



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering : 18 JUNI 2013
Besluit: <u>aangenomen</u>
Voorstelnummer: <u>RB2013093</u>

Voor: VVD, HOP, PvdA,
CDA, GL, VSP, CU, L&P

tegen: BB, D66, Truts

Agendanr.: 19
Voorstelnr.: RB2013093
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Oud Centrum

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 14 mei 2013

Beknopt voorstel

Zienswijzen ingediend door:

Mr. A.A. Aartse Tuyn, namens

- C.B.M. van den Heiligenberg, wonende te Zuid-Scharwoude;

- R.J.M. van den Heiligenberg, wonende te Almere; alsmede

- M.T. van den Heiligenberg, wonende te Heerhugowaard;

En

H.R. Ypma Z A.M.M. Rood, Bickerstraat 70,

Ontvankelijk en ongegrond verklaren. Het bestemmingsplan "Oud Centrum" gewijzigd vaststellen.

Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

In verband met de actualisering van de bestemmingsplannen is ook het bestemmingsplan Oud Centrum herzien. Het herziene plan moet vóór 1 juli 2013 zijn vastgesteld. Doel van de herziening is het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de werkelijke situatie. Het plangebied "Oud Centrum" wordt begrensd: aan de noordzijde door de Van Foreeststraat en de Bickerstraat; aan de oostzijde door de Middenweg; aan de zuidzijde door de Vondellaan; aan de westzijde door de Basiusstraat en de Van Duivenvoordestraat.

Aandachtspunten en wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregelingen:

- Voormalig schoolterrein Van Duivenvoordestraat

Voor dit gebied gelegen tussen Basiusstraat, Van Foreeststraat en Van Duivenvoordestraat is een uitwerkingsplan gemaakt in 2001. Op basis van dit plan zijn twee appartementengebouwen gerealiseerd. Een deel dat grenst aan de Van Foreeststraat moet nog worden ingevuld. In het uitwerkingsplan zijn hiervoor twee bouwvlakken opgenomen met de bedoeling om daar nog twee appartementengebouwen te realiseren. Tot op heden is van deze bouwmogelijkheid geen gebruik gemaakt. De bouwvlakken zijn weer op de verbeelding opgenomen. Mocht in de toekomst blijken dat behoefte is aan een andere vorm van bebouwing dan kan daarvoor een postzegelplan worden opgesteld met indien nodig een exploitatieplan.

- "wonen"

Woningen en woongebouwen in dit plan mogen in principe uitsluitend gebruikt worden voor de bewoning door één huishouden. In artikel 1 "Begrippen" is aangegeven wat onder een woning en een huishouden wordt verstaan. Op grond van deze definities kan, in samenhang met het in de regels aanmerken van bewoning van één woning door meer huishoudens als een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tegen het huisvesten van meer huishoudens in één woning worden opgetreden. Door maatschappelijke instellingen worden woningen voor vormen van sociale opvang gebruikt die niet vallen onder het begrip huishouden, zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om deze vormen van sociale opvang te faciliteren, omdat het om meer huishoudens per woning of onzelfstandige bewoning gaat. Om in de toekomst medewerking te kunnen verlenen aan nieuwe verzoeken, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan. Er moet dan wel sprake zijn van wonen, maar niet van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden en zelfstandige bewoning. De verleende omgevingsvergunning kan van de ene instelling overgedragen worden aan een andere instelling, mits het gebruik waarvoor omgevingsvergunning is verleend, opvolgend is.

Instellingen die een beroep doen op deze regeling moeten voldoen aan de Kwaliteitswet zorginstellingen. De Kwaliteitswet zorginstellingen geldt voor alle instellingen in de zorgsector. Ook de commerciële zorginstellingen moeten aan deze wet voldoen. De wetgever stelt eisen waaraan de

zorginstelling moet voldoen. De wijze waarop de zorginstelling hieraan voldoet is vrij. De instellingen vullen dat zelf in. De wetgever richt zich hierbij tot de zorgaanbieder en stelt dat de zorg transparant moet zijn voor alle betrokkenen. De Inspectie voor de Gezondheidszorg (IGZ) houdt toezicht op de naleving van de Kwaliteitswet.

Ook de bedrijvigheid aan huis regeling is aangepast met de aanvulling dat webwinkels, gastouderopvang en Bed & Breakfast onder voorwaarden zijn toegestaan.

- Dakopbouwen/kattenruggen

De gemeente heeft als uitgangspunt dat woningen moeten kunnen mee groeien met de woonwensen van

bewoners. Dit heeft inmiddels geleid tot afwijkingsmogelijkheden voor dakkapellen, erkers en serres.

Recent

is daar de mogelijkheid voor het afwijken van de regels via een omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw bijgekomen. Een dakopbouw is een constructie waarbij door middel van een verhoging van het dak een bruikbare ruimte op de bovenverdieping wordt verkregen. Dit kan in allerlei vormen. Verhoging van de goot vanuit één zijde van het dakvlak, de zogenaamde 'kattenrug', of vanuit beide dakvlakken. In beide gevallen zal sprake zijn van een verhoging van de bouw- en goothoogte over de gehele breedte van de woning. Dakopbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van de woningen wanneer wegens strijd met het bouwbesluit en/of de welstandsnota een dakkapel niet kan worden gerealiseerd. Dakopbouwen aan de voor- en achterzijde van de woning zijn alleen toegestaan bij tot één blok behorende rijwoningen waar deze dakopbouwen al aanwezig waren ten tijde van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als een recht.

