



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.:

Voorstelnr.: RB2017101

Onderwerp: Nadere besluitvorming Actualisatieplan 2015

Programma: Stedelijke ontwikkelingen economische zaken en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 17 oktober 2017

Voorstel / besluit:

het bestemmingsplan Actualisatieplan 2015 met de IMROcode
IMRO.0398.BP48ACTUALISATIE-VA02 gewijzigd vast te stellen.

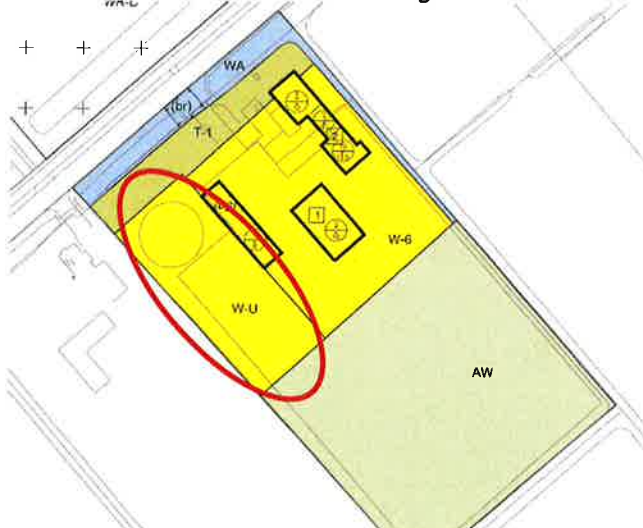
Probleemstelling

Tegen het bestemmingsplan Actualisatieplan 2015 is beroep aangetekend. De Raad van State heeft in een tussenuitspraak geconcludeerd dat er nadere besluitvorming noodzakelijk is op één punt, de gewenste woningbouw op het perceel Jan Glijnisweg 12. Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt het door de Raad van State geconstateerde gebrek hersteld.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan Actualisatieplan 2015 is beroep aangetekend. Op 8 februari 2017 is één van de beroepen ongegrond verklaard. Daarna heeft de Raad van State in een tussenuitspraak van 8 maart 2017 geconcludeerd dat er nadere besluitvorming noodzakelijk is.

In het bestemmingsplan is uitgegaan van een afstand van 30 meter in verband met het zuidwestelijk gelegen bedrijf (de dierenkliniek) op basis van de VNG-richtlijn Bedrijven en Milieuzonering. Daarnaast moet er op basis van het Activiteitenbesluit een afstand van 50 meter aangehouden worden ten opzichte van de stal en de mestplaat in verband met kans op geurhinder. In het bestemmingsplan is een deel van de ontwikkeling aan de Jan Glijnisweg 12 rechtstreeks bestemd. Deze woningen voldoen aan de richtlijn-afstanden.



Er was daarnaast een deel met de bestemming Wonen – Uit te werken (W-U) opgenomen (rood omcirkeld in de bovenstaande afbeelding). De Raad van State heeft ten aanzien van het deel van de nieuwe ontwikkeling met de bestemming W-U geconstateerd dat deze bestemming voor een aanzienlijk deel binnen de genoemde afstanden van 30 meter en 50 meter ligt. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan gekoppeld waarin strenge voorwaarden zijn opgenomen die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. Er is onvoldoende duidelijk gemaakt dat er bij de uitwerking voldaan kan worden aan zowel de minimale afstanden als de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

In de tussenuitspraak is daarom gelegenheid geboden om:

- Uitgaande van een ontwikkeling conform het beeldkwaliteitsplan, alsnog nader onderzoek te doen wat de gevolgen van de uitwerking zijn voor de bedrijfsvoering van de dierenkliniek, in het bijzonder de mestplaat en de stal. Te motiveren waarom eventuele effecten (geluid en geur) voor de nieuwe woningen in het gebied met de uit te werken bestemming aanvaardbaar zijn.
- Een gewijzigd besluit te nemen indien uitwerking overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan tot onaanvaardbare gevolgen leidt.

Op basis van de uitspraak is gestart met nader onderzoek. Er is geconcludeerd dat het niet mogelijk is om binnen de oorspronkelijk aangewezen W-Ubestemming zowel de gewenste afstanden aan te houden als te voldoen aan een goede stedenbouwkundige invulling. Als de bebouwing op voldoende afstand in het lint komt te staan dan komt dat de bebouwing binnen de W-Ubestemming zeer dicht of aansluitend aan de andere geplande woningen komt te staan. Ook wordt de bebouwing dan veel smaller. Dat is in strijd met de wens om doorzichten in stand te laten en de massale clustering van bebouwing die dan ontstaat sluit niet meer aan bij het karakter van het lint. Ook de gewenste stolpvorm is niet realiseerbaar binnen de smalle beschikbare gevelbreedte. Als de positie in het lint wordt losgelaten komt de woningbouw zeer ver achter de rooilijn te liggen en achter de andere bestaande en geplande woningen. Er is dan sprake van tweedelijs bebouwing die ver in het landelijk gebied komt te liggen. Dat is in strijd met het beeldkwaliteitsplan, de wens om in het lint te bouwen en te voorkomen dat er aantasting van privacy plaatsvindt.

