



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering :	22 MEI 2012
Besluit:	CF
Voorstelnummer:	RB2012059

Agendanr.: 13
Vorstelnr.: RB2012059
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Jan Glijnisweg 91a

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 01 mei 2012

Beknopt voorstel

Zienswijze ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
Het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 91 a vast te stellen;
Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Het plangebied

Het plangebied beslaat het perceel, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P6945, globaal gelegen tussen de Jan Glijnisweg nr. 91 en nr. 93.

Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

In 2004 heeft de gemeenteraad van Heerhugowaard het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005 - 2015 vastgesteld, waarin de visie van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkelingen voor het komend decennium is beschreven. Eén van de belangrijke omschreven ontwikkelingen is de realisatie van de woningbouwlocatie 'De Draai (circa 3000 woningen). Om de hoofdwegenstructuur van Heerhugowaard te completeren en daarmee ook De Draai optimaal te ontsluiten dient de laatste schakel in de oostelijke randweg aangelegd te worden: de Oosttangent langs het Waarderhout. Deze nieuwe wegverbinding wordt juridisch- planologisch gefaciliteerd middels het bestemmingsplan 'Oosttangent tussen Rustenburgerweg en Beukenlaan', dat door de gemeenteraad van Heerhugowaard is vastgesteld op 24 maart 2009. Voor de aanleg van de weg is een rand van het bos 'de Waarderhout' nodig, waardoor de natuurlijke en recreatieve waarde van het bos voor een deel zal verminderen. In dat kader is tevens van belang dat de gronden in de Waarderhout in eigendom zijn van Staatsbosbeheer en tevens deel uitmaken van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Op grond van de Boswet en de EHS hebben Staatsbosbeheer respectievelijk de Provincie compensatie geëist voor het verloren gaan van de oppervlakte bos en ecologische en recreatieve waarden. Ten behoeve van deze compensatie heeft de gemeente een tweetal agrarische percelen in de nabijheid van de Waarderhout aangekocht die zullen worden ingericht als bos. Het gaat daarbij (globaal) om de volgende percelen:

- het agrarische perceel gelegen tussen de Beukenlaan 6 en de Beukenlaan 8;
- het agrarische perceel gelegen tussen de Jan Glijnisweg 91 en 93.

Ter compensatie van het verlies aan agrarische grond krijgen de verkopende partijen een directe bouwtitel voor een vrijstaande burgerwoning op hun perceel.

Vanwege de specificiteit van de situaties worden er ten behoeve van de bestemmingswijzigingen een tweetal (postzegel)bestemmingsplannen opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan ziet op de herbestemming van het agrarische perceel gelegen tussen de Jan Glijnisweg 91 en 93, hierna aan te duiden als 'Jan Glijnisweg 91a', hetgeen tevens de naam van dit nieuwe bestemmingsplan is.

Financieel economische haalbaarheid

De verwervingskosten van de twee natuurcompensatiepercelen, het ontwerp en de inrichting van deze nieuwe stukjes bos, zijn financieel afgedekt in complex P.655, NBK-1 onder 'W1 - aanleg

weg Oosttangent tussen Zuidtangent en Beukenlaan'. In november 2011 zijn deze kredieten door de gemeenteraad gevoteerd.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk en is in die zin een bouwplan volgens de Grondexploitatiewet. De bouw en de kosten van de woning zijn voor rekening van de eigenaar van het perceel Jan Glijnisweg 91a en daarmee anderszins verzekerd.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en die voortvloeien uit de bestemmingswijziging zoals mogelijke planschadetekosten zijn voor rekening van de gemeente en vallen onder andere onder het bereik van artikel 6.2.1a, waarin de gevallen worden gespecificeerd waarin geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. Het gaat daarbij om die gevallen waarin de netto-opbrengsten van het exploitatieplan niet opwegen tegen de bestuurlijke kosten (totaal der exploitatiebijdragen minder dan € 10.000,-), er geen verhaalbare kosten zijn (anders dan via leges te verhalen apparaatskosten), en de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte (inrit) of op nutsvoorzieningen (riool) betreffen. Daarvan is in onderhavig geval sprake, zodat ook hierom kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 7 september 2011 tot 5 oktober voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens is het zogenaamde 3.1.1. Bro- overleg gehouden. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De reacties uit het 3.1.1. overleg hebben aanleiding gegeven tot een summiere aanpassing van het plan.

Ontheffing Provinciaal Ruimtelijke Verordening

Het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Op grond daarvan geldt voor dit gebied geldt een verbod voor nieuwe verstedelijking buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Van dit verbod kan door GS ontheffing worden verleend. GS hebben voor het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 91a de ontheffing verleend.

Hogere waarden

Uit het bij het bestemmingsplan behorende akoestische onderzoek is gebleken dat er niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Als daar sprake van is heeft het college van b en w een bevoegdheid een zogenaamde hogere waarde vast te stellen, indien maatregelen om het geluid te reduceren aan de bron (verkeer) of tussen bron en ontvanger (woningbouw), zoals schermen of verkeersreducerende maatregelen, niet doelmatig zijn of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw van slechts één woning mogelijk. Een maatregel als het toepassen van stiller asfalt zal met de hiermee gemoeide kosten onvoldoende geluidsreductie (aantal woningen, vermindering geluidsbelasting) opleveren. Het toepassen van een geluidsscherm of een geluidswal zal naast een onvoldoende geluidsreductie en hoge kosten ook op problemen stuiten van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het bestemmingsplan is een hogere waardenprocedure gevolgd.

