

Wijzigingsplan 't Cranenbosch – Kavel D

Vastgesteld

Gemeente	Heerhugowaard
projectnummer	18-037
versie	Vastgesteld
datum	6 november 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige en toekomstige situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleid	7
4	Milieu- en omgevingsaspecten	8
4.1	Archeologie	8
4.2	Bodem.....	8
4.3	Water.....	9
4.4	Flora- en fauna.....	9
4.5	Geluid.....	10
4.6	Luchtkwaliteit.....	10
4.7	Bedrijven en Milieuzonering.....	10
4.8	Verkeer en parkeren	10
4.9	Externe veiligheid.....	10
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	11
4.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	11
5	Juridische planbeschrijving	12
5.1	Algemeen.....	12
5.2	Verbeelding	12
5.3	Planregels	12
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	14
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
7.1	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	15
7.2	Procedure wijzigingsplan	15
7.2.1	Algemeen.....	15
7.2.2	Wettelijk vooroverleg.....	15
7.2.3	Procedure.....	16
REGELS		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

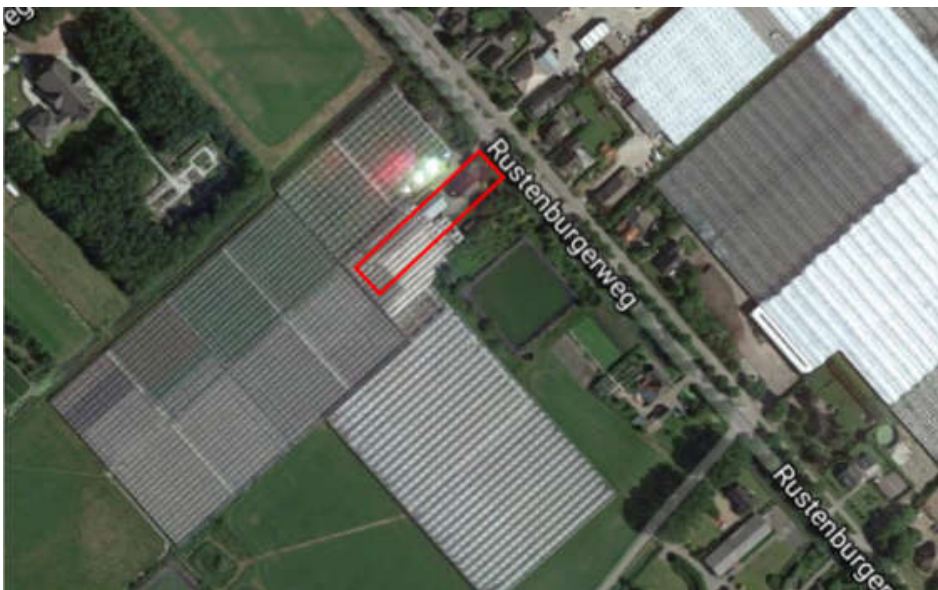
Het voornemen bestaat om aan de Rustenburgerweg 110, aan de oostkant van Heerhugowaard, woningen te realiseren. Thans is hier een kassencomplex gesitueerd. De kassen zullen worden gesloopt waarbij op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland, aan de Rustenburgerweg zeven woningbouw kavels worden gerealiseerd. Op 17 oktober 2017 is het bestemmingsplan 't Cranenbosch vastgesteld die de realisatie van 6 woningbouw kavels met een directe bouwtitel planologisch mogelijk maakt.

Ter plaatse is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Deze woning is in het bestemmingsplan met een woonbestemming opgenomen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bouwvlak kan worden verplaatst. Door sloop van de voormalige bedrijfswoning en nieuwbouw van een woning meer naar achter op het perceel, kan op deze wijze een meer gewenste stedenbouwkundige structuur ontstaan.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan nieuwbouw van een woning op de gewenste locatie planologisch worden mogelijk gemaakt. Hiervoor is het onderhavige wijzigingsplan nodig. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 't Cranenbosch (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

