



Agendanr.: 10
Voorstelnr.: RB2014104
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Tweede partiële herziening Heerhugowaard Zuid
Programma: Programma 3, stedelijke ontwikkelingen, economische zaken en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter bespreking

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 26 augustus 2014

Probleemstelling

Voor het erf rondom het gebouw van de voormalige Waerdse Tempel is een bestemmingsplan opgesteld en in ontwerp ter inzage gelegd. De wettelijke voorbereidingsprocedure is afgerond. Het bestemmingsplan is nu gereed voor de vaststelling.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Het plangebied is zeer beperkt van omvang. De partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op de gronden buiten het bouwvlak, die in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid waren aangeduid met de bestemming H4. Deze gronden zijn van goedkeuring onthouden door de Raad van State.

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader opgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State en de reeds en geplande bebouwing en voorzieningen. Het plan dient een goede basis te geven voor de gewenste brede recreatieve bestemming van het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de toekomstige invulling als wellnesscentrum van het gebouw van de (voormalige) Waerdse Tempel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Holland. De zienswijzen is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Geadviseerd wordt om de zienswijze van de Provincie Noord-Holland gegrond te verklaren, met als gevolg dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een nadere onderbouwing in verband met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Zienswijze

De provincie was graag in het kader van het vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. Wet ruimtelijke ordening in de gelegenheid gesteld om opmerkingen te maken. Er is echter geen vooroverleg gevoerd.

De weergave en de beoordeling van de provinciale verordening nog onvoldoende duidelijk is. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het erf gelegen rondom de (voormalige) Waerdse Tempel. Er is sprake van een project waarbij wordt voorzien in uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied. In artikel 14 van de provinciale verordening is bepaald dat dit niet toegestaan is tenzij voldaan is aan de afwijkingsregels die zijn opgenomen in dat artikel. De onderbouwing waarin wordt aangegeven of voldaan wordt aan de afwijkingsregels ontbreekt op dit moment.

In dat kader wordt verwezen naar de recentelijk verleende omgevingsvergunning voor het vestigen van het wellnesscentrum in het gebouw van de Waerdse Tempel. In deze

omgevingsvergunning is voldoende onderbouwd wat de noodzaak is voor de vestiging van de nieuwe functie in het hoofdgebouw en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Verzocht wordt om deze onderbouwing ook in dit bestemmingsplan op te nemen.

Beoordeling

Zoals door de Provincie aangegeven is er een vergunning verleend voor de vestiging van het wellnesscentrum. Deze vergunning bevatte echter niet alleen de vestiging van het Wellnesscentrum in het gebouw van de voormalige Waerdse Tempel, maar eveneens de bijbehorende bijgebouwen.

Voor de vestiging van deze nieuwe functie is bij de vergunningverlening een nadere onderbouwing gegeven op basis van de criteria van de provinciale verordening. Deze nadere onderbouwing is naar aanleiding van de reactie van de Provincie opgenomen in de toelichting en is eveneens van toepassing voor de bijgebouwen die binnen de plangrenzen vallen. Deze bijgebouwen zijn noodzakelijk voor het goed functioneren van de nieuwe functie. Voor de vormgeving en inpassing is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals die opgesteld zijn voor de oorspronkelijke ontwikkeling van het Park van Luna. De open groene ruimte van het Strand van Luna wordt niet aangetast. Er wordt voor de scheiding van de functies een groene wal en erfafscheiding gerealiseerd, wat in overeenstemming is met de uitgangspunten voor het Park van Luna.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is hoofdstuk 3.3. van de toelichting, waarin het provinciale beleid uitgebreid met de volgende tekst:

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten overeenkomen met de verordening die bij de structuurvisie hoort. Deze verordening wordt gewijzigd. Op 1 juni 2012 is de ontwerpwijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het erf gelegen rondom de (voormalige) Waerdse Tempel. Er is sprake van een project waarbij wordt voorzien in uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied. In artikel 14 van de provinciale verordening is bepaald dat dit niet toegestaan is tenzij voldaan is aan de afwijkingsregels die zijn opgenomen in dat artikel.

