interpretatie op historische kenmerken is mogelijk;
- Er wordt aandacht geschonken aan de zorgvuldige vormgeving van de entrees, erkers, dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke;
- Vormgeving, kleur en materiaalgebruik worden afgestemd op het karakter van het pand of de omgeving, zoals baksteen en pannendak. In het algemeen zijn niet toegestaan: wit/grijze betonsteen/ kalkzandsteen, beton-, kunststof- of aluminiumbeplating, geglazuurde dakpannen;
- Stucwerk van vrijstaande gemetselde woningen is in uitzonderlijke situaties mogelijk;
- Kozijnen, ramen en deuren van kunststof zijn alleen toegestaan als de uitstraling en detailering vergelijkbaar is met de uitstraling en detailering van hout;
- Winkelpuien en straatgerichte gevels van bedrijven en maatschappelijke functies hebben een open karakter, zijn transparant en representatief.

#### *Overige welstandscriteria*

- Voor agrarische gebouwen, oorspronkelijk agrarische stolpboerderijen en reclames zijn er aanvullende criteria opgenomen in de objectcriteria;
- Voor veelvoorkomende kleine bouwwerken gelden tevens de sneltoetscriteria (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen, dakopbouw, gevelwijzigingen, erfafscheidingen, antennes, technische installaties).

#### *Bestaande woonwijken*

##### *Welstandsniveau*

De bestaande woonwijken vallen onder welstandstoezicht. De gemeente stelt geen bijzondere eisen aan de kwaliteit van de gebouwen en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.

Voor de binnenstedelijke herstructureringslocaties zijn aparte criteria opgesteld. Herstructureringslocaties zijn zo beeldbepalend en ingrijpend in de huidige structuur, dat een extra kwaliteitsinspanning gewenst is. Zodra de herstructurering afgerond is, valt deze locatie weer onder de criteria van de bestaande woonwijken.



*afbeelding 5 – Bestaande woonwijken Heerhugowaard*  
Uit: Welstandsnota Heerhugowaard 2013, vastgesteld d.d. 26 december 2013

### *Welstandscriteria*

#### *Ligging in de omgeving*

- De opbouw en ordening van gebouwen moet passen binnen het stedenbouwkundige patroon van de straat of het gebied;
- Er moet worden aangesloten op ritme, oriëntatie, vormgeving en ontsluiting van de bestaande bebouwing in de directe omgeving;
- De kwaliteit van de ingrepen moet aansluiten bij de kwaliteit van de architectuur van het pand of belendende panden;
- De bebouwing heeft aan de kant van de openbare ruimte representatieve gevels;
- Bij woningcomplexen maakt de terreininrichting onderdeel uit van de ontwerpopgave.

#### *Massa*

- Er wordt aangesloten bij massa, opbouw en hoofdvorm binnen een samenhangend cluster, op het niveau van het blok, de straat of de buurt/wijk;
- Gebouwen met een bijzondere functie kunnen in massa, opbouw en vorm afwijken;



- De eenheid van de totale compositie van de rij wordt bewaakt, maar daarbinnen is variatie van individuele woning mogelijk;
- Bij hoeksituaties is er ontwerpaandacht voor de naar het openbaar gebied gerichte gevels;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. De nokhoogte van bijgebouwen is minimaal 1,0 meter lager dan het hoofdgebouw. Indien de goothoogte van de woning op de eerste verdiepingvloer ligt, moet het boeideel van het bijgebouw op gelijke hoogte of lager liggen;
- Bij rijtjeswoningen worden de ritmische delen van de voorgevels in het blok in stand gehouden (de individuele woning is herkenbaar);
- Winkels in een groter blok worden in de compositie opgenomen als plint;
- Op begane grond niveau worden geen gesloten gevels gericht op de openbare ruimte;
- Bij maatschappelijke en publieksgerichte functies is er aandacht voor gebouwentrees in relatie tot de omgeving.

#### *Detailering*

- De vormgeving en materialisatie van gevels en dak worden afgestemd op de karakteristiek van het pand of de belendende panden;
- Het kleurgebruik wordt per blok of deelgebied afgestemd (hoofdkleur gevels handhaven). Het toevoegen van kleuraccenten door variatie in de kleur van kozijnen en/of panelen en dergelijke is mogelijk. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- Kozijnen, ramen en deuren van kunststof zijn alleen toegestaan als de uitstraling en detailering vergelijkbaar is met de uitstraling en detailering van hout;
- Winkelpuien en straatgerichte gevels van bedrijven en maatschappelijke functies hebben een open karakter, zijn transparant en representatief.

#### *Overige welstandscriteria*

- Voor veelvoorkomende kleine bouwwerken gelden tevens de sneltoetscriteria (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen, dakopbouwen, gevelwijzigingen, erfafscheidingen, antennes, technische installaties);
- Voor reclames zijn er aanvullende criteria opgenomen in de objectcriteria.

#### *Aanvullende welstandscriteria binnenstedelijkeherstructureringslocaties*

Herstructureringslocaties zijn zo beeldbepalend en ingrijpend in de huidige structuur, dat een extra kwaliteitsinspanning gewenst is. Naast de criteria van het deelgebied gelden voor de herstructureringslocaties de volgende criteria:

- De historische verkavelingsstructuur wordt bij voorkeur gehandhaafd;
- Schaalvergroting is alleen mogelijk indien de korrelgrootte in stand wordt gehouden (de verhoudingen tussen de verschillende bouwvolumes in de directe omgeving moeten visueel intact blijven). Bij vervangende nieuwbouw en de invulling van leegtes en bij de wandvorming door grotere volumes, wordt aandacht geschonken aan de geleding van de gevels en vormgeving van de 'koppen';
- Voorgevel en publieksgerichte functies zijn gericht op de straat;
- Aan de verschijningsvorm van meerzijdig georiënteerde gebouwen worden hoge architectonische eisen gesteld;
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één of meer lagen met een hellend dak of een terugliggende verdieping;
- Geen gesloten gevels op straatniveau;
- Accentuering in bouwhoogte van hoeken is mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie;
- De schaal van de bebouwing wordt aangesloten bij de gewenste wandvorming. Speciale aandacht is er in geval van aansluiting op de historische lintbebouwing, bijvoorbeeld door middel van lagere bebouwing;
- Bij complexmatige ontwikkelingen maakt de terreininrichting onderdeel uit van het architectonische ontwerp.

#### *Detailering*

- Afwisseling van gebouwen met hedendaagse of historische detailering en materiaalgebruik is mogelijk;
- Er is bijzondere aandacht voor de vormgeving van de ingangen;
- Kleuraccenten zijn mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie;
- Waar achtererfafscheidingen grenzen aan openbaar gebied, wordt deze mee ontworpen;
- Voor reclames zijn er aanvullende criteria opgenomen in de objectcriteria.

