



Agendanr.: 11
Vorstelnr.: RB2018004
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden en beheersverordening Heerhugowaard Zuid
Programma: programma 3, stedelijke ontwikkelingen, economische zaken en leefbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 10 januari 2018

Voorstel / besluit:

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de nota's van beantwoording zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden te wijzigen naar aanleiding van de zienswijzen.
3. De beheersverordening Heerhugowaard Zuid te wijzigen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen in verband met de wijzigingen van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden.
4. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden" met IMROcode NL.IMRO.0398.BP55HHWZUIDONTW-VA01 gewijzigd vast te stellen en de beheersverordening Heerhugowaard Zuid met IMROcode NL.IMRO.0398.BV52HHWZUID-VA01.

1. Inleiding

De beheersverordening en het bestemmingsplan zijn gezamenlijk de vervanging van het bestemmingsplan voor het plangebied Heerhugowaard Zuid. De vervanging hiervan was noodzakelijk om twee redenen.

Ten eerste omdat het oorspronkelijke bestemmingsplan inmiddels bijna 10 jaar oud is en op basis van de Wet ruimtelijke ordening vervangen moet worden. Deze verplichting gaat op termijn vervallen. Hiervoor is wetgeving in voorbereiding, maar deze is nog niet van kracht.

Ten tweede omdat sinds de vaststelling 10 jaar geleden de inzichten gewijzigd zijn voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden, met name ten aanzien van plandeel 4 van de Stad van de Zon. Het westelijk deel van plandeel 4 (plandeel 4a) is inmiddels gerealiseerd op basis van afwijkingsprocedures, maar past niet meer binnen de in het plan opgenomen regels. Een herziening is wenselijk om eventuele nog volgende aanvragen voor aanbouw of verbouw van de gerealiseerde woningen te kunnen vergunnen. Voor het oostelijk deel van plandeel 4 (plandeel 4b) is direct een passende regeling opgenomen om de toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken op basis van de gewijzigde inzichten.

De beheersverordening is opgesteld voor de bestaande gebieden. Omdat een beheersverordening geen ontwikkelingsgebieden kan bevatten, is daarnaast een bestemmingsplan opgesteld voor de ontwikkelingsgebieden die nog in de Stad van de Zon liggen, het gaat daarbij om plandeel 3, plandeel 4B en een kavel in het verlengde van de Hemelboog bij plandeel 2.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de beheersverordening hebben naar aanleiding van eerdere besluitvorming in B&W gedurende 6 weken ter inzage gelegen en zijn nu gereed voor besluitvorming door de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijzen ingediend bij het bestemmingsplan. Deze geven aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De zienswijzen, de beantwoording en de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de Nota's van beantwoording zienswijzen die bij dit voorstel is gevoegd.

Omdat het om twee verschillende plannen gaat met verschillende procedures is er voor elk plan een aparte Nota van beantwoording opgesteld.

2. Beoogd effect

De beheersverordening en het bestemmingsplan zijn gezamenlijk de vervanging van het bestemmingsplan voor het plangebied Heerhugowaard Zuid en dienen als planologisch kader voor de planperiode van 10 jaar.

3. Argumenten

3.1. Het bestemmingsplan en de beheersverordening passen binnen het huidige beleid.

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en komt overeen met het al geldende bestemmingsplan voor Heerhugowaard Zuid. Het bestaande beleid voor dit gebied wordt daardoor voortgezet. De ontwikkelingsgebieden van de Stad van de Zon zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan is gebaseerd op de eerdere besluitvorming over de ontwikkeling van dit gebied en is een planologische vertaling van de gewijzigde inzichten.

3.2 Er is overleg gevoerd met omwonenden van plandeel 4B voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan omdat daar veranderingen plaatsvinden.

In februari 2017 is er een bijeenkomst gehouden voor omwonenden van plandeel 4B. Omdat er nu gebouwd gaat worden en de ontwikkeling afwijkt van de eerdere plannen is er voor hen een informatie-avond gehouden. Daarbij is iedereen geïnformeerd over de gewijzigde invulling van het plangebied en de aanstaande procedure.

Ten aanzien van plandeel 3 en de kavel in het verlengde van de Hemelboog bij plandeel 2 zijn er vrijwel geen wijzigingen. Alleen de bouwhoogte is aangepast om te kunnen voldoen aan de nu geldende Bouwverordening en het Bouwbesluit. De bouwhoogte is gelijk aan de bouwhoogte van de woningen die al in plandeel 3 zijn gerealiseerd. Er is daarom volstaan met het ter inzage leggen van de ontwerp-beheersverordening.

De beheersverordening zet het bestaande beleid voor dit gebied voort. Er is daarom volstaan met een ter inzage legging.

3.3. De beheersverordening heeft geen gevolgen voor duurzaamheidsbeleid. Bij de ontwikkeling van het plangebied worden de bestaande afspraken over duurzaamheidsinspanningen voor de Stad van de Zon gehanteerd.

