

Bestemmingsplan Deprogrammering De Draai



Heerhugowaard
Stad van kansen

vastgesteld

Deprogrammering De Draai

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Paraplubestemmingsplan	4
1.3 Doel	4
1.4 Plangebied	4
1.5 Geldende planologische regelingen	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ladder duurzame verstedelijking	6
2.3 Hoe is de situatie in Heerhugowaard?	7
2.4 Deprogrammeren	7
Hoofdstuk 3 Juridische aspecten	8
3.1 Onderzoek	8
3.2 Conclusie	8
3.3 Uitvoerbaarheid	8
Hoofdstuk 4 Juridische regeling	10
4.1 Inleiding	10
Hoofdstuk 5 Inspraak en overleg	11
5.1 Vooroverleg	11
5.2 Zienswijzen	11
Bijlagen bij de toelichting	13
Bijlage 1 verbeelding	14
Planregels	17
Hoofdstuk 1 Inleidende Regels	18
Artikel 1 Begrippen	18
Hoofdstuk 2 Algemene regels	19
Artikel 2 Overige regels	19
Hoofdstuk 3 Overgangs- en Slotregels	20
Artikel 3 Overgangsrecht	20
Artikel 4 Slotregel	21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Heerhugowaard heeft een woningbouwprogramma waarvan verreweg het grootste deel al is vastgelegd in bestemmingsplannen; de zogenaamde harde plancapaciteit. Deze capaciteit ligt vast in de bestemmingsplannen voor o.a. De Draai, Heerhugowaard-Zuid, Broekhorn en Stadshart. Daarnaast heeft Heerhugowaard de nodige ambitie, onder andere om het stationsgebied op te waarderen en de waarde van het OV-knooppunt (NS-Station) te verbeteren.

Met de vastgestelde gemeentelijke ontwikkelingsstrategieën voor De Boulevard en het Stationsgebied nodigt Heerhugowaard uit om met passende initiatieven te komen. Versterkt door de met provincie, spoorpartijen en Zaan-corridor gemeenten ingezette knooppuntenontwikkelingsbeleid heeft dat geleid tot een toename van strategische transacties op de vastgoedmarkt ter plaatse.

De provincie heeft in haar Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) geregeld dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Deze afspraken moeten aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moeten deze in het geval van woningbouw o.a. zijn gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbehoefteprognose. Dit heeft voor Heerhugowaard geleid tot de situatie dat we een grotere harde plancapaciteit hebben dan dat we volgens de provincie nodig hebben om in onze woningbehoefte te kunnen voorzien voor de komende 10 jaar. Omdat er nog geen regionale afspraken zijn die aan de PRV voldoen, kan de provincie niet zonder meer instemmen met het toevoegen van nieuwe harde plancapaciteit voor woningbouw, ondanks dat veel van de initiatieven passen binnen het gedeelde knooppuntenbeleid. Dat is een ongewenste situatie.

1.2 Paraplubestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of 'thematische herziening'. Dat is een bijzondere variant op een regulier bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of 'vervangt' normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig planologisch-juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van de vermindering van het aantal maximaal te realiseren woningen in De Draai. De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat het 'onderliggende' bestemmingsplan van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het wijzigen van de regeling ten aanzien van het maximaal te bouwen aantal woningen in het 'onderliggende' bestemmingsplan. Voor het overige blijft het vigerende bestemmingsplan dus gewoon gelden.

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft als doel om de harde plancapaciteit in directe bouwtitels in het uitleggebied voor woningbouw De Draai af te waarderen. Dit bestemmingsplan heeft als resultaat dat de plancapaciteit met 250 woningen afneemt. Hierdoor ontstaat er weer plancapaciteit die beschikbaar komt om nieuwe gewenste woningbouwontwikkelingen in het stationsgebied mogelijk te maken.

