



Agendanr.: 6
Voorstelnr.: RB2020055
Onderwerp: Voorbereidingsbesluit partiele herziening bestemmingsplan 'De Zandhorst' en voorbereidingsbesluit bestemmingsplan 'De Vork'.
Programma: n.v.t.

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard,

Voorstel / besluit:

1. te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0398.VB64ZANDHORST-VA01 met bijbehorende bestanden;
2. te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0398.VB65VAANDEL-VA01 met bijbehorende bestanden;
3. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar de onder 1 en 2 genoemde voorbereidingsbesluiten van kracht zijn te wijzigen;
4. te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3. genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen;
5. te bepalen dat de besluiten in werking treden met ingang van de dag na bekendmaking.

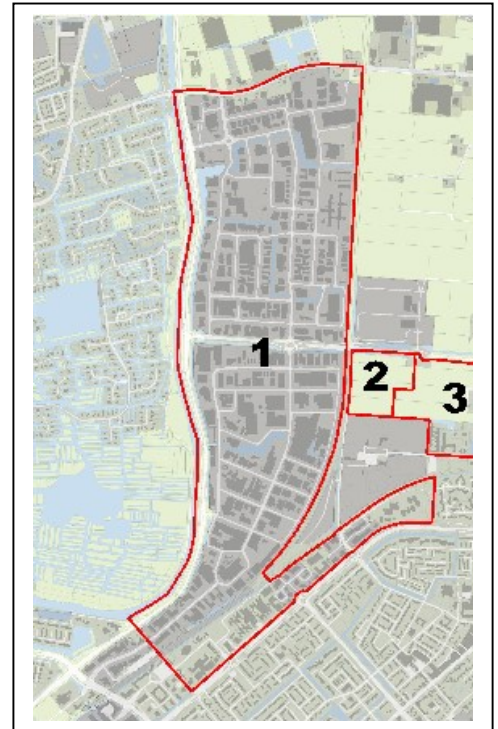
1. Inleiding

Met het vaststellen van de Strategie De Vaandel – 'de gebruiker is aan zet' (raadsbesluit van 16 december 2014) heeft de raad formeel een startsein gegeven voor een nieuwe gebiedsontwikkeling in 'De Vaandel'. In de Visie op De Vaandel zijn vier ontwikkelingsgebieden gedefinieerd. Als uitwerking van één van die ontwikkelingsgebieden wordt momenteel bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' voorbereid (deelgebied 3 in onderstaande afbeelding). Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de in de visie genoemde 'Spontane Stad' en zet in op het mogelijk maken van een divers toekomstbestendig woon- en werkgebied, grenzend aan de kern van Heerhugowaard. Het plangebied voor 'De Vaandel Zuid' valt binnen de invloedssfeer van bedrijventerrein 'De Zandhorst' en betreft het meest zuidoostelijke deel van het gebied waar thans het bestemmingsplan voor bedrijventerrein 'De Vork' geldt. Voor het tussen De Zandhorst en De Vaandel Zuid gelegen gebied blijft voorsnog het bestemmingsplan 'De Vork' vigerend. Op grond van deze bestemmingsplannen zijn momenteel in planologisch opzicht activiteiten toegestaan die ongewenst zijn voor de herontwikkeling van 'De Vaandel Zuid' en die vanwege bestaande (planologische) milieuhindercontouren mogelijk aan de uitvoerbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' in de weg (kunnen) staan. De voorgestane ontwikkeling die met het bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' mogelijk wordt gemaakt betreft de ontwikkeling van o.a. het Expertisecentrum en maximaal 200 woningen, die grotendeels worden gerealiseerd in Buurtschap Waaranders.

Om deze hindercontouren ongedaan te maken wordt een herziening van (delen van) deze bestemmingsplannen in voorbereiding genomen, namelijk:

1. Een partiële herziening van het bestemmingsplan 'De Zandhorst' (deelgebied 1 in nevenstaande afbeelding) waarbij de mogelijkheid van zware bedrijvigheid (categorie 5) voor een aantal percelen wordt wegbestemd;
2. Een nieuw bestemmingsplan voor het zuidwestelijke deel van 'De Vork' (deelgebied 2 in nevenstaande afbeelding).

Vooruitlopend op deze bestemmingsplanherzieningen die voor deelgebied 1 en 2 worden opgesteld wordt voorgesteld om voor beide plangebieden een voorbereidingsbesluit te nemen. Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar en is bedoeld om ongewenste ontwikkelingen die momenteel op basis van de vigerende bestemmingsplannen voor 'De Zandhorst' en 'De Vork' zijn toegestaan tegen te kunnen gaan. Op grond van een voorbereidingsbesluit dient een aanvraag om omgevingsvergunning die mogelijk is op basis van het bestemmingsplan en waarvoor (dus) geen weigeringsgrond geldt, te worden aangehouden.



