



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering:	23 NOV 2010
Besluit:	CF
Voorstelnummer:	RB2010118

Agendanr. : 6
Voorstelnr. : RB2010118
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Beveland 2010

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 05 oktober 2010

Beknopt voorstel

Op 18 mei 2010 is besloten om het ontwerp-bestemmingsplan Beveland 2010 in procedure te brengen. Het ontwerp-bestemmingsplan Beveland 2010 heeft vanaf 4 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De enige ontvangen reactie is van de Kamer van Koophandel, die heeft aangegeven dat zij geen bezwaren heeft. Op basis hiervan kan het plan ongewijzigd vastgesteld worden.

Toelichting

Het nieuwe bestemmingsplan Beveland 2010 is opgesteld om in de bouwregels meer ruimte en flexibiliteit te bieden voor gewenste ontwikkelingen, aangezien de nieuwe Wet ruimtelijke ordening veel beperktere mogelijkheden kent om af te wijken van bestemmingsplannen. Daarnaast past de herziening binnen het streven om voor juni 2013 de bestemmingsplannen te herzien. De bouwregels zijn tenslotte gelijk getrokken aan de regels van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Zandhorst, zodat de bestaande bedrijventerreinen de inhoudelijk zelfde regels kennen.

Omdat in het plangebied van Beveland niet alleen bedrijfsmatig gebruik is toegestaan maar ook onderwijs en dienstverlenende instellingen, moet er op basis van de landelijke richtlijnen gewerkt worden met de bestemming "Gemengd". In de bestemming Gemengd zijn de inhoudelijke bouwregels gelijk aan de mogelijkheden die bij bestemmingsplan Zandhorst e.o. worden gebruikt.

Doelstelling van het plan

Doelstelling van het plan is om de bestaande functie van een passende bestemming te voorzien op basis van de meest recente ruimtelijke inzichten. Het plangebied is gelijk gehouden aan de plancontouren van het oorspronkelijke plan Beveland. Ten noorden ligt nog een strook bedrijventerrein dat voor het opstellen van het bestemmingsplan betrokken kan worden bij het stationsgebied. Ten zuiden ligt het gebied Westpoort. Het kan zijn dat de huidige wegenstructuur aan de zuidzijde van het plan anders wordt ingericht naar aanleiding van de uitwerking van de plannen omtrent Westpoort. Deze eventuele wijziging kan dan meegenomen worden bij de ruimtelijke plannen die opgesteld worden in het kader van Westpoort. Op dit moment zijn die eventuele wijzigingen niet goed in te schatten. Er is daarom voor gekozen om de bestaande situatie positief te bestemmen. Dit is in overeenstemming met de, in het bestemmingsplannenbeleid gekozen, strategie om te kiezen voor beheersplannen versus ruimtelijke ontwikkelingen.

De nieuwe bouwregels geven meer ruimte en flexibiliteit te voor gewenste ontwikkelingen. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheden zijn daarom vergroot. Door te werken met (binnenplanse) ontheffingen biedt het plan veel flexibiliteit terwijl er nog steeds sturingsmogelijkheden blijven bestaan door voorwaarden te verbinden aan het verlenen van medewerking. De bouwregels zijn daarnaast gelijk getrokken aan de regels van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Zandhorst, zodat er voor de bestaande bedrijventerreinen eenduidige regels gelden.

Belangrijke uitgangspunten in het bestemmingsplan

Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten puntsgewijs weergegeven.

- algemene uitgangspunten

De systematiek van de voorschriften zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de standaardvoorschriften van de gemeente Heerhugowaard. De toegestane gebruiksmogelijkheden zijn inhoudelijk gelijk aan de mogelijkheden die in het huidige bestemmingsplan Beveland gelden. Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden verruimd en zijn er ontheffingen opgenomen voor bebouwing buiten het bouwvlak (zoals entrees, fietsenstallingen). Deze verruimde mogelijkheden zijn gelijk aan de mogelijkheden die in het nieuwe bestemmingsplan Zandhorst e.o. zijn opgenomen.