## 2.4 Vigerend bestemmingsplan en bestemming

De planlocatie valt in het bestemmingsplan 'Heerhugowaard Zuid-West', vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2012.



afbeelding 6 – Uitsnede plankaart van het bestemmingsplan

<b>GRENZEN :</b>				
		Plangrens		
		Bouwgrens		
		Bestemmingsgrens		
<b>BESTEMMINGEN :</b>			<b>AANDUIDINGEN :</b>	
Art. 4		Groenvoorziening		Maximale bouwhoogte (in meters)
Art. 6		Tuinen (geen bebouwingmogelijkheid en parkeren)		Maximale goothoogte (in meters)
Art. 7 / 8		Tuinen (respectievelijk 1 of 2 parkeerplaatsen in tuin toegestaan)		Maximale bouwhoogte (in meters)
Art. 9		Verkeersdoeleinden		Maximale goothoogte (in meters)
Art. 12		Wonen		
Art. 13		Wonen (vrijstaande woningen)		
Art. 17		Waarde-Archeologie 2		
Art. 18		Waarde-Archeologie 3		

afbeelding 7 – Verklaring bij plankaart

In het bestemmingsplan is een aparte passage opgenomen voor wat betreft de te ontwikkelen locatie Middenweg 27:

- De eigenaar van het perceel Middenweg 27 heeft het perceel verworven met het oogmerk om het perceel te ontwikkelen voor woningbouw. In bestuurlijke zin is aangegeven dat het ontwikkelen van een bouwplan voor dit perceel tot de mogelijkheden kan behoren.  
Randvoorwaarden daarbij zijn, dat bouwplannen zo min mogelijk bezwaren mogen opleveren voor de nabije woonomgeving op het gebied van bezonning, privacy, parkeer- en verkeersdruk. Het nu vast te stellen bestemmingsplan zal niet voorzien in mogelijkheden om medewerking daaraan te verlenen. Het perceel is conform het oude situatie bestemd. Als er voor het gebied een concreet nieuw plan is, zal hiervoor een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

### Conclusie

Het plan is in strijd met het gemeentelijke beleid, zijnde vigerende bestemmingsplan. De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om van de bestemmingsplan af te wijken, indien er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In dat kader dient de omgevingsvergunning te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij wordt aangetoond dat het plan *'kwaliteitsverbetering'* betekent ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteit van de Edelenstenwijk en de hierbij behorende bebouingskarakteristiek conform gebiedscriteria Welstandsnota.

CONCEPT

### 3 Planbeschrijving (beeldkwaliteitsplan)

#### *Inrichting van het plan*

De bouwkvavel kent een breedte van ca. 54 meter en een diepte van ca. 46 meter. Aan de Westzijde van het perceel behoort een vlak van ca. 22 meter bij ca. 7 meter niet tot het perceel (achtertuintuin Korund 62).

In de huidige situatie is het perceel niet bebouwd. Afbeelding 8: Situatietekening (pagina 29) laat zien hoe het perceel in de toekomst wordt ingedeeld. Er worden 2 blokken (blok A en B) met een grondvlak van ca. 13,4 meter bij 25,2 meter toegevoegd.

Blok A en B worden evenwijdig aan de Middenweg geplaatst. De woningen worden rug aan rug in de bouwblokken opgenomen. In blok A en B kunnen maximaal 10 woningen per blok worden gerealiseerd. Dit is zichtbaar gemaakt in de betreffende situatietekening.

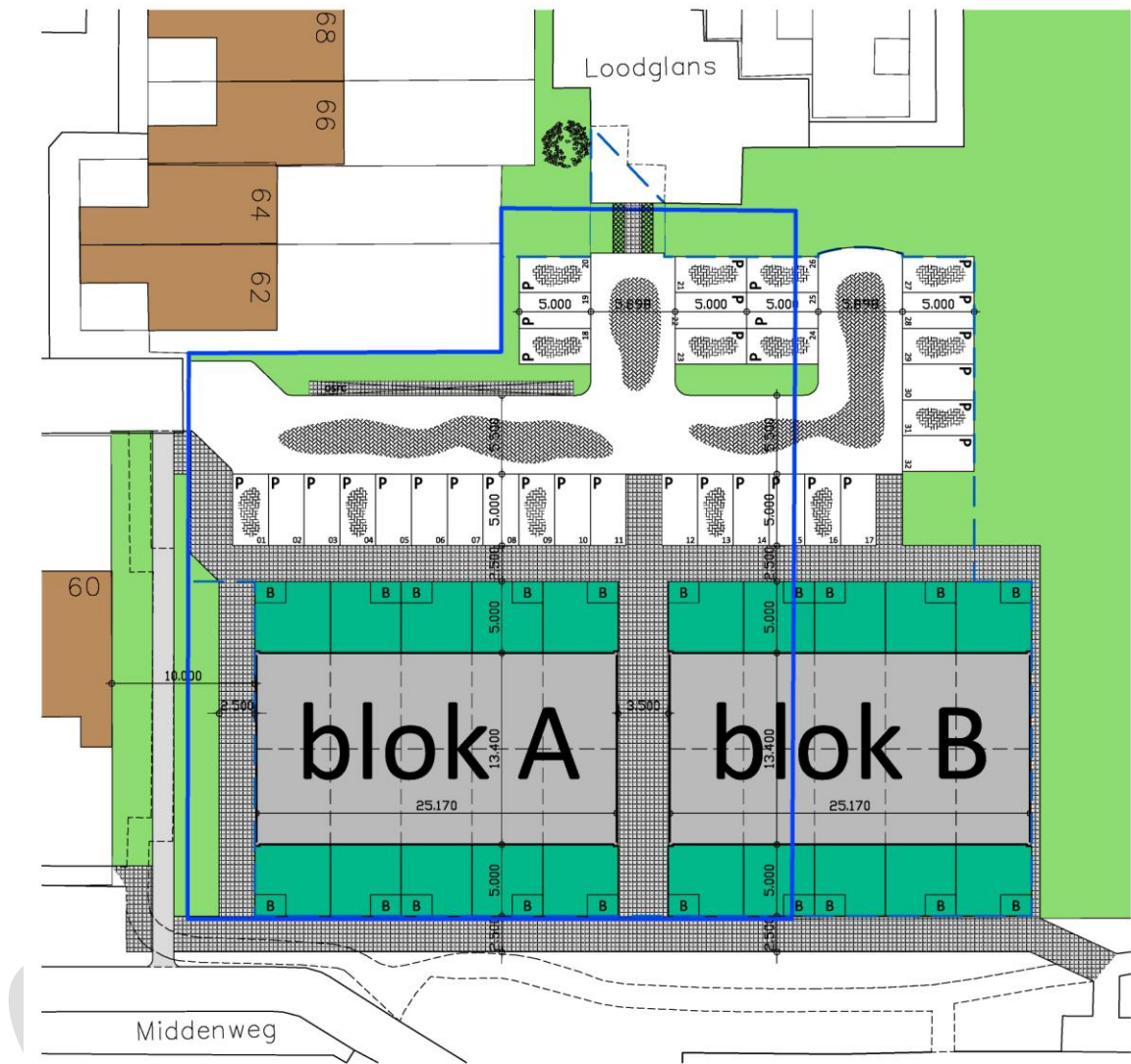
De woningen en het parkeerterrein zijn bereikbaar via de Korund en de Korund is hier doodlopend. Nabij de Loodglans wordt een speciale overgang gerealiseerd waarbij het parkeerterrein alleen vanuit de Loodglans bereikbaar is voor voertuigen hulpdiensten.

