

HHWLD

REACTIENOTA zienswijzen ONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
HEERHUGOWAARD-ZUID 2021, GEMEENTE HEERHUGOWAARD

PlanID: NL.IMRO.0398.BP204HHWZUID2021-ON01



## Inhoudsopgave

1. Inleiding
  - 1.1 Leeswijzer
2. Verslag zienswijzen
  - 2.1 Aanleiding
  - 2.2 Beantwoording zienswijze 1
  - 2.3 Beantwoording zienswijze 2
  - 2.4 Conclusie
3. Ambtshalve wijzigingen
4. Eindconclusie

## 1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021, gemeente Heerhugowaard.

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 betreft een actualisatie van de huidige Beheersverordening Heerhugowaard-Zuid, vastgesteld 22 april 2008. Wetgeving is veranderd en de huidige situatie in het plangebied is in de loop der jaren op ruimtelijk gebied gewijzigd. Daarnaast zijn er binnen het plangebied Heerhugowaard-Zuid afzonderlijke bestemmingplannen vastgesteld die nu in het nieuwe bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 zijn geïntegreerd. Hierbij zijn zowel de beleidsmatige hoofdstukken in de toelichting als de planregels volgens bestaande bouw- en gebruiksrechten, en in overeenstemming met huidige Wet- en regelgeving en RO-standaarden geactualiseerd.

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid 2021' vervangt de volgende planologische regelingen:

1. Actualisatieplan Heerhugowaard 2014 (NL.IMRO.0398.BP47VEEGPLAN2014-VA01);
2. Actualisatieplan Heerhugowaard 2015 (NL.IMRO.0398.BP48ACTUALISATIE2-VA02);
3. Actualisatieplan Heerhugowaard 2016 (NL.IMRO.0398.BP59ACTUALISATIE3-VA01);
4. Actualisatieplan Heerhugowaard 2017 (NL.IMRO.0398.BP70ACTUALISATIE4-VA01);
5. Beheersverordening Heerhugowaard-Zuid (NL.IMRO.0398.BV52HHWZUID-VA01);
6. Heerhugowaard-zuid Ontwikkelgebied (NL.IMRO.0398.BP55HHWZUIDONTW-VA01);
7. Hemelboog (NL.IMRO.0398.BP14HEMELBOOG-VA01);
8. Heerhugowaard-Zuid Grachten Plandeel 2 (NL.IMRO.0398.BPU22GRACHTENOH);
9. De aangewezen evenemententerreinen Huygendijkbos en Strand van Luna (NL.IMRO.0398.BP71EVENEMENTEN-VA01);
10. Reconstructie Middenweg-zuid (NL.IMRO.0398.BP72RECONMIDWEG-VA01);
11. Waterskibaan (NL.IMRO.0398.BP07WATERSKIBAAN01-VA01);
12. Jan Glijnisweg 17 (NL.IMRO.0398.BP16GLIJNISWEG1701-VA01);
13. Jan Glijnisweg 1, 1a en Abel Tasman (NL.IMRO.0398.BP53JGLIJNISWEG1A-VA01);
14. 2e partiële herziening Heerhugowaard-Zuid (NL.IMRO.0398.BP21HHWZUID2EPH-VA01);
15. 1e partiële herziening Heerhugowaard-Zuid sportvoorzieningen (NL.IMRO.0398.BP08HHWZUID04-VA01);

### 1.1 leeswijzer

Het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 heeft met ingang van zaterdag 10 juni, gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden hadden gedurende deze 6 weken de mogelijkheid op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Over de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging bekendheid gegeven via het Heerhugowaards Stadsnieuws en de Staatscourant.

In paragraaf 2 worden de ingediende zienswijzen toegelicht. In paragraaf 3 worden de ambtshalve wijzigingen beschreven en paragraaf 4 van deze reactienota bevat een conclusie met een concrete beschrijving van de benodigde aanpassingen.

## 2. Verslag ingediende zienswijzen

### 2.1 Aanleiding

Binnen de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Met de ingediende zienswijze 1 is een verzoek gedaan voor een bestemmingswijziging. Zienswijze 2 betreft een verzoek voor verruiming van bouwvoorschriften binnen de bestemming 'Wonen'. Samenvatting en reactie op de zienswijzen zijn in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd.