2. Beoogd effect

Door het nemen van de voorbereidingsbesluiten wordt voorkomen dat er gebruik wordt gemaakt van de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de gebieden waar het voorbereidingsbesluit voor geldt en daardoor het plangebied voor 'De Vaandel Zuid' minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de beoogde bestemming(en).

3. Argumenten

1. *De voorbereidingsbesluiten zijn nodig ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen*
De voorbereidingsbesluiten zijn nodig ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen die invloed (kunnen) hebben op 'De Vaandel Zuid'.

Vorbereidingsbesluit i.v.m. partiele herziening bestemmingsplan 'De Zandhorst'

Het bestemmingsplan 'De Zandhorst' (zoals vastgesteld door de raad op 26 mei 2009) staat voor enkele percelen de mogelijkheid toe tot het vestigen van bedrijven tot categorie 5 (zware bedrijvigheid). Bedrijven categorie 5 kennen op basis van de VNG-bedrijvenlijst uitgaande van een gemengd gebied een richtafstand van 700 m tot gevoelige bestemmingen, zoals wonen. Voor milieuonderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van 'De Vaandel Zuid' worden uitgevoerd dient te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan 'De Zandhorst' biedt, ongeacht of deze inmiddels gerealiseerd zijn of niet. Uit deze onderzoeken blijkt, dat de voorgestane herontwikkeling van 'De Vaandel Zuid' wordt belemmerd, omdat de hindercontouren van deze bedrijven bij een maximale planologische invulling met cat. 5 bedrijven deels over de voorgestane woningbouw en maatschappelijke voorzieningen vallen. De betreffende percelen op bedrijventerrein 'De Zandhorst' met een cat. 5 mogelijkheid zijn nader onderzocht op de huidige en een representatieve invulling, waarbij onder meer is gekeken naar de kavelgrootte (cat. 5 bedrijven hebben in het algemeen een groter kavel nodig), de markt en de huidige activiteiten. Ook is bedrijven gevraagd naar toekomstige uitbreidingsplannen. Uit dit onderzoek blijkt dat momenteel alleen een perceel gelegen aan de Newtonstraat 8 daadwerkelijk is ingevuld met cat. 5 bedrijvigheid (Bukom), waarbij tevens is gebleken dat een maximale planologische invulling van het perceel Newtonstraat 8 met categorie 5 geen invloed op de beoogde gebiedsontwikkeling voor "De Vaandel Zuid" heeft. Voor de overige percelen met een categorie 5-bestemming geldt, dat een daadwerkelijke toekomstige invulling met een cat. 5 bedrijf niet in de lijn der verwachtingen ligt én gelet op de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen voor 'De Vaandel Zuid' planologisch ook niet meer wenselijk zijn. Om de gewenste ontwikkelingen op 'De Vaandel Zuid' te faciliteren wordt de mogelijkheid van categorie 5- bedrijven op 'De Zandhorst', behoudens voor het perceel Newtonstraat 8 (cat. 5.1), dan ook wegbestemd. Hiertoe wordt het

bestemmingsplan 'Partiële herziening De Zandhorst' voorbereid. behoudens voor het perceel Newtonstraat 8, dan ook wegbestemd. Hiertoe wordt het bestemmingsplan 'Partiële herziening De Zandhorst' voorbereid.

Vorbereidingsbesluit i.v.m. gebiedsontwikkeling "De Vork"

Het bestemmingsplan 'De Vork' (zoals vastgesteld door de raad op 24 april 2005) staat voor enkele percelen planologisch de mogelijkheid toe van bedrijven tot categorie 3.2. Voor het zuidoostelijke deel van deze gronden wordt momenteel bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' voorbereid. Voor de in het zuidwestelijk deel gelegen gronden uit het geldende bestemmingsplan 'De Vork' is de gewenste gebiedsontwikkeling nog niet concreet genoeg om al in een bestemmingsplan op te nemen. Daarmee blijft voor dit gedeelte het vigerende bestemmingsplan 'De Vork' van kracht. Hoewel deze gronden in handen zijn van de gemeente en een daadwerkelijke invulling met deze 3.2 bedrijven niet langer voor de hand ligt dient er ook hier voor de milieuonderzoeken die in het kader van de herontwikkeling van 'De Vaandel Zuid' worden uit gevoerd uit te worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, ongeacht of deze zijn gerealiseerd of niet. De daarmee gepaarde milieuhindercontouren staan ook hier mogelijk aan de gewenste herontwikkeling van 'De Vaandel Zuid' in de weg.