1.4 Plangebied

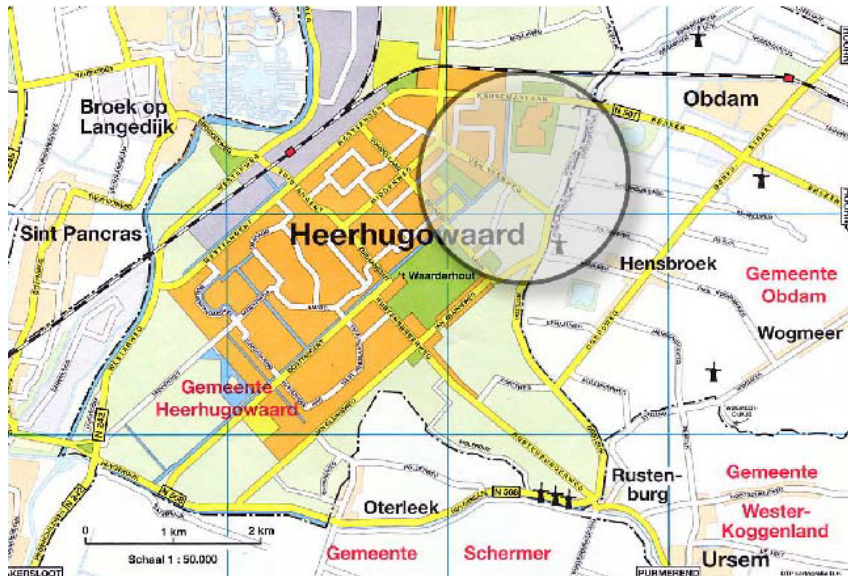
Het plangebied ligt aan de oostkant van Heerhugowaard. Op de volgende afbeelding is het plangebied door middel van een cirkel aangegeven.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Krusemanlaan/N507. Langs de oostzijde van

het plangebied loopt de Oostdijk, die aan de zuidzijde van het plangebied aansluit op de Jan Glijnisweg. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Beukenlaan. Langs de westzijde van het plangebied loopt de Oostertocht met de in aanleg zijnde Oosttangent. Ten westen van de Oostertocht liggen de bestaande Schilderswijk en Recreatiewijk.

Het plan bestaat uit:

- een plantoelichting;
- planregels;
- een verbeelding.



Figuur 1 Ligging van het plangebied

1.5 Geldende planologische regelingen

Het bestemmingsplan 'Deprogrammering De Draai' vervangt gedeeltelijk de volgende planologische regeling:

- Bestemmingsplan De Draai 2014, vastgesteld op 24-06-2014
NL.IMRO.0398.BP18DEDRAAI2012-VA01

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het integrale beleid samengevat dat relevant is voor Heerhugowaard. Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Een doorzetting van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen.

2.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor een zorgvuldige afweging om te komen tot een efficiënt ruimtegebruik. Er moet worden voldaan aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De regeling staat in artikel 3.1.6 Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en heeft vanaf het begin geleid tot een constante stroom jurisprudentie.

De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.

De definities zijn niet gewijzigd, waardoor de lijn in jurisprudentie in stand blijft.

Woningbouwplannen met meer dan 11 woningen worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor dergelijke plannen moet worden onderzocht of er behoefte aan is. Voor overige stedelijke functies wordt gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-voeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

De Laddertoets geldt alleen voor *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het gaat om een functiewijziging, er moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Salderen binnen een plangebied, of reductie van onbebouwde plancapaciteit, is in beginsel Laddervrij. Op voorwaarde dat er geen sprake is van Laddergevoelige functies zoals winkels en kantoren, waarbij ruimtelijk relevante effecten op de omgeving optreden (bijvoorbeeld effecten op leegstand, geen of zeer beperkte uitbreidingsvraag).

2.3 Hoe is de situatie in Heerhugowaard?

Heerhugowaard heeft twee plannen in het stationsgebied die boven de plancapaciteit uitstijgen. Eén voor 60 woningen en een voor 81 woningen. Eerder is al regionaal afgestemd over twee andere Heerhugowaardse plannen: plan Reijnderseiland (55 woningen) en plan Amigoplant (maximaal 40 woningen). De provincie heeft hiermee ingestemd, mits Heerhugowaard zijn harde plancapaciteit zodanig terugbrengt dat de toevoeging door de genoemde plannen (totaal 236 woningen) wordt gecompenseerd.

