



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 7
Voorstelnr.: RB2018103
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Reinderseiland
Programma: Thema 2 Duurzaamheid, Thema 6 Democratische vernieuwing

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 16 oktober 2018

Voorstel / besluit:

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Reinderseiland;
2. Het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het opgestelde Beeldkwaliteitsplan op te nemen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016
5. Het bestemmingsplan Reinderseiland, met IMRO code NL.IMRO.0398.BP43REINDERSEILAND-VA01 gewijzigd vast te stellen
6. De gewijzigde vaststelling bekend te maken aan de indieners van de zienswijzen en tevens te publiceren in de Staatscourant en het Heerhugowaards Nieuwsblad.

1. Inleiding

In 2015 heeft uw raad besloten om het burgerinitiatief Humulus Lupulus en Dorpsraad De Noord te faciliteren onder de noemer Kompas op de Noord 2. Na verkenning van drie potentiële ontwikkelingslocaties is besloten om de locatie Reinderseiland (Plaetmanstraat, verlengde van het Noordereiland) verder te verkennen. Hier is een woningbouwprogramma voor opgesteld dat aansluit bij het uitgevoerde woonwensenonderzoek voor De Noord.

Vervolgens zijn de benodigde overleggen in regionaal (PORA) en provinciaal verband opgestart. Dat heeft geleid tot ondertekening van de exploitatieovereenkomst door wethouder Oude Kotte met Bot Bouw Initiatief op 16 januari 2018. Met Bot Bouw Initiatief, die wil starten met bouwen in 2019, is gewerkt aan het bestemmingsplan die de planologische basis biedt voor herontwikkeling. De geplande woningen worden aangesloten op het HVC warmtenet en worden daarmee gasloos aangelegd.

Het bestemmingsplan heeft twee keer ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen. Wij vragen de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Beoogd effect

De planologische basis leggen voor de herontwikkeling van twee kassenbedrijven naar woningbouwlocatie op de locatie Plaetmanstraat.

3. Argumenten

1.1 Het voorstel past in de ingezette ontwikkeling voor Alton

In 2016 hebben de ondernemers zelf een toekomstvisie voor het gebied vastgesteld. Deze kunt u vinden in de bijlage. Hierin hebben de ondernemers zelf aangegeven dat deze locatie minder geschikt is voor een succesvolle herstructurering. Dit is getoetst bij de Regiegroep voor Alton. Hierin zitten naast de gemeente en de ondernemers, ook de Provincie, de Rabobank, LTO, Stivas, Greenport en het Ontwikkelingsbedrijf. Gezamenlijk is geoordeeld dat deze locatie, in tegenstelling tot andere locaties in Alton I, zich niet leent voor herstructurering.

1.2 Het voorstel past in de verduurzamingsambitie voor woningen in Heerhugowaard

De woningen worden gasloos aangelegd en passen in die zin in de verduurzamingsambitie die Heerhugowaard heeft uitgesproken voor nieuwbouwwoningen. De woningen worden aangesloten op het warmtenet dat de HVC momenteel aan het aanleggen is in Alton. Daarnaast wordt door medewerking aan dit plan gewerkt aan een duurzame en stabiele basis voor De Noord waardoor voorzieningen behouden kunnen blijven.

1.3 Het voorstel geeft invulling aan het ingezette burgerinitiatief voor De Noord

Het plan is het resultaat van een initiatief vanuit de inwoners van De Noord zelf. Humulus Lupulus en de Dorpsraad zijn dit gestart. Er hebben verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden in en met De Noord om te komen tot een gedragen plan.

1.4 Er zijn drie zienswijzen ingediend, die leiden tot een aanpassing in het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Twee omwonenden en de ontwikkelaar zelf hebben een zienswijze ingediend. De zienswijzen zien op zorgen voor overlast en de huidige bedrijfsvoering, maar ook een aantal zaken die op de verbeelding (plankaart) niet goed zijn opgenomen. Er zijn een aantal voorstellen tot wijziging. Voor de volledige zienswijzen en de bijbehorende voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar de bijlage.