Doordat het gebouw gerealiseerd is in een gebied dat inmiddels omgeven is door woongebied en gezien de geringe uitbreiding ten opzichte van het reeds bestaande gebouw hebben wij geen strijdigheid met het basisuitgangspunt van uw beleid "bouwen buiten bestaand bebouwd gebied" geconcludeerd. bebouwing is gesitueerd in het door Ashok Bhalothra ontwikkelde en mee ontworpen gebied Heerhugowaard Zuid. Het is een zeer recent ontworpen recreatiegebied. Het recreatiegebied is omsloten door verschillende nieuwbouwwijken. Naar onze mening is deze situatie niet vergelijkbaar met het reguliere Landelijk Gebied, dat door de provinciale verordening beschermd wordt.

Met de vestiging van de Shimanto Wellness Tempel en de inrichting van de tuin met bijbehorende bouwwerken is rekening gehouden met de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de omgeving. De belevingswaarde van het gebouw op zich en in relatie tot de omgeving wordt, door de vestiging van de Shimanto Wellness Tempel met haar uitbreidingen, door ons als aanvulling op het recreatiegebied gezien. Wij zijn van mening dat het niet realiseren van de sauna een gemiste kans zou zijn, met als gevolg nog langere leegstand en verpaupering van dit gebouw en het gebied. Wij hebben inmiddels ervaren dat het gebouw moeilijk voor andere doeleinden te gebruiken is. Deze ontwikkeling past in de visie van de gemeente 'Boulevard van Lichaam en geest', waarin gezocht wordt naar elkaar versterkende functies rondom de vestiging van het ziekenhuis in Heerhugowaard.

Onderbouwing noodzaak verstedelijking

Noodzaak van de beoogde uitbreiding van de bestaande verstedelijking in het landelijk gebied (art. 14.2 a van de provinciale verordening).

Het gebouw 'De Waerdse Tempel' is niet meer in gebruik als pop-podium en staat al enkele jaren leeg. BMC heeft in 2011 onderzoek gedaan naar de marktpotentie van het podium, in combinatie met de haalbaarheid van een gezonde exploitatie. Het onderzoek is zelfs uitgebreid tot een onderzoek naar het toekomstperspectief van het podium gezien in het licht van de wens om te komen tot één regionale podiumorganisatie voor de grotere regio Alkmaar – Heerhugowaard. De conclusie van BMC was dat de ontwikkeling van de Waerdse Tempel in Heerhugowaard als regionale popvoorziening niet realistisch is. Bovendien is het gebouw niet gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Dit is wel essentieel voor het welslagen van een pop-podium. Deze mobiliteitseis is minder of niet van toepassing voor een Wellness centrum.

Daarnaast waren er vanuit het recreatieschap (nu beheerder van gebied) ook kanttekeningen op het gebruik van het gebouw. Een van de kritieke punten vanuit het recreatieschap, was dat het horecagedeelte niet gericht was op het recreatiegebied met strand en de naaste omgeving. Het recreatieschap heeft in het verleden gepleit voor een horecavoorziening die gericht zou worden op het recreatiegebied. Echter, hier is door de eigenaar van de pop-tempel nooit invulling aan gegeven, deels door de geslotenheid van het pand. Dit is ook een groot nadeel voor de recreatieve functie van het gebied. Door de komst van de de Wellnessfunctie met restaurant en horecapunt dat zowel voor de Wellnessfunctie als voor het recreatiegebied zal functioneren wordt hier juist invulling aan gegeven, waardoor de recreatieve functie daar conform de wens van het recreatieschap en gemeente wordt ingevuld.

Onderbouwing waarom de beoogde uitbreiding van de bestaande verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen een bestaand gebied kan worden gerealiseerd (art. 14 lid 2b van de provinciale verordening).