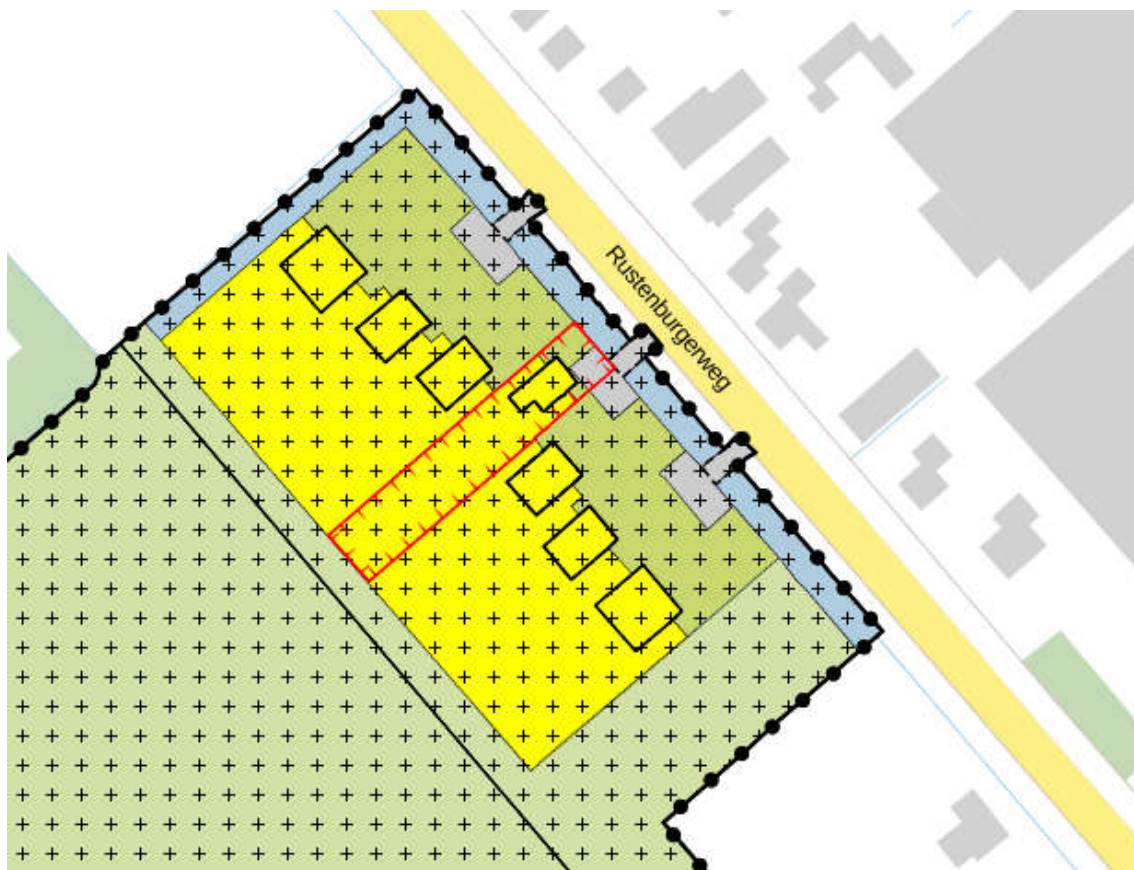
Het plangebied ligt in buurtschap 't Kruis aan de oostkant van Heerhugowaard. 't Kruis vormt de overgang van de stedelijke bebouwing naar het open polderlandschap van de Schermer. Het plangebied maakt onderdeel uit van het woningbouwplan waarbij in totaal 7 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De gronden waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft betreft het deel waar de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf gesitueerd is.



Afbeelding 1: Luchtfoto met ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 't Cranenbosch, zoals het op 17 oktober 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerhugowaard. In dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Tuin - 2' en 'Verkeer' opgenomen (zie figuur 1.2). Binnen de woonbestemming is een bouwvlak aanwezig ter plaatse van de voormalige bedrijfs-woning. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 't Cranenbosch' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 12 van het bestemmingsplan zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Op basis van lid 12.2 kunnen Burgemeester en wethouders onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' het bestemmingsplan wijzigen in de zin dat het aanwezige bouwvlak mag worden verplaatst, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die in de bij het beeldkwaliteitsplan behorende kavelpaspoort zijn opgenomen. Uiterlijk 4 maanden na voltooiing van de bouw van de nieuwe woning, dient de oude woning te zijn gesloopt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt. In dit laatste hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