- bestemming Gemengd

De landelijk voorgeschreven richtlijnen voor digitale bestemmingsplannen kennen diverse hoofdgroepen van bestemmingen (Sport, Maatschappelijk, Bedrijf). Als er gebruiksmogelijkheden worden geboden die onder meerdere hoofdgroepen vallen, moet dit in de vorm van de bestemming Gemengd gebeuren. Aangezien het bestemmingsplan in het gebied zowel scholen (hoofdgroep Maatschappelijk), industrie- en kantooractiviteiten (hoofdgroep Bedrijf) en de woonboulevard bevat (hoofdgroep detailhandel), is er voor het gehele gebied een gemengde bestemming opgenomen.

- intensivering bebouwing

Om zo nuttig mogelijk gebruik te kunnen maken van de beschikbare ruimte is, net als bij bestemmingsplan Zandhorst e.o., de toegestane bouwhoogte verhoogd. Daarbij zijn de in het oude plan opgenomen hoogteverschillen behouden, zij het dat de verhoudingen iets wijzigen:

	Huidige plan	Beveland 2010
Algemene gebied	12 meter	18 meter
Kantoorplint langs de Westtangent	18 meter	21 meter
Hoogte accent aan de zuidzijde langs de Westtangent	28 meter	45 meter

Bij de opgenomen hoogte voor het hoogte-accent is rekening gehouden met de mogelijke ontwikkelingen van Westpoort, direct ten zuiden van deze locatie. Om de beoogde stedenbouwkundige impact te behouden is de bouwhoogte voor deze locatie in verhouding hoger gesteld. Het is mogelijk om de bouwhoogte met 5,0 meter te verhogen, mits dit een bijdrage levert aan de stedenbouwkundige en welstandelijke uitstraling. Deze ontheffing is echter niet mogelijk voor de locatie met het hoogte-accent om te voorkomen dat er te negatieve gevolgen zijn voor de woningen ten oosten van de Westtangent.

- meer mogelijkheden voor bouwen buiten het bouwvlak

De mogelijkheid om voor de voorgevelrooilijn te bouwen zijn verruimd door ontheffingsmogelijkheden op te nemen. Dit naar aanleiding van aanvragen die in het verleden zijn vergund middels een ontheffing op basis van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het is nu mogelijk om een overdekte fietsenstalling te bouwen, dit ter ondersteuning van het mobiliteitsbeleid. Daarnaast is het mogelijk om een uitbouw aan de voorzijde van de bebouwing op te richten. Deze mogelijkheid bestond al maar is nu verruimd en voor meer percelen toepasbaar. Bij beide ontheffingen geldt dat de vereiste voorzieningen voor de eigen parkeerbehoefte niet mogen worden aangetast. De ontheffingsmogelijkheden zijn daarmee gelijk aan het bestemmingsplan Zandhorst e.o.

Ter inzagelegging

Het ontwerp-bestemmingsplan Beveland 2010 heeft vanaf 4 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen en er is een kennisgeving verzonden aan de VROM-Inspectie en de Provincie. Daarnaast zijn de insprekers die gereageerd hebben geïnformeerd over de besluitvorming met betrekking tot hun inspraakreactie en over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De enige ontvangen reactie is van de Kamer van Koophandel, die heeft aangegeven dat zij geen bezwaren hebben.

Ambtshalve wijzigingen

In de regels (artikel 6.2.1. onder d.) is één tekstuele wijziging aangebracht om de leesbaarheid te bevorderen. Dit heeft geen verdere inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan opgesteld. Voor de gemeente brengt het vaststellen van het bestemmingsplan geen kosten met zich mee. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan dan ook worden afgezien.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 2 november 2010

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr. RB2010118

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 05 oktober 2010

gelet op artikel 3.1. e.v. van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t

het bestemmingsplan Beveland 2010 vast te stellen, zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.0398.BP05BEVELAND00-VA01.GML met de bijbehorende bestanden en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Heerhugowaard, 23 november 2010

De Raad voornoemd,

de griffier,
wvd.

de voorzitter,