De wellnessfunctie met omliggend terrein kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Een bestaande geschikte locatie is niet voor handen. De voormalige sauna van de aanvrager was gevestigd in het Stationsgebied in Heerhugowaard. Het pand voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd, waardoor het betreffende pand de ondernemer belemmerde in een gezonde exploitatie van zijn bedrijf. Daarnaast wordt het stationsgebied in de toekomst heringericht conform het provinciale beleid "Leidraad Maak plaats". De vrijgekomen panden in het Stationsgebied worden door de uitplaatsing van de sauna kansrijke herontwikkelingslocaties. Het mes snijdt aan twee kanten: er ontstaat herontwikkelings- en transformatieruimte tegen het station aan én de 'branding' van Heerhugowaard's Boulevard van Lichaam en Geest wordt door de verplaatsing van de sauna naar het tegen het nieuwe ziekenhuis aangelegen recreatiegebied nog eens sterker. Wellness en Zorg vinden elkaar op een steenworp afstand, in een de herinvulling van een reeds jaren leegstaand incourant pand. Het vestigen van de wellnessfunctie is zo ook een toegevoegde waarde voor het recreatiegebied zelf. De uitbreiding voor het restaurant en de horecafunctie die wordt ingericht binnen het plangebied van deze partiële herziening zijn bedoeld om het reeds bestaande recreatiegebied te versterken. De uitbreiding van het pand is noodzakelijk om contact te maken het omliggende gebied. Nu is het een gesloten bunker, door de aanbouw en het horecapunt dat zowel voor het eigen terrein als voor het recreatiegebied zal functioneren, wordt een relatie gelegd met de recreatieve functie van het gebied. Deze functie ontbreekt voor dit deel van het recreatiegebied. De verstedelijking resulteert juist in dit gebied tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De belangen van de omliggende functies worden niet aangetast maar worden zelfs versterkt.

Uitbreiding van de verstedelijking voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals bepaald in art. 15 (art. 14 lid 2c van de provinciale verordening). Toetsing aan de uitgangspunten zoals genoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010).

Het perceel ligt in het intensieve recreatiegebied De Druiplanden. De Druiplanden liggen aan de westzijde van Heerhugowaard-Zuid in een ongeveer 1500 meter lange strook langs de Westeweg. Naast de Waerdse Tempel zijn de volgende functies aanwezig: een strand, een dagcamping, een kabel-waterskibaan, speelweiden en sanitaire voorzieningen. In het gebied zijn op meerdere plaatsen parkeerterreinen aangelegd. Daarnaast zijn er windturbines aanwezig. Twee van die windturbines zijn gesitueerd in de Druiplanden en één op het bedrijventerrein Overtoom. Door het gebied is een fietspad aangelegd dat het recreatiestrand van de groenstructuur scheidt. Langs de Westeweg is een dijklichaam aangelegd om het achterliggende recreatiegebied af te schermen van het wegverkeersgeluid. Aan de zijde van de Westeweg is het talud stijl, aan de andere zijde is het glooiend. De glooiende zijde is in gebruik als zonneweide. De Waerdse Tempel was in gebruik als multifunctioneel poppodium. Voor het bestaande gebouw en enkele overige delen van het perceel is het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid van kracht. Door medewerking te verlenen aan het vestigen van de Shimanto Wellness Tempel met bijbehorende functies in dit gebouw, wordt in sterke mate invulling gegeven aan een functie die past binnen de beleidsmatig gewenste brede recreatieve invulling van het gebied. De in deze partiële herziening opgenomen regels voor het omliggende terrein zijn noodzakelijk om de voor de functie noodzakelijke bouwwerken te kunnen realiseren. De recreatieve structuur van het gebied wordt door deze ontwikkeling alleen maar versterkt. Met de openheid van het gebied is bij het ontwerp van de tuin en de erfinrichting rekening gehouden met de omgeving. Er is gekozen voor een natuurlijke invulling passend binnen de druiplanden. Enerzijds biedt de ontworpen tuin privacy aan de bezoekers van de sauna en anderzijds wordt door het realiseren van een uitgiftepunt naar de zijde van het strand aangehaakt bij de omgeving.