Er wordt op dit moment nog gewerkt aan regionale afspraken over woningbouw conform de PRV. In 2017 is een Regionaal actieprogramma (RAP) voor woningbouw vastgesteld, maar die bevat geen afspraken over de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente zoals de provincie dat wil. De regio heeft een onderzoeksbureau opdracht gegeven om de woningbehoefte in beeld te brengen. Dit onderzoek wordt naast de regiogemeenten, begeleid door de 'woningmakers regio Alkmaar' – vertegenwoordigers van ontwikkelaars, corporaties en makelaars die actief zijn in de regio - en de provincie.

Heerhugowaard is niet de enige regiogemeente met een hogere harde plancapaciteit dan volgens de provincie nodig is. Daarom wordt gestreefd naar een onderzoeksresultaat die de diverse regionale ambities valideren. Deze ambities, maar ook de recente trends en marktontwikkelingen worden dan ook nadrukkelijk meegenomen in het onderzoek. Dit moet leiden tot een goed onderbouwd onderzoeksresultaat en regionale woningbouwafspraken. Met het onderzoeksresultaat en de regionale woningbouwafspraken op zak gaan we met de provincie in gesprek gaan om meer ontwikkelingsruimte voor woningbouw te vragen.

2.4 Deprogrammeren

Het afwaarderen van woningaantallen van projecten op gemeentegrond heeft de gemeente in eigen hand, zodat dit snel gerealiseerd kan worden. Met dit bestemmingsplan wordt het nieuwe maximaal te realiseren woningaantal in bestemmingsplan De Draai opgenomen, door de specifieke bepaling met het woningaantal aan te passen. Op deze wijze wordt op korte termijn de plancapaciteit afgewaardeerd.

Het uit te werken bestemmingsplan voor De Draai biedt ruimte aan de bouw van maximaal 3000 woningen. Als alle woningen gebouwd worden die in de grondexploitatie voor De Draai zijn opgenomen (nog ca. 2000), dan blijft er een onbenutte harde plancapaciteit over van ca. 450 woningen die niet gebouwd worden. Daarvan worden nu 250 woningen gedeprogrammeerd ten behoeve van de ontwikkeling van andere woningbouwplannen in het stationsgebied. De speelruimte voor programmawijzigingen in De Draai wordt door de deprogrammering ingeperkt van 25% naar 10% (van ca. 450 naar 200 woningen). Dat is naar verwachting ruimschoots voldoende.

Een en ander is in lijn met de beleidsdoelstelling van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de wens van de Provincie.

Hoofdstuk 3 Juridische aspecten

3.1 Onderzoek

In de Algemene wet bestuursrecht en in het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders verplicht zijn onderzoek te doen naar relevante feiten en de af te wegen belangen die bij een bestemmingsplanherziening spelen. In dit hoofdstuk wordt op de voor het plangebied relevante aspecten ingegaan. Het gaat hier om de bijstelling van het aantal maximaal te bouwen woningen.

In het bestemmingsplan 'De Draai 2014' wordt het maximum aantal te bouwen woningen in de bestemming Wonen - Uit te werken van 3000 teruggebracht naar 2750 woningen.

Met het terugbrengen van de harde plancapaciteit met 250 woningen tot 2750 woningen is er nog steeds een marge van 10% voor toekomstige mutaties in het programma cq. verdichting indien nodig en/of gewenst.

3.2 Conclusie

Dit bestemmingsplan gaat alleen over het bijstellen van het aantal woningen en heeft verder geen consequenties voor de omgeving, waardoor overig onderzoek achterwege kan blijven.