Het parkeren is voor een groot gedeelte opgelost aan de binnenzijde van het bouwplan, niet zichtbaar vanaf de Middenweg. Totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 32 stuks.

#### *Aansluiting bij de ordeningsprincipes*

De Edelstenenwijk is in de tweede helft van de jaren zeventig volgebouwd met geschakelde woningen. De afwisseling, variatie, kleinschaligheid en de woonerven zijn karakteristiek voor buurten uit deze periode.

Kenmerkend zijn de sterk afgebakende, naar binnen gekeerde woonerven afgewisseld met grotere concentraties van water en groen in de vorm van parkachtige structuren. Smalle wegen met korte rechtstanden en een kleinschalige inrichting en woonblokken met ten opzichte van elkaar verspringende gevelrooilijnen bepalen in grote mate het beeld.



Middenweg

- werksgrens
- erfsgrens
- - - vervallen voetpad(-en)
- ▨ straatwerk betonstraatsteen dikformaat dik 80 mm, grijs
- ▩ stoep / voetpad betontegels 300x300x50 mm, grijs
- ▧ fietspad betontegels 300x300x50 mm, grijs
- ▩ parkeervakken grastegels (open rooster met gras)
- ▩ openbaar groen (gras / bodembedekkers)
- ▩ prive tuinen
- ▩ bestaande bebouwing
- 🌳 bestaande bomen (handhaving indien mogelijk)
- B fietsen berging 1500x2150x1300 mm (BxLXH)
- osrc opstelplaats rolcontainers



0 5 10 15 20m

afbeelding 8 – Situatietekening 20 woningen, plan 'Zonnestein' en renvooi



Voorafgaand aan het huidige plan is in 2007, in opdracht van de initiatiefnemer, een stedenbouwkundige analyse opgesteld waarin mogelijkheden voor de herontwikkeling van de locatie zijn onderzocht.

Hierin wordt allereerst geconstateerd dat in de visie op de Middenweg, die als bouwsteen bij het structuurbeeld is vastgesteld, wordt gepleit voor meer samenhang in de stadsstructuur. Destijds is met ontwikkeling van de wijk de structuur van de Middenweg ondergeschikt is gemaakt aan de structuur van de wijk. Ondanks dat is deze nog wel herkenbaar. Het perceel Middenweg 27 is een kavel die van oudsher tot de lintstructuur van de Middenweg behoort.

In de stedenbouwkundige analyse wordt ervan uitgegaan de verstoring in het ruimtelijke beeld op te heffen door een nieuwe invulling op de Middenweg te richten. Daarnaast wordt voorgesteld de ruimtelijke relatie met de naastgelegen parkzone te versterken. De toe te voegen bebouwing dient te integreren met de bestaande bebouwing van de achterliggende wijk en tegelijkertijd inhoud te geven aan het wonen aan de Middenweg.

De herontwikkeling kenmerkt zich als een rechthoekige bebouwing op de hoek van het perceel, enerzijds gericht op de Middenweg en anderzijds gericht op de parkzone. Met name aan de zijde van de Middenweg is sprake van zorgvuldig vormgegeven overgang openbaar – privé die past bij het uitgangspunt om de Middenweg nadrukkelijk bij dit project te betrekken.

Omdat de woningen rug aan rug geplaatst worden, is er aan alle zijden een groen karakter aanwezig. De verspringende rooilijn is kenmerkend voor de Edelstenenwijk. In de opzet van de Zonnestein is een verspringende rooilijn doorgezet, de blokken zijn verspringend ten opzichte van de reeds aanwezige bouwstroken aangebracht.

#### ***Aansluiting bij de bebouwingskarakteristieken***

De woningen worden uitgevoerd in lichtbruine / geel metselwerk voorzien van een roodbruine dakpan (zie ook de afbeeldingen 9 & 10, pagina 32), conform de omliggende bebouwing. Dit sluit aan bij de wens om verwantschap met kleur en materiaalgebruik na te streven.

De woningen bestaan uit twee lagen inclusief kap. De tweede bouwlaag valt in een Mansarde kap. Dit geeft het plan een kleinschalige uitstraling en een dorps karakter. Ook biedt de kap voldoende ruimte binnen de schil om een goed woonprogramma te realiseren. De toepassing van geschakelde woningen voorzien van een kap sluit goed aan op de belendende bebouwing.

Tevens ontstaat door het rug tegen rug plaatsen van de woningen een alzijdig bouwplan, waarbij geen gesloten wanden worden gemaakt. Het plan heeft naar alle zijden een gelijke en vriendelijke uitstraling.

### *Inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving*

Aanwezige groenstructuren bepalen in hoge mate de kwaliteit en herkenbaarheid van de wijk. Ook hier is door de ligging aan de groenstrook sprake van een groen karakter van het perceel.

Doordat de woningen aan beide langsevels zowel de toegang en buitenruimte van de woningen bevatten, ontstaat aan beide zijden de mogelijkheid tot een groen, open karakter. Tevens wordt op deze wijze de gewenste geleidelijke overgang tussen privé en openbaar gebied geboden, door middel van de duidelijke voortuinen. Met name aan de zijde van de Middenweg zal de buitenruimte in de vorm van voortuinen zich als één manifesteren. Dit om het zelfstandige karakter van het profiel van de Middenweg te benadrukken.

### *Aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied*

Wijken als de Edelstenenwijk kennen meestal een sterk orthogonale structuur waarbinnen voornamelijk rijtjeswoningen zijn vormgegeven in open en halfopen bebouwingsblokken, volop in groen geplaatst. De wijken hebben primair een woonfunctie.

De woningen weerspiegelen de tijdgeest met een grote mate van eenvormigheid per buurt en de daarbij passende overwegend rechte bebouwingsgrenzen.