't Kruis was in het verre verleden een nederzetting. Deze is ontstaan op het kruispunt van twee doorgaande wegen, de Rustenburgerweg en de Jan Glijnisweg. De beide kaarsrechte wegen worden gekenmerkt door een lintbebouwing van vrijstaande woningen en bedrijfsgebouwen. Pas in het recente verleden heeft bij de kruising van deze wegen enige verdichting van bebouwing plaatsgevonden. Opvallend in het buurtschap is het forse kerkgebouw met daarnaast op de hoek van de Rustenburgerweg en de Jan Glijnisweg een open terrein. Dit open terrein doet in de winter dienst als ijsbaan en in de rest van het jaar als speel- en evenemententerrein. De belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied is de Rustenburgerweg, waar vandaan verschillende provinciale wegen kunnen worden bereikt.

Het glastuinbouwbedrijf is beëindigd en vanaf 2005 tot heden zijn de bestaande kassen op het terrein van de familie Strooper steeds verder vervallen. Met het verwijderen van de kas en bijbehorende voorzieningen komen de gronden beschikbaar voor herontwikkeling. Door gebruik te maken van de regeling Ruimte voor Ruimte is herontwikkeling naar woningbouw mogelijk. Op korte termijn zal tot sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing worden overgegaan. De locatie zal worden ingevuld met 7 vrijstaande woningen aan de Rustenburgerweg.

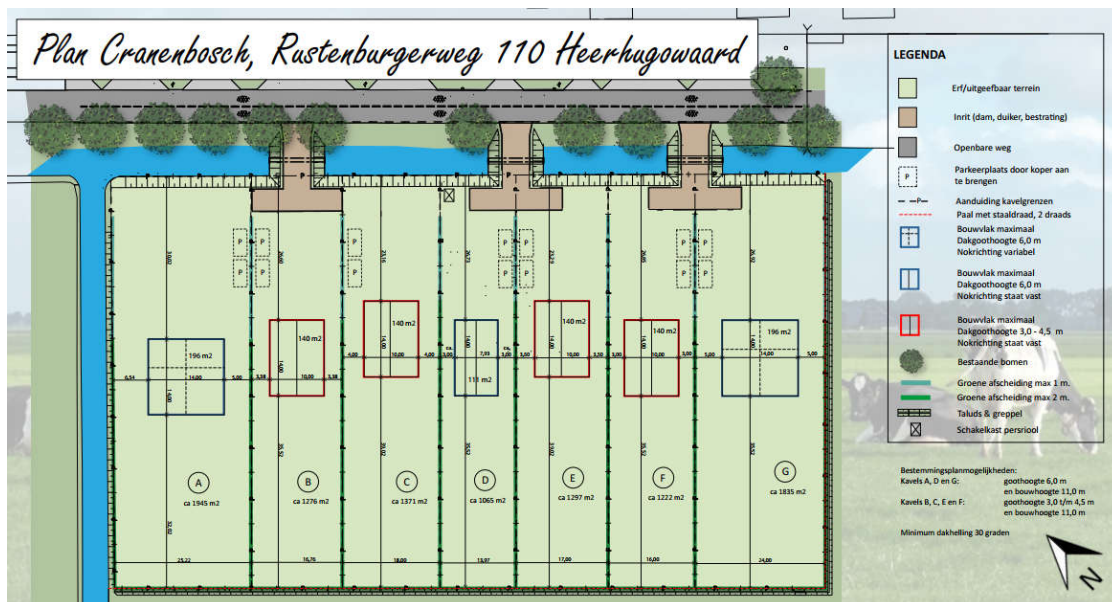
Binnen het plangebied van dit wijzigingsplan is de voormalige bedrijfswoning gesitueerd, evenals een achterliggende vrijstaande schuur. Zie afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Foto bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling 't Cranenbosch is een voortzetting van de al aanwezige lintbebouwing aan de Rustenburgerweg. In het plangebied worden zeven vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden op zo'n manier gesitueerd dat een samenhang ontstaat met de bestaande woningen. De woningen onderscheiden zich van elkaar door verschillen in typologie, bouwvolume, kapvorm, geleding en compositie van de gevel. Naast de verschillen wordt gestreefd naar samenhang, waardoor de buurt als eenheid herkenbaar is. Door middel van enkele duikerconstructies worden de woningen ontsloten. De toekomstige verkaveling is in figuur 2.2 weergegeven.



