



Agendanr.: 10
Vorstelnr.: RB2017091
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Cranenbosch
Programma:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 19 september 2017

Voorstel / besluit:

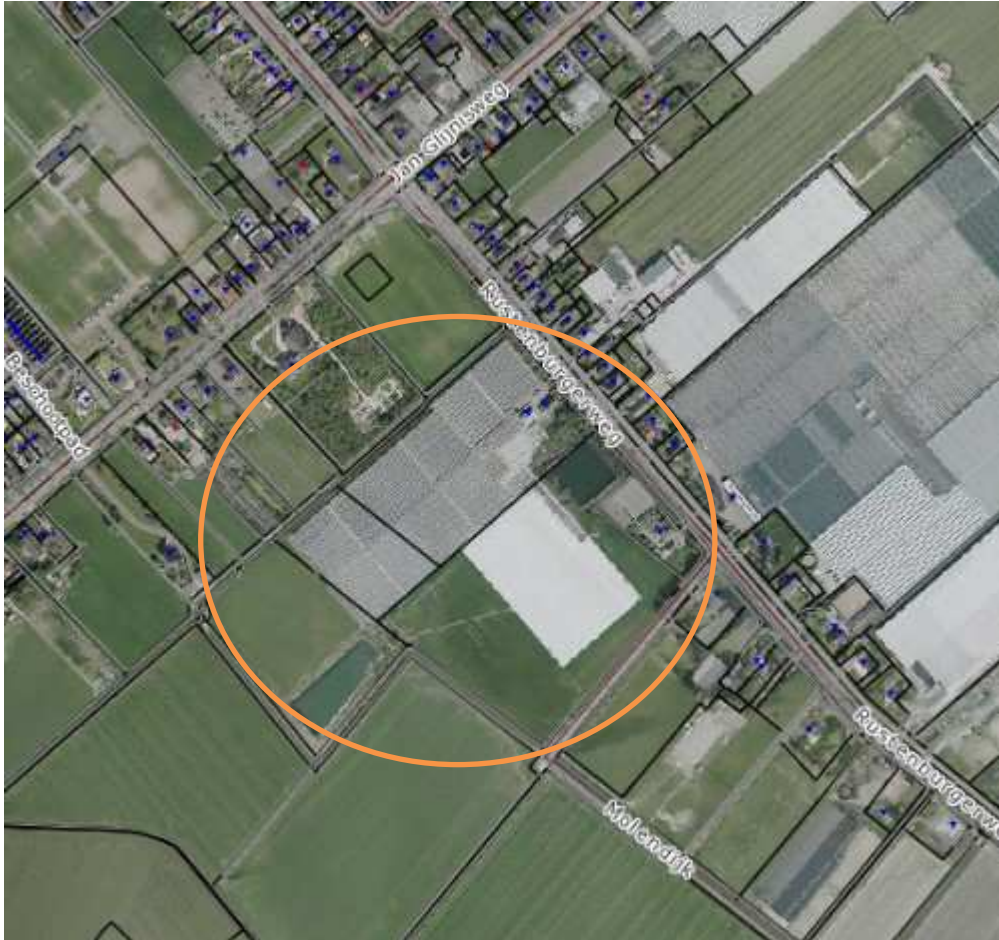
Met een kleine aanpassing te komen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 't Cranenbosch.

Probleemstelling

Als sinds lange tijd speelt rondom het voormalige kassencomplex van Strooper aan de Rustenburgerweg het verzoek om te komen tot sloop van de kassen en nieuwbouw met woningen. Een eerdere ontwikkelaar is failliet gegaan en daardoor heeft het plan langer dan verwacht geduurd. Er is inmiddels overeenstemming met de Provincie om op grond van de Ruimte-voor-Ruimte- regeling te komen tot nieuwbouw van 6 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de verankering van de hoofdlijnen van het beeldkwaliteitplan en geeft het nieuwe juridische kader voor de locatie.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Sinds 2009 is Bot Bouw Initiatief met destijds Mulder Obdam en de gemeente in overleg om te komen tot sloop van het kassencomplex van voormalige exploitant Strooper. Het gebied ligt in de oksel van de Rustenburgerweg in 't Kruis. Het perceel heeft een oppervlakte van totaal 6 hectare, waarvan nu bijna 4 hectare bebouwd is.