Ook in het bouwplan De Zonnestein wordt de eenheid van de totale compositie van de rij bewaakt. De basis wordt gevormd door de heldere strookbebouwing voorzien van mansardekap. In het gevelbeeld worden 2 kleuren metselwerk gebruikt. De accentkleur wordt gebruikt om de voorgevels ritmisch op te delen, en zo de individuele woningen herkenbaar naar voren te laten komen.



*afbeelding 9 – Impressie blok A & B 'Zonnesteen'*



*afbeelding 10 – Impressie straatbeeld blok A & B 'Zonnesteen'*

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Verkeer

De gemeente Heerhugowaard heeft nog geen parkeernormennota. In het coalitieakkoord staat vermeld dat voor elke woning wordt gerekend met een parkeernorm van 1,8. Dat is geen realistische norm voor kleine starterswoningen.

De methode om voor dit soort projecten een parkeernorm vast te stellen is om gebruik te maken van de parkeercijfers van het CROW/ASVV. Het CROW heeft echter geen kencijfers voor starterswoningen. In deze optiek is gekeken of er andere gemeenten zijn die een parkeernorm hebben voor kleine starterswoningen.

De gemeente Alkmaar kijkt in haar parkeernormen naar het gebruiksoppervlakte (GBO) en het handhaaft het volgende:

- 1,0 parkeerplaats voor woningen van 40 tot 65 m<sup>2</sup>
- 1,5 parkeerplaats voor woningen van 65 tot 120 m<sup>2</sup>

De parkeernormen van Alkmaar vertaald voor Heerhugowaard:  
20 woningen à 62 m<sup>2</sup> = 20 x 1,0 = 20 parkeerplaatsen.

Er worden nu 32 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbare gebied, nabij de blokken A en B. Rekening houdend met 0,3 parkeerplaats per bezoeker, dit is 6 parkeerplaatsen (=0,3x20 woningen), resteren er nog 26 parkeerplaatsen voor de woningen. Dit betekent een parkeernorm 1,3 auto's per woning (=26/20 woningen). Dit is acceptabel. (bron: *Besluit 'Verklaring van geen bedenkingen Middenweg 27', gemeente Heerhugowaard, kenmerk RB2012160, d.d. 26-02-2013*).

De woningen en het parkeerterrein zijn bereikbaar via de Korund en de Korund is hier doodlopend. Nabij de Loodglans wordt een speciale overgang gerealiseerd waarbij het parkeerterrein alleen vanuit de Loodglans bereikbaar is voor voertuigen hulpdiensten.

De inrichting en ontsluiting is op nadrukkelijk verzoek van de direct omwonenden tot stand gekomen.

### 4.2 Bodem

Door het bureau Landview Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Middenweg 27; **rapport 2012352 Verkennend Bodemonderzoek Middenweg 27 te Heerhugowaard, d.d.24 mei 2012 (bijlage 1)**. Doel van het onderzoek is aan te tonen dat de verwachte verontreinigingen in de grond op de locatie niet tot meer gebruiksbependingen leiden dan beperkingen

in het hergebruik van, bij eventueel graafwerk, buiten de locatie toe te passen vrijkomende grond. Daarnaast wordt nagegaan of inderdaad geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen aanwezig zijn in het grondwater.

De aangetroffen verontreinigingen zijn dusdanig gering en verklaarbaar uit omgevingsfactoren, zodat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik: wonen.

### **4.3 Water**

#### **Gebiedsbeschrijving**

Het plangebied is gelegen in peilgebied 03150-10 in de polder Heerhugowaard. Ter plaatse geldt een streefpeil van NAP -3,90 meter. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt lang de Diamant en de Geul.

#### **Waterkwantiteit**

Verhardingstoename:

Uitgangspunt voor het beoordelen van de gevolgen van de toe- of afname van de verharding is de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Vanuit deze situatie wordt beoordeeld hoeveel compenserende maatregelen er moeten worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal worden gerealiseerd. In het plangebied is in de huidige situatie sprake van een vrijwel volledige onverharde situatie. Uit uw ingediende gegevens blijkt dat het gaat om de bouw van 20 woningen in 2 blokken met daarbij behorende infrastructuur. Hiermee ontstaat een substantiële toename van de verharding (en extra bebouwing). Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

#### **Compensatie open water**

Om de gevolgen van de verhardingstoename te compenseren berekent het hoogheemraadschap hoeveel extra waterberging er in het betreffende peilgebied gerealiseerd moet worden. Voor deze locatie bedraagt de benodigde watercompensatie 10% van het extra oppervlak aan verharding dat versneld tot afvoer in het oppervlaktewater komt. De verhardingstoename in het plangebied is volgens de ingevulde gegevens op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) 1962 m<sup>2</sup>. Concreet betekent dit dat er 196 m<sup>2</sup> extra open water gegraven zal moeten worden. Het is waarschijnlijk

niet mogelijk om binnen het plangebied deze compensatie te realiseren, daarom kan er gekeken worden naar de rest van het betreffende peilgebied. In de nadere uitwerking van het plan moet bepaald worden of er daadwerkelijk elders in het peilgebied compenserende waterberging kan worden gegraven of dat er bijvoorbeeld gebruik kan worden gemaakt van de waterbank van de gemeente (er ligt waarschijnlijk een overmaat aan water in dit peilgebied). Dit laatste zal echter in overleg en samenspraak met de gemeente beslist moeten worden.

### *Waterkwaliteit*

#### Riolering / Afvalwater:

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. De verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt in de eerste plaats bij de gemeente. Desondanks willen wij wel graag onze voorkeur uitspreken voor een aantal uitgangspunten die met het rioleringsbeleid te maken hebben. Het water uit de hemelwaterriolering komt immers terecht op het oppervlaktewater, waarover het hoogheemraadschap verantwoordelijkheid draagt. Hetzelfde geldt voor het vuilwater dat bij de rioolwaterzuiveringsinstallaties terecht komt. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de behandeling ervan.

#### Uitgangspunten:

Het HHNK adviseert om in het nieuwe plan de hemelwaterafvoer van daken en schone bestratingen zoveel mogelijk af te koppelen en aan te sluiten op de hemelwaterriolering.

Hierbij dient in de nieuwe bebouwing o.a. kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink. Op dit moment is er geen hemelwaterriolering aanwezig op deze locatie, maar wij willen adviseren een hemelwaterafvoer te creëren naar de waterlopen langs de Diamant/de Geul.

### *4.4 Akoestiek*

Het plangebied ligt binnen de zone van de Smaragd (op 133 m) en de Geul / Diamant (op 175 m). Het plan en de wegen liggen binnen de bebouwde kom. Beide wegen bestaan ter plaatse van het plangebied uit twee rijstroken en hebben derhalve een onderzoekszone van 200 m aan weerszijden van de weg.