Afbeelding 2.2: Verkavelingstekening toekomstige situatie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op achtereenvolgens de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande kwaliteiten, de ordeningsprincipes en de bebouwingskarakteristieken. Op basis van deze analyse is de voorgestane beeldkwaliteit in het nieuwbouwplan beschreven.

De identiteit van het nabij gelegen buurtschap 't Kruis ligt in essentie in de ontspannen ruimtelijke organisatie van verspringende rooilijnen en variatie in kavelgrootte. Deze ontspannen verkaveling zal worden voortgezet op de ontwikkellocatie. De ontwikkeling 't Cranenbosch is een herontwikkeling en tevens voortzetting van de huidige lintbebouwing aan de Rustenburgerweg. Hierdoor kan een natuurlijke aansluiting worden gerealiseerd op het bestaande karakter van 't Kruis. Dorpse schaal, maatvoering en diversiteit zijn de kernbegrippen voor deze kleinschalige dorpsuitbreiding. Een zorgvuldige vormgeving van nieuwbouw, aansluitend op de bestaande landelijke traditie, waarborgt een goede samenhang met de oorspronkelijkheid van het buurtschap 't Kruis. Het plan 't Cranenbosch blijft een dorpsse ervaring met karakteristieke doorkijkjes en losstaande bebouwing met een variatie in kavelgrootte en rooilijn.

De oriëntatie van de woningen is direct gericht op de Rustenburgerweg. De keuze voor de type architectuur is ingegeven door de cultuurhistorie van de polder Heerhugowaard en haar tradities in bebouwing. De te ontwikkelen woningen zijn altijd uitgerust met een kap. De woningen onderscheiden zich van elkaar door relatief kleine verschillen in bouwvolume, kapvorm, geleding en compositie van de gevel. Dankzij deze kleine verschillen wordt er samenhangend beeld gecreëerd. Hierdoor sluit 't Cranenbosch naadloos aan in zijn omgeving maar is het tevens als een eenheid herkenbaar. De samenhang wordt bereikt door onder andere een afgestemd palet in kleur- en materiaalgebruik. De voorkeur ligt bij sterke kapvormen en zorgvuldig gebruik van baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten.

Onderdeel van de beeldkwaliteit zijn kavelpaspoorten waarin het kader voor de bouwmogelijkheden per kavel is vastgelegd. Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op kavel D (fig. 2.2). Hierbij gelden onder andere de volgende kaders:

- Maximale bouwhoogte 11 meter;
- Maximale goothoogte 6 meter;
- Dwarskap, nokrichting haaks op de Rustenburgerweg;
- Voorgevel gericht naar Rustenburgerweg;
- Hoofdentree aan zijkant van de hoofdmassa;
- Erfontsluiting sluit aan op gezamenlijke erfopgang op de grens van kavel D en E;
- Erfontsluiting leidt naar zijkant hoofgebouw, waar de entree zit.

¹ Beeldkwaliteitsplan 't Cranenbosch, Sweco, 5 april 2017

3 **Beleid**

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 't Cranenbosch.

Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt aanvullend opgemerkt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is reeds een woning op het perceel aanwezig die ook als zodanig is bestemd. Er is uitsluitend sprake van de verplaatsing van een bouwvlak, waarmee de positie van nieuwe woning op een planologisch / stedenbouwkundig betere wijze wordt ingepast binnen de stedenbouwkundige verkaveling van het totale plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek² uitgevoerd ten behoeve van de planvorming. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het plangebied als één van de eerste gebieden binnen de nieuwe polder Heerhugowaard bebouwd en bewoond is geweest. Het plangebied maakte vanaf die tijd deel uit van hofstede Cranenbosch en was in eigendom van aanzienlijken uit de regio. De hofstede bestond in ieder geval uit een huis / boerderij met een boomgaard en een begrenzen- zende sloten. De bebouwing is ergens voor 1817 gesloopt. Waarom en hoe is onbekend. Even- zeer is onbekend of ter plaatse nog resten of sporen van deze hofstede en het omliggende hof- stedeterrein aanwezig zijn. De locatie van de voormalige huisplaats wordt ter hoogte van het huidige te slopen woonhuis (Rustenburgerweg 110) verwacht.