Om de gewenste ontwikkelingen op 'De Vaandel Zuid' te faciliteren dient daarom de mogelijkheid van categorie 3.2 bedrijven op het zuidwestelijke deel (deelgebied 2) van bestemmingsplan 'De Vork' te worden bevroren middels een voorbereidingsbesluit. Zodra het stedenbouwkundig plan voor dit deel is vastgesteld zal z.s.m. een separaat bestemmingsplan voor dit plandeel worden voorbereid.

2. Het planologische regime voor bestemmingsplan 'De Zandhorst' is verouderd en onvoldoende rechtszeker.

Naast het gegeven dat de mogelijkheid van categorie 5- bedrijvigheid op 'De Zandhorst' niet meer wenselijk is gelet op in de nabijheid gewenste gebiedsontwikkelingen die voortvloeien uit de Strategie De Vaandel, bevat het bestemmingsplan ook diverse onjuistheden die nopen tot een planherziening. Een opvallende onjuistheid betreft het feit dat percelen op basis van de voorschriften en de plankaart weliswaar zijn aangewezen voor categorie 5 bedrijvigheid, maar dat op basis van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst deze categorie 5 bedrijven in het geheel niet toegestaan zijn. Deze omissie kan in de partiële herziening worden hersteld, door een geactualiseerde bedrijvenlijst op te nemen. Zodoende kan voor het legaal aanwezige bedrijf op de Newtonstraat 8 een passende (cat.5.1-) bedrijfsactiviteit in de bedrijvenlijst worden opgenomen.

4. Kanttekeningen

1.1 Vergunningsaanvragen vóór inwerkingtreding voorbereidingsbesluit

Voor aanvragen omgevingsvergunning die eventueel vóór de datum van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit worden ingediend, geldt de aanhoudingsplicht niet. Deze aanvragen dienen op de gebruikelijke wijze te worden afgehandeld.

1.2 Continuering voorbereidingsbescherming

Om de voorbereidingsbescherming te continueren, dient binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan voor zowel de partiële herziening van "De Zandhorst" alsmede een ontwerpbestemmingsplan voor het zuidwestelijke deel van "De Vork" ter inzage te worden gelegd. Een ontwerpbestemmingsplan neemt de voorbereidingsbescherming over. Indien dit niet tijdig lukt, vervalt de voorbereidingsbescherming.

5. Financiële gevolgen

Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties. Uit een in het kader van de partiële herziening voor 'De Zandhorst' verrichte planschaderisicoanalyse is gebleken dat het planschaderisico

in verband met de afwaardering van categorie 5 bedrijvigheid op bestemmingsplan 'De Zandhorst' als nihil wordt ingeschat. Het planschaderisico in verband met de herontwikkeling van het zuidwestelijke deel van 'De Vork' is verwaarloosbaar, omdat deze gronden in handen zijn van de gemeente.

6. Communicatie

Op een voorbereidingsbesluit is geen participatie, inspraak of de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in het Stadsnieuws en de Staatscourant en langs digitale weg.

7. Uitvoering

Het gevolg van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is dat aanvragen om een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan aangehouden moeten worden (artikel 3.3 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanhoudingsplicht is niet absoluut. Het is mogelijk de aanhoudingsverplichting te doorbreken voor plannen die niet in strijd zijn met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Een voorbereidingsbesluit moet voldoen aan de digitale vereisten van de Wro en digitaal beschikbaar worden gesteld.

8. Monitoring/Evaluatie

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij20-297	Besluitgebied voorbereidingsbesluit partiele herziening bestemmingsplan 'De Zandhorst'
Bij20-298	Besluitgebied voorbereidingsbesluit bestemmingsplan 'De Vork'

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de loco-secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Mens en Samenleving/ Stads en Ruimte d.d. 16 juni 2020

RB20200055 Voorbereidingsbesluit partiele herziening bestemmingsplan 'De Zandhorst' en voorbereidingsbesluit bestemmingsplan 'De Vork'.

Akkoordstuk



Nr.: RB2020055

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

gelet op het advies van de commissie Mens en Samenleving / Stad en Ruimte d.d. 16 juni 2020

gelet op:

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0398.VB64ZANDHORST-VA01 met bijbehorende bestanden;
2. te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0398.VB65VAANDEL-VA01 met bijbehorende bestanden;
3. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar de onder 1 en 2 genoemde voorbereidingsbesluiten van kracht zijn te wijzigen;
4. te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3. genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen;
5. te bepalen dat de besluiten in werking treden met ingang van de dag na bekendmaking.

Heerhugowaard, 30 juni 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,