

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW17-0202 Casenr.: CBB170196 Sector/afd.: Stadsontwikkeling / S.R.O. Steller/tel/e-mail: S.C.M. Waardenburg / 5273 / m.waardenburg@heerhugowaard.nl	Portefeuillehouder: G. Oude Kotte Agenda: Openbaar B&W d.d. 12-06-2017 Embargo tot: Nee	Advies van commissie: Ter inzage voor cie: CieSO Raadsbehandeling d.d. Begrotingswijziging: Nee
--	--	--

Onderwerp:

Start procedure bestemmingsplan en beheersverordening Heerhugowaard-Zuid

Probleemstelling:

Het huidige bestemmingsplan voor Heerhugowaard-Zuid is bijna 10 jaar oud. Het bestemmingsplan moet vervangen worden. Hiervoor zijn een beheersverordening en een bestemmingsplan voorbereid. Deze documenten zijn nu gereed voor ter inzage legging.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit:

- In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Heerhugowaard-zuid, ontwikkelgebied'
- In te stemmen met de beheersverordening 'Heerhugowaard Zuid;
- Het ontwerpbestemmingsplan en de beheersverordening conform de wettelijke procedure voor een termijn van 6 weken ter inzage te leggen en tevens beschikbaar te stellen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;

Definitief besluit B&W

Het college besluit:

- In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Heerhugowaard-zuid, ontwikkelgebied'
 - In te stemmen met de beheersverordening 'Heerhugowaard Zuid;
 - Het ontwerpbestemmingsplan en de beheersverordening conform de wettelijke procedure voor een termijn van 6 weken ter inzage te leggen en tevens beschikbaar te stellen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Tekstuele wijziging iom gemeentesecretaris.

Bijlagenr. (Corsanr.)	Titel/Onderwerp	Naar B&W, Commissie, Raad? (invullen welke)	Publiceren op website: ja/nee/besloten
Bij17-335	bijlage 1 bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelgebied - toelichting	B&W, CieSO	nee
Bij17-336	bijlage 2 bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelgebied - regels	B&W, CieSO	nee
Bij17-337	bijlage 3 bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelgebied - verbeelding blad 1	B&W, CieSO	nee
Bij17-338	bijlage 4 bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelgebied - verbeelding blad 2	B&W, CieSO	nee
Bij17-339	bijlage 5 bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelgebied – verbeelding blad 3	B&W, CieSO	nee
Bij17-340	bijlage 6 bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelgebied – bijlage bij regels	B&W, CieSO	nee
Bij17-341	bijlage 7 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, besluitdocument	B&W, CieSO	nee
Bij17-342	bijlage 8 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, bijlage bij besluitdocument – regels	B&W, CieSO	nee
Bij17-343	bijlage 9 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, bijlage bij besluitdocument – verbeelding blad 1A	B&W, CieSO	nee
Bij17-344	bijlage 10 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, bijlage bij besluitdocument – verbeelding blad 1B	B&W, CieSO	nee
Bij17-345	bijlage 11 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, bijlage bij besluitdocument – verbeelding blad 2	B&W, CieSO	nee

Bij17-346	bijlage 12 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, bijlage bij besluitdocument – verbeelding blad 3	B&W, CieSO	nee
-----------	--	------------	-----

BW17-0202 Start procedure bestemmingsplan en beheersverordening Heerhugowaard-Zuid

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
Onderwerp: Start procedure bestemmingsplan en beheersverordening Heerhugowaard-Zuid
Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming)

Toelichting:

Noodzaak voor vervanging

Het huidige bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid is voorbereid voor de invoering van de Wet ruimtelijke ordening. Het huidige bestemmingsplan hoefde daarom nog niet aan de digitale verplichtingen te voldoen van de Wet ruimtelijke ordening. Het gevolg hiervan is echter dat dit bestemmingsplan nu vervangen moet worden omdat het nog niet online beschikbaar is.

Keuze voor beheersverordening

Aangezien de nieuwe Omgevingswet in voorbereiding is, is er voor gekozen om geen compleet bestemmingsplan voor te bereiden, maar om de lichtst mogelijke procedure toe te passen, de beheersverordening. Dit spaart tijd en energie uit die gericht kan worden op de invoering van de nieuwe wet.