Op basis van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek, is aanvullend archeolo- gisch onderzoek noodzakelijk. De bovengrondse delen van het huidige woonhuis kunnen zon- der meer worden gesloopt, maar zodra de funderingsresten worden verwijderd, zal dit onder be- geleiding van een archeoloog moeten worden gedaan om eventuele oudere funderingsresten van de hofstede te kunnen documenteren. Het archeologisch vervolgonderzoek dient zich niet te beperken tot het plangebied van dit wijzigingsplan (kavel D) maar zal conform het advies in het archeologisch bureauonderzoek voor een ruimer gebied moeten worden uitgevoerd.

Het uitvoeren van het archeologisch vervolgonderzoek is in dit bestemmingsplan geborgd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.

4.2 Bodem

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Er zijn lichte verhogingen aan zware metalen en bestrijdingsmiddelen gemeten. De gestelde hypothese, dat in verband met de aanwezigheid van kassen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen (OCB) kunnen worden verwacht in de bovengrond ter plaatse van de gehele locatie, is bevestigd. Er zijn lichte verho- gingen aan verscheidene OCB in de bovengrond aangetoond. Daarnaast zijn lichte verhogin- gen aan lood en PAK aangetoond in de bovengrond en is in de ondergrond een lichte verhoging aan molybdeen geconstateerd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonder- zoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen woonbestemming voor kavels aan de Rustenburgerweg.

² Archeologisch onderzoek 't Cranenbosch te Heerhugowaard, Grontmij Nederland BV, 4 maart 2016

³ Verkennend bodemonderzoek Rustenburgerweg 110 te Heerhugowaard, Grondslag BV, 18 maart 2016.

4.3 Water

Voor het totale plan heeft in het kader van het bestemmingsplan 't Cranenbosch afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Hieruit volgden geen zaken die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

Dit wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op de verplaatsing van een reeds bestaand bouwvlak binnen het plangebied, zoals staat weergegeven op de verbeelding behorend bij dit wijzigingsplan. Als gevolg hiervan treden geen relevante effecten op met betrekking tot de waterhuishouding.

4.4 Flora- en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In een verkennend natuuronderzoek⁴ zijn de natuurwaarden binnen het plangebied van het moederplan in beeld gebracht en de mogelijke effecten op gebiedsbescherming en soortenbescherming geanalyseerd. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Ten opzichte van de voorheen geldende Flora en Faunawet (waar in september 2016 aan is getoetst) zijn nieuwe beschermde soorten opgenomen en hebben verschillende andere soorten geen beschermingsstatus meer. Voor de onderstaande conclusies uit het uitgevoerde onderzoek heeft de nieuwe wet geen gevolgen.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 gebieden worden niet verwacht. Zowel het NNN als Natura 2000 gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het plangebied.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geschikt habitat van beschermde soorten vleermuizen, vogels (huismus) en rugstreeppad aanwezig is binnen het plangebied. Ten aanzien van de resultaten van het verkennend natuuronderzoek wordt opgemerkt dat de aanbevolen onderzoeken naar flora (tongvaren/helmbloem) en vissen (kleine modderkruiper, bittervoorn) onder de nieuwe Wet natuurbescherming niet meer nodig zijn. Deze soorten zijn wettelijk niet meer beschermd en vallen onder de algemene zorgplicht.

In de periode april – september 2018 heeft aanvullend natuuronderzoek⁵ plaatsgevonden naar de aanwezigheid van huismussen, vleermuizen en rugstreeppadden. In het plangebied zijn geen huismussen en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. In het plangebied zijn geen verblijvende vleermuizen of andere belangrijke gebruiksfuncties van vleermuizen aangetroffen.