2.1 Er zijn twee ambtshalve wijzigingen die opgenomen worden in het vastgestelde document

Tijdens het proces is een aantal zaken opgemerkt die scherper geformuleerd kunnen worden, maar ook een aantal koppelingen met het Beeldkwaliteitsplan dat beter kan. Voor het volledige overzicht verwijzen wij u naar de bijlage.

3.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk, nu er een anterieure overeenkomst is gesloten

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk bij bepaalde bouwplannen. Dit project valt daar onder. Als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. De overeenkomst waarin de diverse kosten worden verhaald op de ontwikkelaar is gesloten op 16 januari 2018.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan moet onderdeel worden van het toetsingskader in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Om bij in te dienen omgevingsvergunningen te kunnen toetsten aan het Beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor het plangebied, moet dit plan onderdeel worden van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Met vaststelling hiervan wordt dit een addendum op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en is die toetsing geborgd.

4. Kanttekeningen

1.1 Het bezwaar van de omwonenden ten aanzien van deze ontwikkeling is niet weggenomen

Met de aanpassing van de regels om zelfstandige bewoning van bijgebouwen niet mogelijk te maken is waarschijnlijk een deel van de zorg voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven weggenomen. Dat neemt niet weg dat wanneer iemand überhaupt tegen bebouwing is, dat sentiment niet ongedaan kan worden gemaakt. Wij zijn echter van mening dat dit initiatief en het bouwplan het gevolg is van een goed doorlopen en breed gedragen burgerinitiatief waarbij het totale belang van De Noord zwaar weegt.

5. Financiële gevolgen

Voor deze ontwikkeling is met Bot Bouw Initiatief een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin is de afdracht Nota Bovenwijkse Kosten (NBK) opgenomen die voor de verschillende woningen geldt. Ook zijn er afspraken gemaakt over het openbare gebied. Nadelige financiële gevolgen voor de gemeente zijn dan ook niet te verwachten.

6. Communicatie

De vaststelling zal allereerst met de Provincie worden gecommuniceerd. Zij hebben het recht om gedurende maximaal zes weken eventueel een reactieve aanwijzing in te dienen tegen de wijzigingen. Die kans wordt echter als laag ingeschat omdat de Provincie ook niet heeft gereageerd op het ontwerp en de wijzigingen geen structuurwijzigingen zijn. Ook BBI en de indieners van de zienswijzen worden direct na vaststelling op de hoogte gebracht wat er met hun zienswijzen is gedaan.

Na maximaal zeven weken kan brede publicatie plaatsvinden in de Staatscourant en het Heerhugowaards Nieuwsblad en gaat de beroepsperiode lopen.

7. Uitvoering

Na vaststelling kan ontwikkelaar BBI verder werken aan de planning voor de uitvoering. Zij hebben aangegeven in 2019 te willen starten met bouwen.

8. Monitoring/Evaluatie

Nvt.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
BIJ18-639	Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Reinderseiland
BIJ18-631	Toekomstvisie Alton- ondernemers 2016
BIJ18-635	Verbeelding bestemmingsplan Reinderseiland
BIJ18-637	Tekst bestemmingsplan Reinderseiland

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 6 november 2018

RB2018103 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Reinderseiland :

Akkoordstuk



Nr.: RB2018103

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

Voor	Allen
Tegen	---

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2018;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 6 november 2018;

gelet op:
artikel 3.8 e.v Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Reinderseiland;
2. Het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
3. Te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het opgestelde Beeldkwaliteitsplan op te nemen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016;
5. Het bestemmingsplan Reinderseiland, met IMRO code NL.IMRO.0398.BP43REINDERSEILAND-VA01 gewijzigd vast te stellen;
6. De gewijzigde vaststelling bekend te maken aan de indieners van de zienswijzen en tevens te publiceren in de Staatscourant en het Heerhugowaards Nieuwsblad.

Heerhugowaard, 27 november 2018

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,