- Centrubestemming Raadhuisplein Raadhuisstraat en Middenweg

Het winkelgebied heeft net als in het vorige bestemmingsplan een centrubestemming gekregen: Centrum - 3 (C 3). De hoofdfuncties binnen de bestemming zijn detailhandel, dienstverlening en wonen. Verder zijn er binnen de bestemming C - 3 functieaanduidingen opgenomen voor de lichte horeca. Langs de Middenweg zuidelijk van de Raadhuisstraat is op twee percelen met een centrubestemming door middel van een functieaanduiding een supermarkt uitgesloten. Een supermarkt is verkeersaantrekkend is en op dit deel van de Middenweg is het niet mogelijk om meer parkeergelegenheid te realiseren.

- Horeca

Horeca is verder apart bestemd volgens de gebruikelijke categorie-indeling.

Op grond van het horecabeleid van deze gemeente is uitbreiding van de zware horecacategorieën niet aan de orde. Voor de horeca die terugkeert in Poort Halfweg (voormalig Stamcafé) is een aparte functieaanduiding Horeca - 3 opgenomen binnen de bestemming Centrum -3.

- Gastracé langs Vondellaan

Langs de Vondellaan ligt in het verlengde van de Beukenlaan een gastracé. Op grond van het Besluit Externe veiligheid Buisleidingen is een risicoverantwoordingsplan opgesteld en opgenomen in de toelichting op het plan. Op de verbeelding is de buisleiding en belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden aangegeven.

Ter visielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van de herziening heeft vanaf donderdag 21 maart 2013 gedurende zes weken (t/m 1 mei 2013) ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging ingediend en daarom ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien.

A. Mr. A.A. Aartse Tuyn, namens

- C.B.M. van den Heiligenberg, wonende te Zuid-Scharwoude;
 - R.J.M. van den Heiligenberg, wonende te Almere; alsmede
 - M.T. van den Heiligenberg, wonende te Heerhugowaard;
- en betreft de locatie Middenweg 247 (onderdeel van Poort Halfweg).

De zienswijze luidt samengevat als volgt:

Het perceel Middenweg 247 heeft in het vigerende bestemmingsplan "Oud Centrum" de bestemming "Centrumdoeleinden I". Op deze bestemming is detailhandel toegestaan met uitzondering van supermarkten.

Het perceel was in eigendom van leden van de fam. V.d. Heiligenberg maar is in 1999 aan de gemeente verkocht. In de verkoopovereenkomst is opgenomen dat: " koper (gemeente) verklaart dat

hij zorg draagt voor het verbod tot het inrichten van een supermarkt en een discotheek. Op het niet nakomen van de overeenkomst staat een boete.

In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan waarin het perceel onderdeel uitmaakt van het project Poort Halfweg heeft het perceel de bestemming Centrum -3 waarop detailhandel inclusief een supermarkt is toegestaan.

Reclamanten eisen nakoming van de overeenkomst omdat:

1. de ruimtelijke condities op en rond het perceel Middenweg 247 te Heerhugowaard onderscheiden zich thans in geen enkel op zicht van die aan de orde waren in het jaar 2000 (en voordien).
2. In de parkeersituatie kan het verschil niet gelegen zijn omdat de parkeerdruk die gepaard gaat met de vestiging van een supermarkt niet is ondervangen.

Behalve dat reclamanten bezwaar maken tegen het laten vervallen van het "supermarkt-verbod" in het bestemmingsplan maken zij aanspraak op de in de overeenkomst voorziene boete van (destijds) 300.000,- gulden.

Reactie gemeente

De ruimtelijke condities zijn wel degelijk veranderd. Alleen al het feit dat de percelen Middenweg 247 t/m 259 op de schop gaan en er een complex gerealiseerd wordt met 5200 m2 winkel/horeca oppervlakte en 130 appartementen met een parkeerkelder, maakt dat er een andere ruimtelijke situatie ontstaat. Daarbij zullen twee ontsluitingsmogelijkheden worden gerealiseerd. Aan de Bickerstraat liggen de in- en uitrit van de parkeergarage, de inrit voor de parkeerplaatsen op maaiveldniveau en bevoorrading van winkels/horeca. Aan de Middenweg ligt de uitrit voor de parkeerplaatsen op maaiveldniveau en bevoorrading van de winkels/horeca.

Ten behoeve van het bouwplan Poort Halfweg waar het perceel Middenweg 247 onderdeel van uitmaakt, is door de gemeentelijke verkeerskundige een parkeerbalans opgemaakt waaruit bleek dat na realisatie van het bouwplan geen hogere parkeerdruk zal ontstaan maar juist iets zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

In de toekomstige situatie hebben alle woningen en de ondernemers en personeel in Poort Halfweg hun eigen parkeergelegenheid in de parkeerkelder. Verder komt er, naast de 26 openbare parkeerplaatsen die nu al aan de achterzijde aanwezig zijn, nog een uitbreiding met parkeerplaatsen, carports en garageboxen. Totaal komen er in het gebied circa 232 nieuwe parkeerplaatsen (inclusief carports, garageboxen en parkeerplaatsen voor gehandicapten) en worden de 26 parkeerplaatsen aan de achterzijde in stand gehouden.