In het onderzoeksgebied zijn wel beschermde rugstreeppadden aangetroffen. De soort gebruikt het plangebied als landbiotoop en overwintert mogelijk op het terrein. Negatieve effecten van de geplande herinrichting op de aanwezige rugstreeppadden zijn niet uit te sluiten. Daarom is op basis van een projectplan⁶, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen zijn beschreven, ontheffing aangevraagd. Voorafgaand aan de werkzaamheden worden te realiseren woningbouwkwavels, inclusief het onderhavige plangebied, afgezet met een amfibieënscherm. Vervolgens worden de padden weggevangen. Als compensatie wordt op het perceel zuidelijk van de locatie een puinwal aangelegd. Omdat het gebied rond het plangebied vergelijkbaar geschikt is voor rugstreeppadden, is het verlies aan oppervlak beschikbaar landbiotoop verwaarloosbaar. Het creëren van de puinwal buiten het plangebied zorgt er voor dat er naar

⁴ Verkennend natuuronderzoek 't Cranenbosch, Sweco Nederland BV, 7 september 2016

⁵ Inventarisatie Cranenbosch te Heerhugowaard, Van der Goes en Groot, 23 september 2018

⁶ Projectplan Cranenbosch te Heerhugowaard, Van der Goes en Groot, 6 september 2018

alle waarschijnlijkheid in het geheel geen sprake is van negatief effect. De ontheffing is op 2 oktober 2018 verleend. De uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is wat betreft flora en fauna in voldoende mate gewaarborgd.

4.5 Geluid

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Rustenburgerweg en Jan Glijnisweg. Uit akoestisch onderzoek⁷ blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van verkeer op de Rustenburgerweg op de gevels van de geplande woningen wordt overschreden. De maximaal optredende geluidbelasting (etmaalwaarde) op de grens van de nieuwe situering van het bouwvlak bedraagt 52 dB. Geluidreducerende maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig danwel stuiten op overwegende bezwaren. De toetsingswaarde is niet meer dan 55 dB waarmee wordt voldaan aan de beleidsdoelstelling van de gemeente Heerhugowaard.

Voor de overige 6 woningen binnen het plan is reeds een hogere waarde verleend. Ook voor de woning waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft, zal een besluit hogere waarde worden genomen. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat een binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

4.6 Luchtkwaliteit

Er is sprake van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor het onderhavige wijzigingsplan gaat het uitsluitend om de verplaatsing van een bouwvlak.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies.

Het kassenbedrijf aan de overzijde van de Rustenburgerweg ligt op ruim 100 meter tot aan de gewenste ligging van het bouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen vanuit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Er gelden vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de verplaatsing van het bouwvlak.

4.8 Verkeer en parkeren

De verplaatsing van het bouwvlak leidt niet tot extra verkeersbewegingen.

Het perceel moet worden ingericht met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voldoet hiermee aan de door Heerhugowaard gehanteerde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

4.9 Externe veiligheid

Er zijn geen BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) bedrijven in de omgeving aanwezig zijn. Er zijn tevens geen transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

⁷ Nieuwbouwplan Cranenbosch te Heerhugowaard, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Grontmij Nederland BV, 11 maart 2016

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.4 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Omdat dit wijzigingsplan uitsluitend betrekking heeft op de verplaatsing van een bouwvlak en er reeds een woning aanwezig is, is er geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling / aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 't Cranenbosch bepaald dat het aanwezige bouwvlak aan de Rustenburgerweg 110 mag worden verplaatst als toepassing wordt gegeven aan voornoemde wijzigingsbevoegdheid uit de Wro. In het bestemmingsplan zijn hier een aantal kaderstellende regels voor gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 12 van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het mogelijk maken van de verplaatsing van het bouwvlak.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het moederplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 't Cranenbosch. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan 't Cranenbosch. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding aangegeven wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden zijn.

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Tuin - 2
- Verkeer
- Wonen - 1
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 5.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 't Cranenbosch.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Tuin – 2

Op de gronden met de bestemming 'Tuin – 2' zijn de hoofdfuncties tuinen en erven. Hier is in eerste instantie alleen bebouwing in de vorm van uitbouwen toegestaan.

- Artikel 3: Verkeer

Binnen het plangebied hebben de dammen, parkeerplaatsen en toegangswegen de bestemming 'Verkeer' gekregen.

- Artikel 4: Wonen – 1

De gronden met de bestemming 'Wonen – 1' zijn bestemd voor wonen. Binnen het bouwvlak mag een vrijstaande woning worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 11 meter. De kaprichting van de woning mag uitsluitend haaks op de weg worden gebouwd.