### 2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijze 1

De inhoud van de zienswijze is kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### Zienswijze:

De eigenaar en bewoner van de woning op een adres aan de Venkel heeft, naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 een zienswijze ingediend. De zienswijze betreft een verzoek de ter plaatse op het achterpad achter de woning aanwezige bestemming 'Verkeer-1' te wijzigen in een bestemming 'wonen'.

#### *Reactie gemeente*

De ingediende zienswijze wordt gehonoreerd. Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 is op dit onderdeel gewijzigd. Omdat Nederlandse wijken veelal zijn ingericht als blokken met rijwoningen en hofjes, hebben veel woningen een achterom: een pad dat de achtertuin met de openbare weg verbindt. Voor het gebruik van een achterom wordt in een koopovereenkomst vaak een erfdienstbaarheid, ook wel recht van overpad genoemd, gevestigd. Het betreffende achterom heeft in de meeste gevallen een gemeenschappelijke bestemming waarbij de gebruikers de gronden zelf dienen te onderhouden.

In geval Venkel 7 gaat het om een strook grond achter de woning met eigendomsrecht waarvoor in de koopovereenkomst is geregeld dat eigenaar geen overpad hoeft te verlenen aan naaste burens. Belangrijk bij bestemmen van gronden is dat de bestemming juridisch-planologisch recht doet aan het gebruik van de grond. De achtertuin met achterpad op adres Venkel 7 is de laatste in de rij waarbij het achterpad de bestemming 'Verkeer-1' heeft gekregen. In geval van Venkel 7 dient de strook grond uitsluitend voor privégebruik als bijvoorbeeld vervoer van afvalcontainers, (kleine) rijwielen en betreden van de achterzijde van het woonperceel. Een gemeenschappelijke bestemming als 'Verkeer-1' is daardoor op het strookje privégrond achter Venkel 7 niet van toepassing.

### 2.3 Samenvatting en beantwoording zienswijze 2

De inhoud van de zienswijze is kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### Zienswijze

Eigenaar en bewoner van een woning op een adres aan de Kervel heeft naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 een zienswijze ingediend. De zienswijze is inhoudelijk uiteengezet in vier argumenten maar omvat concreet een verzoek om verruiming van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvoorschriften binnen artikel 17.2.2 van de bestemming 'Wonen', ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021.

#### Inhoudelijk argument 1

Indiener geeft aan dat *'er een gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen .... zou worden opgenomen nu door een bevoegd ambtenaar voor de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een nieuw kader is gegeven.'*

Bovenstaand argument is inhoudelijk gemotiveerd in een klachtenbrief van 19 april jl. Betreffend klachtenbrief is opgesteld naar aanleiding van de beoordeling van een in 2020 ingediend schetsplan (principeverzoek) voor uitbreiding van een woonhuis in de vorm van een dakopbouw (op de garage).

#### Inhoudelijk argument 2

*'Door het opnemen van de deze beperkende bouwvoorschriften zet u alle verbouwmogelijkheden binnen dit plandeel op slot. Uw raad stelt hiermee een bestemmingsplan vast die past onder een ouderwets principe, toelatingsplanologie. Dit voldoet niet aan het principe van een uitnodigingsplanologie conform de nieuwe Omgevingswet.'*

#### Inhoudelijk argument 3

Indiener geeft aan *'een beroep te doen op het gelijkheidsbeginsel, omdat er voor vergelijkbare woningen in een vergelijkbaar straatbeeld, zoals de Kameleon, wel mogelijkheden aanwezig zijn om een dakopbouw op de garage te realiseren.'*

#### Inhoudelijk argument 4

Indiener geeft aan dat *'het huidige planologische beleid afwijkt van de gemeentelijke visie.'*

#### **Reactie gemeente**

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijzigen van de bouwvoorschriften. Onderstaand volgt per aangevoerd inhoudelijk argument een gemeentelijke reactie.