Wij zijn van mening dat wij op goede gronden medewerking hebben verleend (via de procedure artikel 19 lid 2 WRO) aan het bouwplan Poort Halfweg.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan na tien jaar te worden herzien om de planologische situatie in overeenstemming brengen met de actuele situatie.

Voor wat betreft de bepalingen in de overeenkomst waarbij het verbod tot vestiging van een supermarkt is opgenomen zijn wij van mening dat het hier gaat om een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Reclamanten kunnen bij de burgerlijke rechter nakoming van de overeenkomst vorderen dan wel een beroep doen op de boeteclausule. In deze bestuursrechtelijke procedure hoort dit niet thuis.

B. H.R. Ypma en A.M.M. Rood, Bickerstraat 70

Hierbij ontvangt u onze zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Oud Centrum". Dit omdat het ontwerpbestemmingsplan ook na de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, voor ons, nog een aantal onduidelijkheden bevat:

- In de inspraakreactie is, door ons, de vraag gesteld of het bekend is dat de bestemming Wonen-4, aangegeven op de bestemmingsplankaart achter ons perceel, ten tijde van dit schrijven binnen de grenzen van onze tuin valt? Als reactie is door de gemeente aangegeven dat "op de verbeelding is de situatie volgens de vergunningstekening voor Poort Halfweg opgenomen". Hiermee is de onduidelijkheid niet weggenomen, want ons is momenteel geen vergunning bekend voor de realisatie van garages op deze locatie. Wij verzoeken u een wijzigingsregel op te nemen waarmee ons perceel de bestemming wonen kan blijven houden.
- In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een motivatie waarom op een aantal locaties geen supermarkt is toegestaan en de motivatie waarom deze uitzondering is aangepast ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan uit 2000. In bijvoorbeeld het aansluitende bestemmingsplan Kern-Noord is deze motivatie (echter niet onderbouwd) wel aangegeven.

Wij hopen dat deze onduidelijkheden worden aangepast in het definitieve bestemmingsplan. Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze later nader aan te vullen en/of te wijzigen.

Reactie gemeente

Ad 1.

Voor het bouwplan Poort Halfweg is vergunning verleend, inclusief voor de bouw van de garageboxen. Conform de vergunningstekening zijn de garages ingetekend. Deze situatie is bij reclamanten bekend. Eventuele privaatrechtelijke afspraken/overeenkomsten vallen buiten deze bestuursrechtelijke procedure en dienen bij de burgerlijke rechter aanhangig te worden gemaakt.

Ad 2.

Hiervoor hebben wij al aangegeven dat het, mede op grond van de voor het gebied opgestelde parkeerbalans, verantwoord was om medewerking te verlenen aan het bouwplan Poort Halfweg inclusief een supermarkt.

Wijziging t.o.v. het ter visie gelegde ontwerpplan.

In de toelichting en de regels zijn wat tekstuele aanpassingen geweest. In de regels is het begrip 'peil' aangepast.

Op de verbeelding is ter plaatse van de horeca gelegenheden op de bestemming Verkeer – 1 de functieaanduiding tr (terras t.b.v. horeca mogelijk) opgenomen en is een functieaanduiding H -2 opgenomen t.b.v. de ijssalon.

De bestemming C – 3 van de uitrit op de Middenweg naast het project Poort Halfweg is veranderd in de bestemming V – 1.

Het bestemmingsplan maakt ten opzichte van het oude plan geen extra nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding zodat het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 6 juni 2013

RB2013093 vaststelling bestemmingsplan Oud-Centrum :

Besprekstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2013093

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 6 juni 2013;

b e s l u i t

a. De zienswijzen ingediend door:

Mr. A.A. Aartse Tuyn, namens:

- a. - C.B.M. van den Heiligenberg, wonende te Zuid-Scharwoude;
- b. - R.J.M. van den Heiligenberg, wonende te Almere; alsmede
- c. - M.T. van den Heiligenberg, wonende te Heerhugowaard;

en

H.R. Ypma Z A.M.M. Rood, Bickerstraat 70,
ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

b. Het bestemmingsplan "Oud Centrum" vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0398.BP31OUDCENTRUM00-VA01 vast te stellen met in achtneming van de volgende wijzigingen:

- In de regels artikel 1.43 is het begrip 'peil' aangepast.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de horeca gelegenheden op de bestemming Verkeer – 1 de functieaanduiding tr (terras t.b.v. horeca mogelijk) opgenomen en is een functieaanduiding H -2 opgenomen t.b.v. de ijssalon.
- De bestemming C – 3 van de uitrit op de Middenweg naast het project Poort Halfweg is veranderd in de bestemming V – 1.

c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Heerhugowaard, 18 juni 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,