De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Jan Glijnisweg 91a heeft met samen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 1 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Tevens kon eenieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders indienen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend en de hogere waarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld bij besluit van 24 april 2012.

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan is gebruik gemaakt door:

- 1 Dhr. M. Tefsen, Jan Glijnisweg 91 te Heerhugowaard.

Over de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen 12 weken na de termijn van terinzageligging te worden beslist. Het plan lag tot en met 11 april 2012 ter inzage, zodat uiterlijk 4 juli 2012 een vaststellingsbesluit moet zijn genomen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze van de dhr. Tefsen is op 3 april 2012 ontvangen en derhalve tijdig ingediend. De zienswijze is dus ontvankelijk.

De zienswijze

U heeft het 'Ontwerp bestemmingsplan Jan Glijnisweg 91a' vanaf 1 maart jl. voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zijn/haar zienswijze over het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken.

Bij deze maak ik, dhr. M. Tefsen, wonende aan de Jan Glijnisweg 91 (1702 PB) te Heerhugowaard, schriftelijk mijn zienswijze kenbaar over het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

A *Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Mijn zienswijze betreft mijn zorg over de inrichting van het perceel waar het ontwerpbestemmingsplan op ziet. Naar ik uit de relevante stukken heb kunnen afleiden zal het perceel als natuurcompensatie- grond gaan dienen. Het zal daartoe worden ingericht als bos en een overeenkomstige bestemming krijgen en zal dus door Staatsbosbeheer in beheer worden genomen. Voorts zal een deel van het perceel worden aangewend om een burgerwoning in te richten. Één en ander ter compensatie voor de gemiste inkomsten uit de agrarische activiteiten van de eigenaar van het voormalige agrarische perceel.

A *Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

De ruimte tussen de nieuw te bouwen woning en mijn perceel lijkt blijkens het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan te smal om dit als bos aan te wenden. De kans is dus groot dat dit een (ontsluiting-) in- en uitgang van het bos (de Waarderhout) zal worden. De overlast die hier mee gepaard zal gaan van bijvoorbeeld en vooral parkerende auto's, langslopende mensen en loslopende honden, de inbreuk die dit zal hebben op mijn privacy en de grote mate van aanhoudende onrust en onveiligheid die dit zal meebrengen voor de dieren die ik op mijn perceel hou, baart mij veel zorgen en hebben mij dan ook doen besluiten mijn zienswijze kenbaar te maken.

Ik heb reeds met Staatsbosbeheer in de persoon van dhr. J.A. van Assema (beheerder) overleg gehad. In dit overleg heb ik mijn bezwaren, zoals hierboven uiteengezet, geuit. Naar aanleiding daarvan is dhr. Assema op 7 oktober 2011 bij mij op locatie geweest en heeft de situatie dus in ogenschouw genomen. Dhr. Assema toonde begrip voor mijn standpunten. Voorts hebben wij mogelijke inrichtingsmogelijkheden bekeken en besproken. Dhr. Assema heeft één en ander in een e-mail van 31 oktober 2011 uiteengezet en bevestigd.

A *Naar aanleiding van ingekomen zienswijze en de genoemde e-mail heeft er op 17 april 2012 een nader overleg plaats gevonden met dhr. Tefsen. Vanuit de gemeente is toegezegd dat bij de definitieve inrichting van het compensatieperceel de huidige sloot achter de woning van dhr. Tefsen doorgetrokken wordt over het compensatieperceel, waardoor privacy voor een groot deel wordt gewaarborgd. De (in het bestemmingsplan opgenomen) bestemming Bos is mede bestemd voor water, zodat de realisatie van een sloot ingevolge het bestemmingsplan mogelijk is en er geen aanleiding is het plan op grond van de ingekomen zienswijze aan te passen. Het bestaande hek aan de zijde van de Jan Glijnisweg blijft vooralsnog staan. Dhr. Tefsen heeft aangegeven goed met deze oplossing te kunnen leven. Verder is aangegeven dat dhr. Tefsen zoveel mogelijk wordt betrokken bij de totstandkoming van het inrichtingsplan voor het compensatieperceel. Dit inrichtingsplan wordt in overleg met Staatsbosbeheer opgesteld. Uiteindelijk wordt het natuurcompensatieperceel overgedragen aan Staatsbosbeheer. Mogelijke pacht van de betreffende grond zoals aangegeven in het overleg is*

niet aan de orde in het kader van het bestemmingsplan, maar is een zaak van dhr. Tefsen en Staatsbosbeheer na overdracht van de gronden van de gemeente aan Staatsbosbeheer.

Gelet op bovenstaande stellen wij u voor:

- de zienswijze van de heer Tefsen, Jan Glijnisweg 91 te Heerhugowaard ontvankelijk te verklaren;
- de zienswijze van de heer Tefsen, Jan Glijnisweg 91 te Heerhugowaard ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 91a, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0398.BP33JGLIJNISWEG91A-VA01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke ontleend is aan de GBKN versie 2010 en de bijbehorende volledige verbeelding daarvan op papier, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 8 mei 2012

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2012059

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 01 mei 2012

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 jo. 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t

- de zienswijze van de heer Tefsen, Jan Glijnisweg 91 te Heerhugowaard ontvankelijk te verklaren;
- de zienswijze van de heer Tefsen, Jan Glijnisweg 91 te Heerhugowaard ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 91a, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0398.BP33JGLIJNISWEG91A-VA01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke ontleend is aan de GBKN versie 2010 en de bijbehorende volledige verbeelding daarvan op papier, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Heerhugowaard, 22 mei 2012

De Raad voornoemd,

de griffier,
Koco

de voorzitter,