#### *Reactie argument 1*

Ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 was er al een standpunt op uw in 2020 ingediend principeverzoek ingenomen. Per abuis is in het voorontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 een onjuist bouwvoorschrift genoemd. Dit bouwvoorschrift hebben wij in overeenstemming met de geldende en bestaande planregels hersteld (Beheersverordening en bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2008). Een voorontwerpbestemmingsplan bevindt zich (nog) niet in een wettelijke procedurefase die wordt gevolgd op grond van afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De reden van het ingenomen standpunt door de gemeente op uw in 2020 ingediende principeverzoek is al voor de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 schriftelijk aan u medegedeeld. Wij zijn van mening dat de omissie van het in het voorontwerpbestemmingsplan, artikel 17.2.2 genoemde bouwvoorschrift op een juiste wijze in artikel 17.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan is hersteld.

#### *Reactie argument 2*

Uw constatering dat de raad een bestemmingsplan vaststelt die past onder een ouderwets principe is juist. Beleidsbeslissingen worden niet alleen op vakinhoudelijke gronden gemaakt maar komen veelal in combinatie met wetgeving en onder de invloed van bestuurders en lokale politiek tot stand. Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4

van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing. Toelatingsplanologie staat hierbij centraal. Om uitvoering te kunnen geven aan het principe van de Omgevingswet moet sprake zijn van een 'zogeheten' bestemmingsplan verbrede reikwijdte waarbij organische gebiedsontwikkeling (uitnodigingsplanologie) centraal staat. Dat is hier niet het geval.

#### *Reactie argument 3*

Bij de ontwikkeling van de woonwijken in Heerhugowaard-zuid is uitgegaan van verschillende woningontwerpen en diversiteit in woningtypologieën. De toegepaste bouwvoorschriften in het onderhavige bestemmingsplan Heerhugowaard-zuid 2021 zijn voor alle vrijstaande woningen identiek. Om een geslaagd beroep te doen op het gelijkheidsbeginsel moet er sprake zijn van beleid dat een dakopbouw op garages toestaat, dat is niet het geval. Op basis van de identieke bouwvoorschriften voor vrijstaande woningen binnen de bestemming 'Wonen' concluderen wij dat de gestelde bouwvoorschriften in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 niet in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel. Een heroverweging op een eerder aan u kenbaar gemaakt besluit op een principeverzoek voor realisatie van een dakopbouw op een garage, vindt daarom niet plaats.

#### *Reactie argument 4*

Dat het huidige planologische beleid (op onderdelen) afwijkt van de gemeentelijke visie wordt niet onderkend. Zoals gezegd doorloopt het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het opnieuw vastleggen van de bestaande planologische situatie, ter vervanging van de huidige beheersverordening. Doelstelling hierbij is dat het bestemmingsplan voldoet aan de technische vereisten om bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel te zijn van het tijdelijke omgevingsplan Dijk en Waard. De huidige gemeentelijke visie is onlangs vertaald in een lokale Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie wordt na inwerkingtreding van de Omgevingswet nader uitgewerkt in het Omgevingsplan Heerhugowaard (Dijk en Waard) nieuwe stijl.

### **2.4 Conclusie**

Beide ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld. Op grond van beoordeling en bevindingen is zienswijze 1 gehonoreerd. Zienswijze 2 is afgewezen.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

De doorgevoerde ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen die niet op een eerder moment waren voorzien. De wijzigingen in de planregels en op de verbeelding betreffen enerzijds een (concrete) wijziging in het verkavelingsplan voor ontwikkeling van 'Tuinen van Luna' in Heerhugowaard-Zuid. Daarnaast is een juridische regel voor parkeren bij woningen aan de Keerkring, afkomstig uit de juridische planopzet van het (oude) bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, verduidelijkt en is een eerder genomen raadsbesluit voor realisatie van dakopbouwen in het bestemmingsplan verwerkt.

#### ***Ambtshalve wijziging 1, verkavelingsplan Hallokaties II CV 'Tuinen van Luna'***

Ontwikkelaar Hallokaties II CV heeft een verzoek gedaan voor wijzigen van het woonprogramma in het ontwikkelprogramma Tuinen van Luna. De wijziging houdt in dat beoogde rijwoningen worden gerealiseerd als levensloopbestendige woningen.