De Middenweg is ter plaatse van het plangebied alleen toegankelijk voor (brom)fietsers. Voor de overige wegen in de directe omgeving, Loodglans en Korund geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze wegen hebben derhalve geen zone en zijn gelet op hun te verwachten bijdrage niet nader beschouwd.



Door Grontmij Nederland B.V. is het rapport “**Nieuwbouw De Zonnestein te Heerhugowaard, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, d.d. 30 mei 2012**” (bijlage 3) opgesteld.

De conclusie van het rapport luidt dat de voorkeursgrenswaarde ten aanzien van wegverkeerslawaai ter plaatse van de gevels van geplande woningen niet wordt overschreden. Een nadere procedure met het oog op wegverkeerslawaai is derhalve niet benodigd.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

Het Luchtkwaliteitsplan Heerhugowaard d.d. april 2008 is opgesteld door de gemeente Heerhugowaard, omdat deze luchtkwaliteit zeer serieus neemt. De gemeente wil de luchtkwaliteit verbeteren om daarmee de gezondheid van de burgers zoveel mogelijk te beschermen. De “Wet luchtkwaliteit” verplicht gemeenten bovendien om knelpunten met luchtkwaliteit aan te pakken. In 2005 heeft de gemeente gerapporteerd aan de provincie over de luchtkwaliteit van het voorafgaande jaar. Uit deze rapportage blijkt dat er geen knelpunten werden geconstateerd.

#### ***NIMB: Niet In Betekenende Mate***

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘in niet betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.



### *NIMB-tool – toetsing plan Zonnesteen*

Voor het toetsen van kleinere plannen heeft De Rijkswaterstaat de NIMB-tool ontwikkeld. Het doel van de tool:

- *Eenvoudig en snel te bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;*
- *Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;*
- *Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.*

Voor de tool dienen kencijfers te worden gehanteerd afkomstig uit de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' dd. oktober 2012.

De tool berekent de luchtkwaliteit op basis van een **worst case** scenario waarbij de concentratietoename wordt berekend op basis van kenmerken verkeer, de straat en de omgeving waarmee een situatie wordt nagebootst waarmee de maximale luchtverontreiniging ontstaat.

Voor het plan dient als invoergegevens voor de tool de verkeerintensiteit (toename van het totale motorvoertuigbewegingen per etmaal) en de percentage vrachtverkeer (percentage van de verkeersintensiteit dat bestaat uit middelzwaar en zwaar vrachtverkeer) te worden bepaald.

De verkeersintensiteit is afhankelijk van de aantal woningen en het kencijfer gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning, per weekdagemaal, in relatie tot woonmilieu.

Aantal woningen: 20  
Type woonmilieu: III Centrum-stedelijk overig en buiten-centrum overig waarbij weekdagemaal geldt van 5,0

De totale hoeveelheid motorvoertuigbewegingen per etmaal voor het plan bedraagt ca. 100 (=20 woningen x 5,0).

De percentage vrachtverkeer is voor dit type woongebieden doorgaans verwaarloosbaar en hiervoor dient als gemiddelde 0,02 vrachtautobewegingen per woning, per werkdagemaal (licht+zwaar), te worden gehanteerd.

De totale hoeveelheid vrachtautobewegingen per etmaal voor het plan bedraagt ca. 0,4 (=20 woningen x 0,02).

De bovengenoemde invoergegevens zijn ingevuld in de onderstaande tool.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		0,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

afbeelding 11 – Resultaat berekening NIMB-tool

Door gebruik van deze tool is aannemelijk gemaakt dat dit plan niet in betekenende mate bedraagt aan de verslechtering van luchtkwaliteit. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

#### 4.6 Natuurwaarden

Er is door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot de eindrapportage "**Middenweg 27 te Heerhugowaard, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet**", d.d. 15 december 2011 (bijlage 4).

Conclusies en aanbevelingen zijn:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten planten, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren;
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van al deze soortgroepen alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn;
- Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting zoals ook het betrokken project. Een ontheffing is dan niet nodig;
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen.  
Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen

plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

#### Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht (zie §4.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

#### Overige wetgeving

Er is geen andere natuurwetgeving van toepassing in het plangebied dan de beschreven Flora- en faunawet.

#### 4.7 *Cultuurhistorie en archeologie*

Cultureel Erfgoed Noord-Holland geeft advies en voert onderzoek uit met als doel om het cultuurhistorische aspect in de planontwikkeling te behartigen. De randvoorwaarden worden in kaart gebracht, zodat de plannen optimaal gerealiseerd kunnen worden.

Er is door **Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland een archeologisch advies opgesteld (bijlage 5)**. Conclusie luidt dat er gereede kans bestaat dat door de uitvoering van de plannen schade wordt veroorzaakt aan eventueel aanwezige archeologische waarden. Advies is daarom om voorafgaand aan de uitvoering van de plannen een archeologisch bureauonderzoek uit te laten voeren.

Door Hollandia Archeologen is het rapport **“Archeologisch bureauonderzoek De Zonnestein, Middenweg 27, te Heerhugowaard, gemeente Heerhugowaard” opgesteld (bijlage 6)**.

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat binnen de onderzoekslocatie zich archeologische resten uit het laat neolithicum, vroege bronstijd en nieuwe tijd in de bodem kunnen bevinden. Voor het aantreffen van archeologische waarden uit het laat neolithicum en vroege bronstijd geldt echter een lage verwachting.

De nog aanwezige funderingen behoeven geen verder archeologisch onderzoek. Het is aan de gemeente Heerhugowaard om een uiteindelijk selectiebesluit te nemen of archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd wordt.

#### *4.8 Bezonningsdiagrammen*

##### **Zonnestudie Zonnesteek Heerhugowaard, d.d....., geeft de bezonningsdiagrammen weer van het bouwplan (bijlage 7)**

De studies laten zien dat er in de ochtend schaduw valt op de belendende percelen aan de West en Noord zijde.

Aan de Noord zijde is de schaduwwerking het grootst, daar zijn echter bergingen aanwezig die de consequenties van die schaduwwerking beperken. Verder is duidelijk zichtbaar dat de grootste schaduwwerking gedurende de dag op het eigen perceel aanwezig is.

Het bouwplan is dermate opgezet, dat aan beide zijden de afstanden tot de perceelgrenzen dermate groot zijn, dat er geen grote verschillen in de bezonning van belendende percelen te verwachten zijn.

CONCEPT

#### **4.9 Milieuhinder**

In de wijde omgeving van het bouwplan bevinden zich woonwijken. De dichtstbijzijnde bedrijven en wegen, alsmede het centrale winkelgebied van Heerhugowaard, bevinden zich op grote afstand van het plangebied.