De gemeente en de provincie kennen beide een concentratiebeleid voor verspreid liggend glas, maar ook een uitsterfregeling voor verspreid liggend glas. Concentratie vindt plaats op het Alton gebied. Voor 't Kruis voorziet de gemeente dat dit op lange termijn niet levensvatbaar is als glastuinbouwgebied en heeft in het bestemmingsplan al voorzien in verplaatsingsmogelijkheden. In het geval van 't Cranenbosch gaat het om enkel saneren van de deze locatie en niet om verplaatsing.

Op grond van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling is het mogelijk om ter compensatie van te slopen te komen tot woningbouw. De provincie kent hiervoor een regeling die vorig jaar is aangepast en strenger is geworden met welke kosten er opgevoerd mogen worden. De locatie van 't Cranenbosch valt onder de overgangsregeling omdat dit al een langdurig proces is. Er is wel tijdsdruk: het bestemmingsplan moet voor 1 november a.s. zijn vastgesteld. Dat is een strakke planning.

Inhoudelijk voorziet het plan in de realisatie van 6 woningen in het lint van de Rustenburgseweg, naast dat de huidige bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Alle opstallen worden volledig gesloopt en de overige gronden zullen daarna als grasland worden ingezaaid. Dat betekent een aanzienlijke verbetering in de beeldkwaliteit ter plaatse. De naastgelegen Molendijk is ook het startpunt van een wandel- en fietsroute. Het verwijderen van deze in verval geraakte kassen heeft een opwaardering van het gebied tot gevolg.

Met de ontwikkelaars is verder gewerkt aan een beeldkwaliteitplan. Hierop heeft de Provincie haar akkoord gegeven en de voorwaarden die daaruit zijn gekomen, zijn verwerkt in de regels. Het beeldkwaliteitplan (zie ook de bijlage) maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en zal na vaststelling gelden als toetsingskader voor de commissie voor ruimtelijke kwaliteit bij bouwaanvragen.

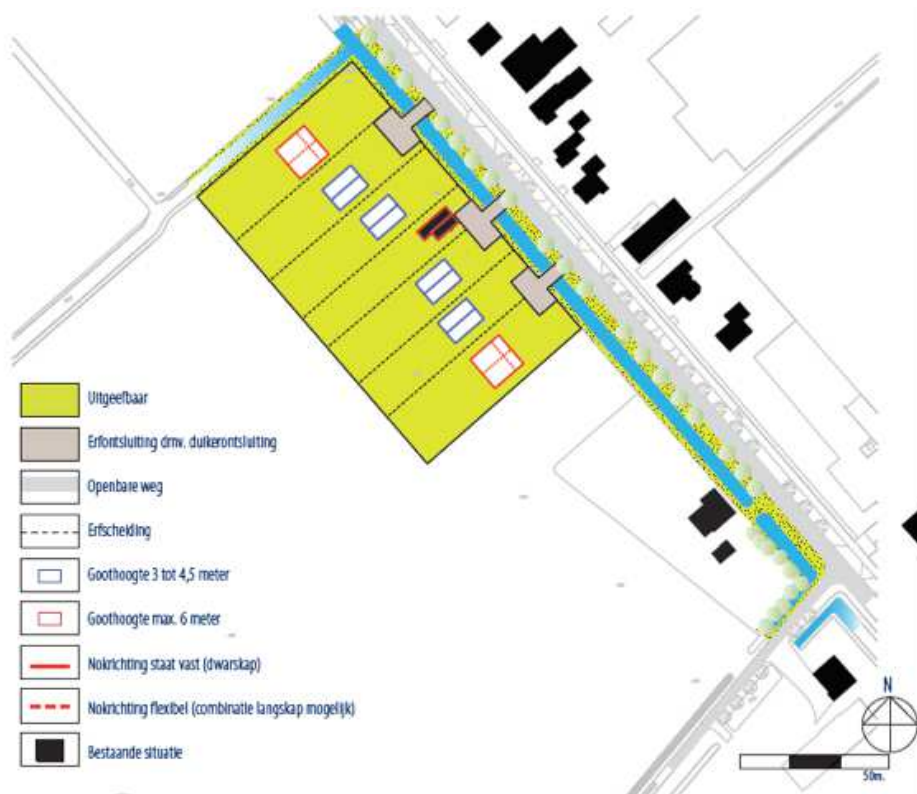
Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen of reacties ingediend.