#### ***Raadsagenda Heerhugowaard 2018-2022:***

***Thema 1 Heerhugowaard inclusief en zorgzaam, tekst pagina 7, eerste alinea:***

*'Er is sprake van een tendens dat mensen langer thuis (zullen) blijven wonen. Om dit te bewerkstelligen kan gebruik worden gemaakt van innovaties in de zorg en domotica. Er is echter nog veel onbekendheid met de mogelijkheden die beschikbaar zijn. Regionaal is er een programma gericht op het creëren van slimme woonoplossingen o.a. door middel van de inzet van domotica. De gemeenteraad verwacht voorstellen die het toekomstbestendig wonen kunnen stimuleren en die bijdragen aan het voorlichten van inwoners over het gebruik van domotica en andere innovatieve oplossingen die het langer zelfstandig thuis wonen kunnen bevorderen. Ook het ontwikkelen van kleinschalige woonvormen kan een bijdrage leveren aan het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen.'*

Woonvisie Heerhugowaard 2018-2050: Tekst pagina 10, eerste alinea

*'Tekort type woningen levensfase afhankelijk: stimuleren en ondersteunen bij doorstroom'*  
*Als we ervan uitgaan dat de geuite woonwensen realistisch zijn, dan ontstaat voor jonge gezinnen/huishoudens (30-44) een tekort aan woningen die juist een luxer en 'vrijer' gevoel geven (vrijstaande en twee onder één kap woningen). Voor oudere gezinnen/huishoudens (45-64) geldt op korte termijn – kijkend naar de verhuiscategorieën – hetzelfde. Aanvullend is ook de bungalow een aansprekend woningtype waar meer vraag naar is dan aanbod. Voor 65+ers ontstaat er een tekort aan woningen waar men 'oud kan worden': de appartementen en bungalows. Dit wordt bevestigd door verhuiscategorieën 65+ers. Vanuit een meer lange termijn gedachte is er onder 65+ ook een behoefte aan aanleunwoningen waar in de huidige situatie onvoldoende aanbod van is.'*

Woonvisie Heerhugowaard 2018-2050: Uitdagingen en kansen, Tekst pagina 18, eerste opsomming:

*'Vitale wijken, ongedeelde stad. Dat is hoe wij kijken naar de ontwikkelingen in de stad. Het betekent eigenlijk: bij nieuwbouwontwikkelingen onderzoeken aan welk type woningen behoefte is. Bijbouwen met wat er al voldoende is, voegt niets toe. Sociaal- economische vitaliteit van gebieden is van groot belang voor de invulling van woonwensen van mensen die graag in hun eigen omgeving willen blijven wonen maar inmiddels wel een andere woningvraag hebben. Bij verhuizen binnen 'sociale netwerken' is de verandering minder ingrijpend en vindt deze mogelijk eerder plaats. Ongedeelde stad betekent dat wij er rekening mee willen houden dat ook de openbare ruimte voor iedereen fijn te gebruiken is: voor zowel ouders met kinderen (kinderwagens, driewielers, rolschaatsen) als voor de mindervalide inwoners (rollators, rolstoelen en scootmobiel). Diversiteit en inclusiviteit krijgen hier een rol voor versterking van de sociale omgeving. Dat betekent dat woonprogramma's niet eenzijdig ontwikkeld worden. Voor de sociale samenhang en zelfredzaamheid in de wijken zetten we bewust in op ontmoeting en verbinding.'*

**Conclusie**

Ontwikkelgebied 'Tuinen van Luna' leent zich prima voor het toevoegen van levensloopbestendige woningen. In de beoogde (woon)omgeving is een gedifferentieerd aanbod van woningen (huur- en koop), waar een bewoner kan verhuizen naar een woning die past bij zijn levensfase en omstandigheden: van klein, naar groot, naar passend. Levensloopbestendige woningen zijn woningen waarbij de woonkamer, het toilet, de badkamer en minimaal één slaapkamer zich op het niveau van de entree bevinden en eenvoudig zonder hoge investeringen geschikt gemaakt kunnen worden voor een bewoner in een rolstoel of rollatorgebruiker.

Mede gelet op beleidsdoelstellingen is het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan het woonprogramma van ontwikkelgebied Tuinen van Luna een gewenste ontwikkeling. Door spreiding van de levensloopbestendige woningen in het totale woonprogramma



(verkavelingsplan) ontstaat een woongebied met een divers aanbod. Meer levensloopbestendige woningen betekent ook dat er in de toekomst mogelijk minder beroep wordt gedaan op de Wmo-gelden omdat er minder aanpassingskosten in bestaande woningen gemaakt hoeven te worden. Het op latere termijn aanpassen van een woning, voor zover dit überhaupt mogelijk is, is altijd duurder dan wanneer er al vanaf de ontwerpfase rekening wordt gehouden met een aantal basisgegevens. Deze woningen zijn immers in principe al bij aanvang geschikt of (door verbouw) eenvoudig geschikt te maken voor bewoning van mensen met een fysieke beperking.