Binnen deze bestemming is het naast wonen, onder voorwaarden, ook toegestaan een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden waarbij een parkeernorm geldt van 2 parkeerplaatsen per woning.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 3

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 3 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 500 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6: Van toepassing zijnde bepalingen uit het bestemmingsplan 't Cranenbosch

In dit artikel is opgenomen welke artikelen uit het moederplan, bestemmingsplan 't Cranenbosch, van toepassing zijn en blijven op dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de slotregel van het wijzigingsplan.

- Artikel 7: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het wijzigingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten en eventuele kosten voor planschade worden gedragen door de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer (VOF Cranenbosch Ontwikkeling) en de gemeente gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In artikel 12 van het bestemmingsplan zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. De voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn:

- Er moet worden voldaan aan de voorwaarden die in de bij het beeldkwaliteitsplan behorende kavelpaspoort zijn opgenomen.
- Uiterlijk 4 maanden na voltooiing van de bouw van de nieuwe woning, dient de oude woning te zijn gesloopt.

In de bestemming Wonen – 1 van dit wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bouw van een nieuwe woning pas is toegestaan na sloop van de bestaande woning.

De regels uit het kavelpaspoort zijn zoveel mogelijk verwerkt in de regels van de bestemming Wonen – 1. Tevens vindt toetsing aan het kavelpaspoort plaats bij de beoordeling door welstand.

7.2 Procedure wijzigingsplan

7.2.1 Algemeen

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd. Hieronder worden de procedure stapsgewijs toegelicht.

7.2.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is overleg gevoerd met verschillende instanties. Er is advies gevraagd aan NMF Erfgoedadvies voor het aspect archeologie⁸. Tevens is advies aangevraagd bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord voor het aspect geluid⁹. Hieronder zijn deze adviezen samengevat.

Advies NMF Erfgoedadvies

In het wijzigingsplan voor kavel D van bestemmingsplan 't Cranenbosch is de archeologie gewaarborgd conform het gemeentelijk beleid en de resultaten van het bureauonderzoek. Wel is het belangrijk dat het archeologisch vervolgonderzoek integraal wordt meegenomen voor het hele bestemmingsplan, inclusief kavel D. Archeologische waarden kunnen beter geïnterpreteerd worden als zij over een groter oppervlak kunnen worden onderzocht. Kavel D, midden in het plangebied van 't Cranenbosch moet hier niet van worden losgekoppeld. Gezien de verwachting van de oude hofstede ter hoogte van het huidige woonhuis, is archeologisch onderzoek hier ook noodzakelijk. De bovengrondse delen van het huidige woonhuis kunnen zonder meer worden gesloopt, maar zodra de funderingsresten worden verwijderd, zal dit onder begeleiding van een archeoloog moeten worden gedaan om eventuele oudere funderingsresten van de hofstede te kunnen documenteren.

⁸ Advies archeologie bij 'wijzigingsplan 't Cranenbosch kavel D', NMF Erfgoedadvies, 6 juni 2018

⁹ Beoordeling ontwerp wijzigingsplan en concept ontwerp besluit hogere waarde kavel D, Rustenburgerweg 110 te Heerhugowaard

Bovenstaand advies is verwerkt in het onderhavige wijzigingsplan.

Advies Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

Geadviseerd wordt om met betrekking tot het wijzigingsplan een aanpassing van paragraaf 4.5 door te voeren, waarbij de daarin genoemde maximaal optredende geluidsbelasting (etmaalwaarde) van 51 dB wordt gewijzigd in 52 dB. Tevens is het advies om in het ontwerp 'Besluit hogere waarde', de daarin opgenomen waarde van 51 dB te wijzigen in 52 dB.

Bovenstaand advies is verwerkt in het onderhavige wijzigingsplan.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen. De Veiligheidsregio ziet daarom geen noodzaak om advies uit te brengen. De provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Alkmaar hebben laten weten geen opmerkingen te hebben. Van de andere overlegpartners is geen reactie ontvangen.

7.2.3 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 juli 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het College van Burgemeester en Wethouders kon worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van Heerhugowaard omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.