Gezien de gebruiksfuncties en afstanden van de omliggende bedrijven tot de planlocatie, is er geen aanleiding tot het uitvoeren van onderzoek.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal overleg plaatsvinden met de beheerders van de aanwezige kabels en leidingen. De te bouwen woning zal voorzien worden van de gebruikelijke nutsaansluitingen.

#### **4.11 Riolering**

Een goed rioolstelsel in de gemeente is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Om een optimaal resultaat te bereiken is een integrale beleidsafweging gemaakt in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Daarnaast geeft het plan aan hoe de gemeente invulling geeft aan de zorgplichten voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater (Wet Verbrede Watertaken).

#### **4.12 Eigendomsituatie**

Afbeelding 12: Uittreksel kadaster (pagina 39) geeft de eigendomsgrenzen weer inzake het plangebied.

Het kadastrale aanduiding van het perceel is:

Kad. gemeente: Heerhugowaard

Sectie: O

Nummer: 385

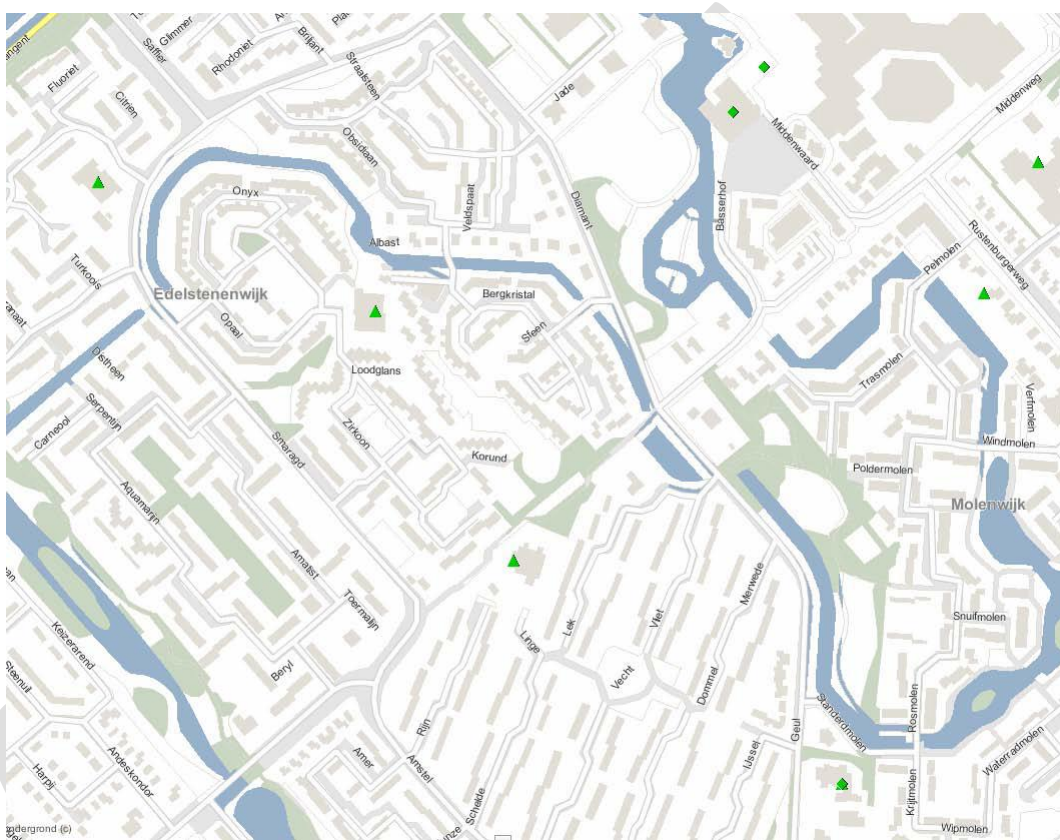
De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 1.880 m<sup>2</sup>.



afbeelding 12 – Uittreksel Kadaster

### 4.13 Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid vormen LPG-vulpunten en routes voor gevaarlijke stoffen bronnen die de externe veiligheid bedreigen. Beiden bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied en hebben derhalve geen invloed op de planontwikkeling. In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen risicovolle bedrijven, ondergrondse gasdrukleidingen of overige zaken die van invloed kunnen zijn op het gebied van externe veiligheid.



afbeelding 13 – Uitsnede Risicokaart Noord-Holland

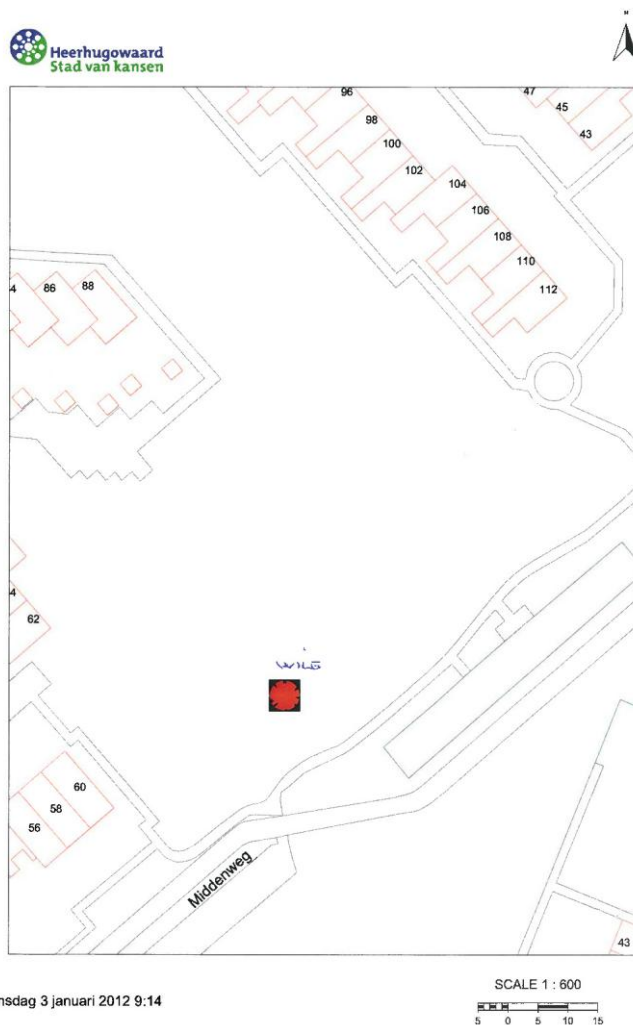
De enige melding die wordt getoond op de kaart, betreft de onderwijsinstelling die is gelegen aan de overzijde van de Middenweg.