Wij stellen wel voor een ambtshalve wijziging toe te passen:

In het Beeldkwaliteitsplan is op pagina 25 opgenomen dat bijgebouwen op een afstand van 1,5 meter van de zijgrens wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan bij de bestemming Wonen -1 is dit niet vastgelegd.

Aanpassing:

Opnemen in de regels onder 7.2.2. dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van 1,5 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens moeten staan.



Oplossingsrichtingen

Met dit bestemmingsplan wordt de basis gelegd voor het saneren van deze locatie aan de Rustenburgerweg en de bouw van 6 woningen. Dit leidt tot een aanzienlijke beeldkwaliteitverbetering.

Juridische gevolgen:

Dit bestemmingsplan geeft de juridische basis om te komen tot sloop en nieuwbouw van woningen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, wel is er een ambtshalve wijziging. Tegen deze ambtshalve wijziging kan eventueel door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Financiële gevolgen:

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de bouw van een of meer woningen een exploitatieplan te worden opgesteld. Daarvan mag worden afgezien op het moment dat daar anderszins in voorzien is. Met de ontwikkelaar wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hieraan worden de laatste aanpassingen momenteel verricht. Deze moet ondertekend zijn voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. De gemeente verhaalt daarin diverse kosten op de ontwikkelaar.

Voor ontwikkelingen waar woningen worden toegevoegd is de Nota Bovenwijkse Voorzieningen van toepassing.

Per kavel geldt een afdracht van € 9.055 per toe te voegen kavel. Daarnaast worden ambtelijke uren verhaald.

Sociaal/Economisch/Fysiek Domein:

Het bestemmingsplan geeft een vervolg aan de ingezette koers van het bestemmingsplan Buitengebied om te komen tot concentratie van glastuinbouw in Alton en het saneren van verspreid liggend glas in 't Kruis.

Duurzaamheidsbeleid:

Het kassencomplex dat momenteel op de locatie staat is oud en voldoet niet aan de huidige eisen die aan een glastuinbouwlocatie worden gesteld qua inrichting, omvang en energieoplossingen. Het is een vervallen locatie vlakbij woningen die historisch zo gegroeid is maar minder wenselijk door de nabijheid van woningen. Met de doelstelling van concentratie in Alton is het een goede invulling om te komen tot nieuwbouw met woningen. Dit past in de omgeving en deze zullen worden gebouwd volgens de nieuwste bouwbesluitnormeringen.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Heerhugowaards Nieuwsblad, ruimtelijkeplannen.nl en de Staatcourant.

Monitoring/Evaluatie

n.v.t.

Samenvatting

Het plan voorziet in de sloop van 4 ha kassencomplex en de nieuwbouw met 6 woningen. Dit leidt tot een aanzienlijke beeldkwaliteitsverbetering ter plekke.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij17-404	Bijlage beeldkwaliteitplan 't Cranenbosch
Bij17-405	Bijlage Verbeelding bestemmingplan 't Cranenbosch
Bij17-406	Bijlage ontwerpbestemmingsplan 't Cranenbosch

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 12 september 2017
RB2017091 vaststelling bestemmingsplan Cranenbosch :

Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2017091

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2017;

gelet op:

artikel 3.8 e.v. Wet ruimtelijke ordening;

afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t

1. De regels van het bestemmingsplan 't Cranenbosch met IMRO kenmerk: NL.IMRO.-398. BP17CRANENBOSCH onder artikel 7.2.2. aanpassen in die zin dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van 1,5 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens moeten staan, overeenkomstig het beeldkwaliteitplan;
2. Het bestemmingsplan 't Cranenbosch aldus gewijzigd vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitplan voor 't Cranenbosch vast te stellen en onderdeel te laten worden van de Nota ruimtelijke kwaliteit;
4. Omdat een exploitatieovereenkomst is getekend af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan de Provincie voor te leggen;
6. Na akkoord van de Provincie over te gaan tot publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep;

Heerhugowaard, 17 oktober 2017

De Raad voornoemd,

de loco-griffier,

de voorzitter,