3.3 Uitvoerbaarheid

3.3.1 Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. onder f van het Besluit ruimtelijke ordening, dienen in de toelichting bij een bestemmingsplan de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven te worden. Die uitvoerbaarheid kan onderscheiden worden in maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

3.3.1.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is in de eerste plaats draagvlak nodig. Daarnaast is bestuurlijk draagvlak van belang. Dit wordt bevorderd door het bestemmingsplan goed af te stemmen op het gewenste ruimtelijk beleid van het rijk en de provincie, als ook op de wensen en ambities van het lokale bestuur. Zij zijn het immers die na vaststelling ook de handhaving van het plan ter hand moeten nemen. Behalve door de wet gestelde eisen en bestuurlijke overeenstemming over het plan, is het maatschappelijk draagvlak onder de bevolking en met name onder de bewoners en gebruikers van de wijken van groot belang. Dit bestemmingsplan handelt over de bijstelling van woningaantallen waardoor op andere locaties gebouwd kan worden.

3.3.1.2 *Financiële uitvoerbaarheid*

Er is geen sprake van bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor er geen kostenverhaal hoeft plaats te vinden.

De deprogrammering van De Draai heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Voor het aantal van 250 woningen zijn nog geen privaatrechtelijke afspraken voor de ontwikkeling gemaakt, waardoor er geen risico op planschade is.

Hoofdstuk 4 Juridische regeling

In dit hoofdstuk worden, voor zover nodig en wenselijk, de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels van een nadere toelichting voorzien. Met betrekking tot vormgeving en planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de SVBP2012 en binnen de gemeente Heerhugowaard gehanteerde bestemmingsplanregels en begripsbepalingen.

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Deprogrammering De Draai' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan.

Onderhavig plan wijzigt een planregel gedeeltelijk, waarbij het onderliggende plan voor het overige onverkort van kracht blijft.

Hoofdstuk 5 Inspraak en overleg

5.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt geëist dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gevoerd met die diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan is een uitwerking van de regionale woonafspraken die met de provincie Noord-Holland zijn gemaakt. Daardoor kan er van nader vooroverleg worden afgezien.

Hiernaast zijn er door de aard van het bestemmingsplan geen consequenties op het gebied van de waterhuishouding waardoor overleg met het Waterschap niet nodig is.

Onderhavig bestemmingsplan betreft dan ook een ontwikkeling die voldoet aan de gestelde voorwaarden om af te zien van vooroverleg.

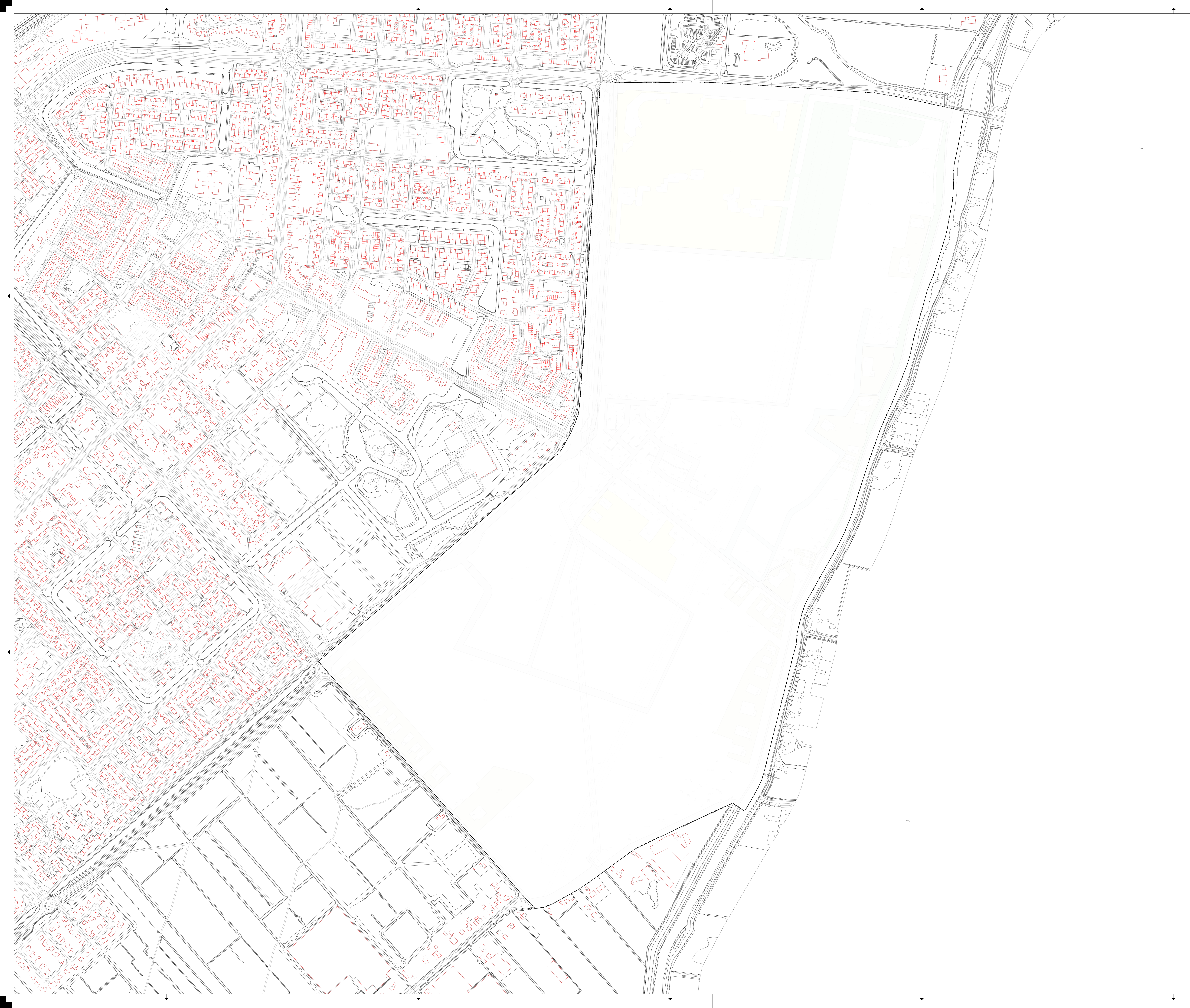
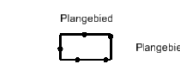
5.2 Zienswijzen