Deze plannen hebben betrekking op het gebied waar al veel bestaande afspraken gelden met een hoge ambitie voor het bereiken van de duurzaamheidsdoelstellingen. Deze bestaande afspraken blijven bestaan.

4. Kanttekeningen

4.1. Bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze geven aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De zienswijzen, de beantwoording en de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen die bij dit voorstel is gevoegd. Een aantal zienswijzen gaan over de praktische inrichting van het plangebied en het water. Deze kunnen gehonoreerd worden, maar hebben geen gevolgen voor het plangebied. Daarnaast is gewezen op het belang van het aanhouden van voldoende afstand tot de omliggende bedrijven en de daarover gemaakte afspraken. Als gevolg daarvan is het plan gewijzigd om de bestaande rechten te honoreren. De inrichting van het gebied zal hierdoor wijzigen. Bij de gewijzigde inrichting moet voldoende afstand worden aangehouden ten opzichte van de bedrijven.

4.2. Bij de terinzagelegging van de beheersverordening zijn zienswijzen ingediend namens bewoners van de Dampkring en Noorderlicht.

In de zienswijze wordt verzocht om voor deze woningen op de tweede verdieping (derde bouwlaag) een uitbreiding toe te staan. Als gevolg van die uitbreiding ontstaat echter zeer massale bebouwing met negatieve gevolgen voor omliggende woningen door beperking van daglicht, meer aantasting van de privacy. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze uitbreiding niet wenselijk omdat er een

zeer massaal en eentonig straatbeeld ontstaat. Bij eerdere verzoeken om een dergelijke uitbreiding is geen medewerking verleend. Daarom wordt ook nu voorgesteld om geen medewerking te verlenen.

4.3. Het plangebied van de beheersverordening is aangepast zodat in dit gebied liggende nieuwe ontwikkelingen en voorziene ontwikkelingen geen deel uit maken van de beheersverordening.

Een beheersverordening is alleen bedoeld voor bestaand gebied. De beheersverordening is opgesteld voor het deel van Heerhugowaard Zuid waarvoor het bestemmingsplan nog geldt dat bijna 10 jaar oud is. Er zijn enkele kleine locaties (Jan Glijnisweg 1, Jan Glijnisweg 17 en het zuidelijkste deel van de reconstructie van de Middenweg) waarvoor recenter (postzegel)bestemmingsplannen zijn vastgesteld of in voorbereiding zijn. Deze maken geen deel meer uit van de beheersverordening omdat hier al een actueel planologisch kader voor is of in voorbereiding is.

5. Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan en de beheersverordening passen binnen het financiële kader voor de ontwikkeling van de Stad van de Zon.

6. Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de behandeling in de gemeenteraad en de besluitvorming. Vervolgens wordt het bestemmingsplan na vaststelling volgens de wettelijke voorschriften bekend gemaakt.

7. Uitvoering

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de behandeling in de gemeenteraad en de besluitvorming. Vervolgens wordt het bestemmingsplan na vaststelling volgens de wettelijke voorschriften bekend gemaakt.

8. Monitoring/Evaluatie

De monitoring vindt plaats in het kader van de ontwikkeling van de Stad van de Zon.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij18-026	Bijlage 1 – toelichting, regels en bijlagen bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden
Bij18-027	Bijlage 2 – verbeelding bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden kaart 1
Bij18-028	Bijlage 3 – verbeelding bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden kaart 2
Bij18-029	Bijlage 4 – verbeelding bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden kaart 3
Bij18-030	Bijlage 5 bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden - Nota van beantwoording zienswijzen
Bij18-031	Bijlage 6 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, toelichting, regels en beheersverordening
Bij18-032	Bijlage 7 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, Nota van beantwoording zienswijzen
Bij18-033	Bijlage 8 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, - verbeelding, kaartblad 1A
Bij18-034	Bijlage 9 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, - verbeelding, kaartblad 1B
Bij18-035	Bijlage 10 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, - verbeelding, kaartblad 2
Bij18-036	Bijlage 11 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, - verbeelding, kaartblad 3

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 06 februari 2018
RB2018004 Vaststelling bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden en
beheersverordening Heerhugowaard Zuid :

Akkoordstuk



Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2018004

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2018;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 06 februari 2018;

gelet op:

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening.;

b e s l u i t

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de nota's van beantwoording zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden te wijzigen naar aanleiding van de zienswijzen.
3. De beheersverordening Heerhugowaard Zuid te wijzigen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen in verband met de wijzigingen van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden.
4. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden" met IMROcode NL.IMRO.0398.BP55HHWZUIDONTW-VA01 gewijzigd vast te stellen en de beheersverordening Heerhugowaard Zuid met IMROcode NL.IMRO.0398.BV52HHWZUID-VA01

Heerhugowaard, 20 februari 2018

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,