Bij het ontwerp van de buitenruimte is expliciet gekeken naar een natuurlijke invulling passend binnen de druiplanden. De wellness tuin biedt privacy aan de bezoeker van de sauna. Deze privacy wordt gerealiseerd door een natuurlijke omheining welke past binnen het gebied. Er is gekozen voor een natuurlijke omheining om verstening van het gebied tegen te gaan. Het past binnen de recreatieve omgeving. Het realiseren van een uitgiftepunt naar de zijde van het strand leidt alleen maar tot een versterking van gebied. Het landschap was het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de tuin en de uitbreiding van het gebouw. Er is bewust gekozen voor een natuurlijke omheining passend in het gebied.

Ten aanzien van dit bouwplan heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij de belangen alle betrokkenen en de voorwaarden vanuit de provinciale verordening zorgvuldig zijn gewogen. Zoals hierboven gemotiveerd is aangegeven is er geen strijd is met het provinciaal beleid, zodat medewerking aan dit verzoek verleend kan worden.

Met deze toevoeging wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van de Provincie Noord-Holland.

Juridische gevolgen:

Het uitbreiden van de toelichting heeft geen juridische gevolgen. De rechtstreeks bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding blijven ongewijzigd.

Financiële gevolgen:

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie:

De Provincie Noord-Holland zal schriftelijk geïnformeerd worden over de bespreking in de commissie Stadsontwikkeling en de besluitvorming in de gemeenteraad.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Tweede partiële herziening Heerhugowaard Zuid heeft tot doel een recent bestemmingsplan vast te stellen voor het erf rondom het gebouw van de voormalige Waerdse Tempel. Rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State die het bestemmingsplan Heerhugowaard

Zuid voor dit gebied heeft vernietigd. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader opgesteld. Het plan dient een goede basis te geven voor de gewenste brede recreatieve bestemming van het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de recentelijk verleende vergunning voor de vestiging van een wellnesscentrum. Binnen het plangebied (het erf rondom het gebouw van de voormalige Waerdse Tempel) zijn enkele bijgebouwen toegestaan die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het wellnesscentrum en een gedeeld horecapunt dat op zowel het wellnesscentrum als het recreatiegebied is gericht. Binnen het plangebied (het erf rondom het gebouw van de voormalige Waerdse Tempel) zijn regels opgenomen voor de bijgebouwen die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het wellnesscentrum en voor een gedeeld horecapunt dat op zowel het wellnesscentrum als het recreatiegebied is gericht. Met deze regels ontstaat er een goed beheerskader voor de komende 10 jaar voor dit gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Holland. De zienswijzen is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Geadviseerd wordt om de zienswijze van de Provincie Noord-Holland gegrond te verklaren, met als gevolg dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een nadere onderbouwing in verband met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Voor de ingediende zienswijze, alsmede de reactie daarop verwijs ik u naar bijgevoegd raadsvoorstel. De zienswijze is volledig duidelijk. Er is geen aanleiding om te horen. De Provincie Noord-Holland zal schriftelijk worden geïnformeerd over de behandeling in de commissie Stadsontwikkeling en de gemeenteraad.

Voorstel / besluit:

1. de zienswijzen van de Provincie Noord-Holland ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan op te stellen;
3. het bestemmingsplan met IMRO-code NL.IMRO.0398.BP21HHWZUID2EPH-VA01 gewijzigd vast te stellen;

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij14-511	Bijlage toelichting en regels bestemmingsplan
Bij14-512	Bijlage verbeelding bestemmingsplan
BW14-046	Vaststellen bestemmingsplan tweede partiële herziening Heerhugowaard Zuid

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 30 september 2014

RB2014104 Vaststellen bestemmingsplan Tweede partiële herziening Heerhugowaard Zuid :

Akkoordstuk



Heerhugowaard

Stad van kansen

Voor	Allen
Tegen	—

Nr.: RB2014104

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2014;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 30 september 2014;

gelet op:
artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. de zienswijzen van de Provincie Noord-Holland ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan op te stellen;
3. het bestemmingsplan met IMRO-code NL.IMRO.0398.BP21HHWZUID2EPH-VA01 gewijzigd vast te stellen;

Heerhugowaard, 28 oktober 2014

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