De kennisgeving van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.8 Wro gestuurd aan provincie Noord-Holland, de gemeentes Langedijk, Alkmaar, Schagen, Hollands Kroon en Koggeland, aan het Hoogheemraadschap Noord-HollandsNoord, de Veiligheidsregio en Lto-Noord.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 11 december 2018 gepubliceerd op de gemeentepagina op de site officiële bekendmakingen.nl en in de Staatscourant en heeft vanaf 13 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 verbeelding



Plangegevens

DATUM	PLANSTATUS	EIGENAAR	Gemeente Heerhugowaard
11-12-2018	Voorontwerp	JURIST	Regie & Ontwikkeling
26-03-2019	Vastgesteld	TEKENAAR	S.J. H.H.

SCHAAL	1:3000	FORMAAT	A0
PLAN-IDN	NL.IMRO.0398.BP79DEDRAAIDPROG.VA01		
LOCATIE	J:\SOGRO\Ruimte\plan\PlanmerR\TotaalPlan\7BAA\X02-D\1C8-408A-8F50-C6638F0812AA0.dgn		



Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Deprogrammering De Draai met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP79DEDRAAIDEPROG-VA01 van de gemeente Heerhugowaard.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Overige regels

2.1 Wijzigingen van bestemmingsregels

In het volgende artikel in de regels van het bestemmingsplan 'De Draai 2014' wordt de regel in artikel 16.2.1 lid 1 als volgt gewijzigd:

- het aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan 2750.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en Slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

3.1.1 *Bouwregels*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

3.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 3.1.1 met maximaal 10%.

3.1.3 *Illegale bouwwerken*

Lid 3.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

3.2.1 *Voortzetten van strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

3.2.2 *Veranderen van strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in lid 3.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3.2.3 *Hervatten van strijdig gebruik*

Indien het gebruik, als bedoeld in lid 3.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

3.2.4 *Illegaal gebruik*

Lid 3.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Deprogrammering De Draai' van de gemeente Heerhugowaard.



Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard
Telefoon: 14 072 | Internet: www.heerhugowaard.nl