Er is vervolgens gezocht naar een inpassing die past binnen een goede stedenbouwkundige invulling, rekening houdt met omliggende bebouwing, de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, de noodzakelijke afstanden tot de dierenkliniek en de tussenuitspraak van de Raad van State.

Er is een passend alternatief gevonden door de gewenste stolpbebouwing niet meer aan de zuidzijde, bij de dierenkliniek te plaatsen, maar om deze aan de noordkant te realiseren. Hierdoor ontstaan twee losse erven met daartussen de bestaande sloot.



Naar aanleiding van de gewijzigde invulling is nader overleg gevoerd met de Provincie Noord-Holland in verband met de eisen die voortvloeien vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De Provincie Noord-Holland kan zich vinden in deze alternatieve ontwikkeling.

De gewijzigde planvorming heeft effecten voor omliggende woningen. De eigenaren van de noordoostelijke woning hebben eveneens beroep ingediend. De nieuwe stolpbebouwing komt dicht bij hun woning te staan. De afstand tussen hun woning en de nieuwe stolp bedraagt echter 30 meter. Bovendien staat de stolp dicht aan het lint en is er minder ruimte achter de woning bestemd als erf. De diepte van het nieuwe erf is gelijk aan de diepte van het erf van de naastgelegen woning. Daarmee wordt voldoende ruimte gecreëerd voor een goede ruimtelijke invulling.

De nieuwe stolpwoning komt tegenover bestaande bebouwing te staan. De eigenaar van deze woning is als initiatiefnemer betrokken bij het project en staat positief tegenover deze ontwikkeling. Een bijkomend effect van de wijzigingen is dat het aantal woningen dat ontwikkeld wordt verlaagd worden. Er was sprake van 4 woningen in de stolp. Er kan nu volstaan worden met 2 woningen. Dat betekent dat er minder woningen in het buitengebied gerealiseerd worden en heeft positieve effecten op de verkeersdruk aan de Jan Glijnisweg.

Oplossingsrichtingen

Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan worden de door de Raad van State geconstateerde gebreken hersteld. De gekozen oplossing voldoet aan de voorwaarden van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Juridische gevolgen:

Het gewijzigde plan herstelt de door de Raad van State geconstateerde gebreken.

Financiële gevolgen:

De financiële onderbouwing is aangepast naar aanleiding van de gewijzigde vormgeving. Er moet een extra brug worden aangelegd. Er is minder grond met een woonbestemming. De gewijzigde financiële onderbouwing is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Sociaal/Economisch/Fysiek Domein:

De voorgenomen bebouwing wordt op een andere wijze gerealiseerd.

Duurzaamheidsbeleid:

De woningbouw maakt het mogelijk verspreid liggende glastuinbouw te saneren.

Communicatie:

Het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt conform de wettelijke regelingen en wordt verzonden naar de indieners van de beroepen en de Raad van State.

Monitoring/Evaluatie

De Raad van State zal definitief uitspraak doen na ontvangst van het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting

Tegen het bestemmingsplan Actualisatieplan 2015 is beroep aangetekend. De Raad van State heeft in een tussenuitspraak geconcludeerd dat er nadere besluitvorming noodzakelijk is op één punt, de gewenste woningbouw op het perceel Jan Glijnisweg 12. Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt het door de Raad van State geconstateerde gebrek hersteld.

Bijlagenr. Titel/Onderwerp

Bij17-575 Gewijzigd bestemmingsplan (Toelichting, Regels en bijlagen)

Bij17-576 Gewijzigd bestemmingsplan (verbeelding)

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 7 november 2017
RB2017101 Nadere besluitvorming Actualisatieplan 2015 :



Heerhugowaard
Stad van kansen

Voor	Allen
Tegen	—

Nr.: RB2017101
Bij17-575

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2017;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 7 november 2017;

gelet op:

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

het bestemmingsplan Actualisatieplan 2015 met de IMROcode
IMRO.0398.BP48ACTUALISATIE-VA02 gewijzigd vast te stellen.

Heerhugowaard, 28 november 2017

De Raad voornoemd,

de griffier,

fu

de voorzitter,