#### 4.14 Kapvergunning

In het plangebied is er volgens de lijst “Monumentale bomen” Heerhugowaard, één monumentale boom aanwezig. Dit betreft een Wilg uit ca. 1960 en is bekend onder nummer: O33845.

#### Conclusie

Voor de wilg dient er een kapvergunning te worden aangevraagd. De overige aanwezige bomen kunnen zonder kapvergunning worden gerooid met inachtneming van het broed-/nestseizoen van vogels.



afbeelding 14 – Locatie Monumentale Wilg O33845



#### *4.15 Duurzaam bouwen*

Om een energieneutrale gemeente te worden zet de gemeente stevig in op het gebied van duurzaam bouwen. Rekening houden met het energieaspect en materiaalgebruik in de bouw wordt steeds noodzakelijker, nu de eerste gevolgen van klimaatverandering merkbaar worden. Maar ook vanwege de stijgende energieprijzen en het steeds grotere aandeel van de energiekosten in de totale woonlasten.

Het accent ligt op het stimuleren van duurzame maatregelen en het creëren van gunstige onderhandelingsposities. Daarnaast wordt onderzocht welke juridische constructies mogelijk zijn om gemaakte afspraken te toetsen en te handhaven. De meeste milieuwinst valt te halen in de bestaande bouw, want de huishoudens behoren naast de landbouw tot grootste energieverbruikers in Heerhugowaard.

Om energieneutraal te worden zal de bestaande bouw 50% energiezuiniger moeten worden. De invoering van het verplichte energielabel zal helpen om diverse partijen in beweging te krijgen. Ook komt er een subsidieregeling om particulieren in de bestaande bouw te bewegen tot maatregelen voor duurzaam bouwen. Bij nieuwbouw wordt ingezet op 30-40% energiezuiniger woningen en kantoren t.o.v. de landelijke norm. In de resterende energievraag zal worden voorzien met lokaal opgewekte duurzame energie.

Uit de praktijk blijkt dat in de huidige bouw het voor oplevering van de woning of gebouw controleren op kierdichting en koudebruggen niet altijd gebeurt. Hierdoor is het energieverbruik snel 30-40% hoger dan is berekend. Omdat te voorkomen zal iedere woning of gebouw hierop moeten worden gecontroleerd en zullen hierover met de ontwikkelaars afspraken moeten worden gemaakt. Hiervoor wordt op dit moment beleid ontwikkeld.

De woningen worden ontwikkeld door Projectontwikkelingsmaatschappij Randstad Noord (in opdracht Vastgoed Alliantie BV) die van huis uit elk project energetisch verantwoordt ontwikkeld, zo zal ook de Zonnesteent met energiebesparende elementen en van een efficiënte energieopwekkingsinstallatie worden voorzien.

Met het ontwerp van het project de Zonnesteent is de nadruk gelegd op het besparen van energie. Hoger dan normale Rc-waardes zijn gehanteerd om de warmte in het gebouwen vast te houden. Voor de gevels wordt gerekend met een Rc-waarde van 3,5 m<sup>2</sup>K/W, terwijl voor vloer en dak wordt gerekend met 4,0 m<sup>2</sup>K/W. Zie hiervoor ook de EPC-berekening. Ook in de detaillering is veel aandacht gelegd in het kierdichtmaken van de gebouwen, dit tezamen met een beperkt buitengevel oppervlakte door de rug aan rug opstelling zorgt voor energiezuinige woningen.

De woningen zijn geschikt en voorbereid om aanvullende PV panelen te realiseren.

## 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak)

### 5.1 Draagvlak omgeving

De direct omwonenden hebben zich van het begin af aan bekommerd om de mogelijke planontwikkeling op de locatie Middenweg 27. Het perceel is gesitueerd in een gevestigde woonwijk en de omwonenden keken met enige argusogen naar de mogelijke nieuwbouw op het betreffende perceel. Een aantal plannen zijn sinds 2003 de revue gepasseerd.

In relatie tot het onderhavige plan is het maatschappelijk draagvlak vanuit de direct omwonenden één van de stringente voorwaarden van de gemeente Heerhugowaard om een 'Verklaring van geen bezwaar (VVGB)' te willen verstrekken.

Naar aanleiding van deze opgave heeft er een intensieve interactie tussen de direct omwonenden en Vastgoed Alliantie B.V. plaatsgevonden. VA B.V. had zich hierbij duidelijk een tweeledig doel gesteld, namelijk enerzijds het creëren van draagvlak voor het bouwplan en anderzijds zoveel rekening te houden met de wensen van de direct omwonenden.

In 2003 zijn vanuit VA B.V. de eerste stappen gezet voor wat betreft de informatievoorziening richting bewoners in de wijk. Aangezien er middels enkele omzwervingen (als onder andere een appartementencomplex –hoogbouw-) en een groot aantal eengezinswoningen op de kavel) uitgekomen zijn bij het onderhavige plan, zal deze RO slechts een uiteenzetting van de meest recente ontwikkelingen bevatten.

Kort samengevat waren de pijnpunten:

- totale hoogte van de bebouwing;
- totaal aantal bouwblokken/woningen;
- verkeersafwikkeling en parkeernorm;
- afstand tussen bestaande bouw/nieuwbouw;
- behoud/aanleg van groenvoorziening.

Op 9 december 2013 vond de eerste bijeenkomst plaats met een gedegen afvaardiging vanuit de wijk, vertegenwoordigd door:

- Anneke van Santen (Loodglans 78);
- Cor van Andel / Margot Poppelaars (Loodglans 88);
- Ton Lemmers / Ank Lemmers (Korund 60);
- Rob Dumont (Loodglans 86);
- Linda van Houwelingen (Bergkristal 41).

Namens VA B.V. was dhr. Harm van der Jagt aanwezig op de Korund 60 te Heerhugowaard (huisadres familie Lemmers). Al met al werd het een zeer prettige hernieuwde 'eerste bijeenkomst', met een gelijkstemmig doel voor alle partijen; op korte termijn komen tot een passend nieuwbouwproject, in praktische en financiële zin haalbaar, marktconform, rekening houdend met behoud van een fijne, groene woonomgeving, iets wat als toevoeging dient op het bestaande aanbod in de Edelstenenwijk.

*NB: Eerdergenoemde afvaardiging is ontstaan naar aanleiding van uitgebreid overleg met en inspraak door de wijk. Hoofdcontactpersoon voor zowel de wijk als VA B.V. is mevrouw Anneke van Santen. Nagenoeg alle afgevaardigden vanuit de wijk zijn zeer direct omwonenden van het perceel.*

Op 28 januari en 26 februari 2014 vonden respectievelijk de tweede en derde afspraak met dezelfde afvaardiging plaats. Uiteraard werden alle genoemde kernpunten, opmerkingen, wensen en ideeën vanuit de wijk iedere bijeenkomst uitgebreid besproken en vervolgens achter de schermen bij VA B.V., waar mogelijk, verder uitgewerkt.