Noodzaak voor bestemmingsplan voor enkele delen van het plangebied

Een beheersverordening is uitsluitend mogelijk voor gebieden die gerealiseerd zijn. Het bestaande gebruik wordt vastgelegd, met enkele uitbreidingsmogelijkheden om flexibiliteit voor het bestaande gebruik te bieden. In Heerhugowaard Zuid liggen echter enkele gebieden die nog ontwikkeld moeten of kunnen worden (plandeel 3, het oostelijk deel van plandeel 4 en nog een flexibel gebied aan de zuidkant van het carré). Voor deze gebieden kan geen beheersverordening worden opgesteld. Daarom is voor die beperkte gebieden een bestemmingsplan opgesteld.

Aandachtspunt in verband met regionale afspraken over detailhandel

In het plangebied van de beheersverordening ligt het tuincentrum van Intratuin. Op basis van de huidige bestemming (Bedrijf-4) is er ter plaatse een tuincentrum mogelijk dat als volgt is gedefinieerd:

- een bedrijf dat gericht is op de teelt en/of verkoop van huis- en tuingerelateerde artikelen, kleindieren en dierbenodigdheden tot een maximum van 16.500 m².
- Daarnaast is het op grond van de huidige bestemmingsvoorschriften mogelijk om outdoor-artikelen te verkopen tot een maximum van 2500 m²
- en zijn er ondersteunende activiteiten toegestaan (dienstverlening, opslag, horeca).

Deze definitie bleek in de praktijk tot vragen te leiden. Voor veel producten geldt immers dat er sprake kan zijn van een huis- of tuingerelateerd artikel. Daarnaast is deze definitie inmiddels 10 jaar oud en is de visie op tuincentra in de tussenliggende periode doorontwikkeld. Workshops, educatie en andere activiteiten als trekker/aanvulling komen nu vaak voor. Er is daarom gewerkt aan een gewijzigde formulering.. Deze nieuwe definitie sluit beter aan bij de moderne visie op tuincentra en voorkomt discussie, hoewel deze nooit geheel voorkomen kan worden.

De wens om meer aanvullende (detailhandels)activiteiten te ontwikkelen als trekker voor bezoekers aan het tuincentrum is niet zonder meer te realiseren. Er is immers sprake van een overschot aan solitair gelegen vierkante meters winkelgebied in de regio. Dit botst met de landelijk ladder voor duurzaamheid, de provinciale ruimtelijke verordening met nadere regels over detailhandel en de in voorbereiding zijnde regionale detailhandelsvisie.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is overleg geweest tussen de gemeente en Intratuin. Resultaat van dit overleg is dat Intratuin, op deze locatie, bereid is om de 2500 m² aan perifere detailhandel (outdoor artikelen) in te leveren als dit tot gevolg heeft dat er aanvullende nevenactiviteiten mogelijk zijn. Hiermee wordt een substantieel aantal vierkante meters detailhandel wegbestemd. Daarmee wordt voldaan aan de regionale wens om de solitaire winkelvoorzieningen af te laten nemen.

Participatie

De beheersverordening bestaat uit de nu al geldende regels voor het gebied, geactualiseerd naar aanleiding van inbreng en recente herzieningen van het bestemmingsplan. Omdat het om de bestaande regels gaat wordt volstaan met de wettelijke voorbereiding.

In het kader van de ontwikkeling van de Stad van de Zon wordt aanvullende participatie gehouden. Per deelgebied wordt dit georganiseerd op het moment dat de uitwerking van het plandeel concrete vormen aanneemt. Voor plandeel 3 en de resterende kavel bij het carré zijn nog geen concrete plannen. Voor het oostelijk deel van plandeel 4b zijn de plannen wel nader uitgewerkt. Voor de omwonenden is een aparte inloopavond gehouden.

Ik adviseer u dan ook om:

- In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Heerhugowaard-zuid, ontwikkelgebied'
- In te stemmen met de beheersverordening 'Heerhugowaard Zuid;
- Het ontwerpbestemmingsplan en de beheersverordening conform de wettelijke procedure voor een termijn van 6 weken ter inzage te leggen en tevens beschikbaar te stellen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;