#### **Ambtshalve wijziging 2, dakopbouwen woningen Keerkring**

Voor de tussenwoningen aan de Keerkring geldt een ruimere regeling ten aanzien van het realiseren van een dakopbouw dan voor de overige woningen in Heerhugowaard-Zuid. Op grond van het raadsbesluit van 25 oktober 2011 (RB 2011122) is het toegestaan om op alle tussenwoningen aan de Keerkring een grote dakopbouw tot aan de achtergevel mogelijk te maken, gelijk aan de al gerealiseerde dakopbouwen op de woningen aan de Keerkring met huisnummers 10 en 20. Per abuis is het beleidsvoornemen in voornoemd raadsbesluit niet in het bestemmingsplan verwerkt. Met toepassing van een ambtshalve wijziging wordt deze omissie rechtgetrokken.

#### **Ambtshalve wijziging 3, parkeren op eigen erf woningen Keerkring**

In het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2021 is al een regeling parkeren op eigen erf opgenomen in het bestemmingsplan. Deze regeling bestond al en is afkomstig uit het voorgaande bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2008. Per abuis is in de huidige plansystematiek de regeling onduidelijk overgenomen. Met een ambtshalve wijziging is de regeling verduidelijkt waardoor deze planregel binnen de genoemde bestemming 'Wonen' en 'Wonen-1' beter handhaafbaar is geworden.

#### **4. Eindconclusie**

Ingediende zienswijze 1 heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op één onderdeel. Zienswijze 2 is afgewezen.

Samengevat zijn de gewijzigde planonderdelen met planologisch-juridische gevolgen als volgt in de planregels en op de verbeelding verwerkt:

##### *Planregels:*

- Artikel 1 Begrippenlijst  
Toevoegen definitie levensloopbestendige woning: *Een levensloopbestendige woning is een huis dat zo is aangepast of gebouwd dat het geschikt is om in te wonen, ook als er zorg nodig is of als mensen slecht ter been zijn. Dat betekent voor een grondgebonden woning dat er op de begane grondverdieping een slaapkamer en badkamer aanwezig zijn, of dat alle voorzieningen aanwezig zijn bij de oplevering van de woning zodanig dat een slaap- en badkamer zonder grote bouwkundige ingrepen op termijn gerealiseerd kunnen worden.*
  
- Artikel 22 Wonen - uit te werken  
22.1. onder a: gestapelde, rijwoningen, dubbele woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen, met inbegrip van bergingen, trappenhuis en nevenruimten;  
22.2.1 uitwerkingsregels ten aanzien van wonen:

een nieuw extra lid toevoegen: *het maximale bebouwingspercentage van het hoofdgebouw is 65% van de bijbehorende gronden bij levensloopbestendige woningen;*

lid 22.2.1 onder d aanvullen met de tekst: *de bouwhoogte van een levensloopbestendige woning mag niet meer bedragen dan 9 meter, de goothoogte van een levensloopbestendige woning mag niet meer bedragen dan 6 meter.*

- *Woningen Keerkring: binnen bestemming 'Wonen' en 'Wonen-1' regeling dakopbouwen uitbreiden ten behoeve van realisatie dakopbouw tot aan achtergevel op tussenwoningen Keerkring, gelijk aan Keerkring 10 en 20.*

*Verbeelding:*

- *Woningen Keerkring: bouwhoogte van 9 meter bij de tussenwoningen doortrekken tot aan de achtergevel t.b.v. realisatie dakopbouw;*
- *Woningen Keerkring: Regeling parkeren op eigen erf verduidelijkt binnen bestemming 'Wonen' en 'Wonen-1', zelfde regeling toegepast als in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid 2008;*
- *Venkel 7: achter de woning met adres Venkel 7 strook privégrond met gemeenschappelijke bestemming 'Verkeer-1' wijzigen in een bestemming 'Wonen'.*