Dit alles resulteerde begin maart 2014 in de bevestiging van het draagvlak vanuit de wijk voor het onderliggende plan.

Op 23 maart jongstleden hebben Anneke van Santen en Margot Poppelaars een mail gestuurd aan de diverse leden van de Raad. Hierin wordt schriftelijk het akkoord op het besproken plan bevestigd en het draagvlak voor de nieuwbouw bekrachtigd.

**(zie bijlage 8)**

## ***5.2 Procedure omgevingsvergunning***

Het bestemmingsplan gaat ter inzage met bijbehorende stukken, waaronder de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de eventueel binnen te komen zienswijzen zal worden besloten of er daadwerkelijk medewerking zal worden verleend aan de werkzaamheden waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

## 6 Economische uitvoerbaarheid / risico-analyse planschade

### 6.1 *Economische uitvoerbaarheid*

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Bij onderhavig bouwplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. De kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd door middel van gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Op grond van deze overeenkomst kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

### 6.2 *Risico-analyse planschade*

Een risicoanalyse planschade heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium te analyseren of een nieuwe planontwikkeling een risico van planschade meebrengt en hoe de omvang van die schade zich laat ramen. Een risicoanalyse planschade die zich richt op een analyse van planschaderisico bij uitvoering van een meer concreet aangegeven planontwikkeling zal als uitkomst moeten geven een kwantificering van het planschaderisico en een indicatieve raming van het totaalbedrag van te honoreren planschadevergoedingen. Een aantal aspecten kunnen invloed hebben op de hoogte van de vergoeding zoals waarde bepalend vrij uitzicht, schaduw, parkeerdruk ed. Daarnaast moet rekening gehouden met een forfaitair normaal maatschappelijk risico opgenomen van 2% van de waarde van een onroerende zaak of van het gederfde inkomen.

Voor dit plan is een planschaderisicoanalyse onderzoek verricht en naar aanleiding hiervan is een rapport opgesteld door het bureau Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur. Bij mogelijke planschade komt dit voor rekening van de initiatiefnemer.

## 7 Motivatie / conclusie plan

Zoals wordt aangegeven in deze ruimtelijke onderbouwing, wijkt het bouwplan af van het vigerende bestemmingsplan. Planologische medewerking aan dit plan kan verleend worden door het volgen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijk gezien complementeert het bouwplan met het invullen van het gat in de stroken bebouwing, de hoek van de Edelstenenwijk. Ten opzichte van eerdere planontwikkelingen, is bij onderliggende plan veel aandacht besteed aan de belerende bebouwing en belangen. Door hier maximaal naar te kijken, zijn de gevolgen en consequenties voor omwonenden tot een minimum beperkt gebleven.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in deze "ruimtelijke onderbouwing" is aangetoond dat wordt voldaan aan alle voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor het kunnen opstarten van een omgevingsvergunningprocedure.

Aldus opgemaakt juni 2014  
PRN BV, ir. ing. D.A. Masselink

Bijlagen:

1. Rapport 2012352, "Verkennd Bodemonderzoek Middenweg 27 te Heerhugowaard", d.d. 24 mei 2012, opgesteld door bureau Landview Bodemonderzoek;
2. **Email wateradvies Hoogheemraadschap, d.d. 15 juni 2014. Opgesteld door dhr. E. Swolfs;**
3. Rapport "Nieuwbouw De Zonnestein te Heerhugowaard, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï", d.d. 30 mei 2012 opgesteld door Grontmij Nederland B.V.;
4. Eindrapportage "Middenweg 27 te Heerhugowaard, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet", d.d. 15 december 2011. Opgesteld door Van der Goes en Groot;
5. Archeologisch advies in verband met de voorgenomen plannen op de locatie Middenweg 27 te Heerhugowaard. Opgesteld door Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland;
6. Rapport "Archeologisch bureauonderzoek De Zonnestein, Middenweg 27, te Heerhugowaard, gemeente Heerhugowaard" opgesteld door Hollandia Archeologen;
7. **Zonnestudie Zonnestein Heerhugowaard, d.d.....**
8. Email bewonerscomité Korund/Loodglans, d.d. 23 maart 2014

#### Bronnen:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, dd. maart 2012;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dd. 30 december 2011, aangevuld: dd. 1 oktober 2012;
- Nota Mensen, Wensen, Wonen, dd. december 2000;
- Het Nationaal Waterplan: *een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst*, dd. 22 september 2009;
- Europese Kaderrichtlijn Water, dd. 12 december 2006;
- Wet Maatschappelijke ondersteuning (Wmo), dd. 1 januari 2007;
- AWBZ, 1998;
- Structuurvisie Noord-Holland 2040 *'Kwaliteit door veelzijdigheid'*, dd. 23 mei 2011;
- Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland *'Ruimte voor Mobiliteit'*, dd. februari 2003;
- Provinciaal Waterplan 2010 – 2015, dd. 16 november 2009;
- Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 – 2015, dd. oktober 2009;
- Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit, dd. 16 augustus 2005;
- Programma Zorg & Welzijn 2009 – 2012 *'Meedoen in Noord-Holland'*, dd. januari 2009;
- Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 – 2015, dd. maart 2006;
- Waterbeheersplan 2010 – 2015;
- Structuurvisie Heerhugowaard *'Stad van Kansen' 2020*, dd. 13 september 2011;
- Beleidsnota Wonen in Heerhugowaard *'Feiten, verwachting en visie' 2007 - 2015*, dd. 23 oktober 2007;
- Hoofdwegenstructuur Heerhugowaard Herzien, dd. 31 januari 2003;
- Waterplan Heerhugowaard 2006 – 2015, vastgesteld 2006;
- Beleidsplan duurzame ontwikkeling 2008 – 2012, dd. 25 maart 2008;
- Woningbehoefteonderzoek 2005 – 2015, RIGO Research en Advies BV dd. mei 2003;
- WWZ beleid *'Zicht op wonen met Zorg'*, dd. mei 2003;
- Masterplan Voorzieningen en Integraal Huisvestingsplan, 2003;
- Programmaplan *'Kansrijk jong'*, dd. 1 oktober 2008;
- Welstandsnota Heerhugowaard 2013, vastgesteld 26 december 2013;
- Bestemmingsplan *'Heerhugowaard Zuid-West'*, vastgesteld dd. 16 november 2012;
- Luchtkwaliteitsplan Heerhugowaard, dd. april 2008.