



Agendanr.: 6
Vorstelnr.: RB2020103
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Gerard Douplantsoen, fase 3
Programma: Stedelijke ontwikkeling, economische zaken en bereikbaarheid
Wethouder(s): A.M. Groot
Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 15 december 2020

Voorstel / besluit:

1. Het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, planregels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0398.BP93GERARDDOU-VA01;
2. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
3. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum: 7 augustus 2019;
4. De vaststelling te publiceren in de Staatscourant en het Heerhugowaardse Stadsnieuws en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op Ruimtelijkeplannen.nl.

Inleiding

Het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen is een gedeeltelijke uitwerking van het huidige bestemmingsplan 'Hugo-Oord' zoals vastgesteld op 24 mei 2016.

Het onderhavig plandeel beperkt zich tot realisatie van fase 3 van deze inbreilocatie; het oostelijk gebied van het Gerard Douplantsoen, dat nu nog onbebouwd is. In het bestemmingsplan 'Hugo-Oord' hebben de betreffende gronden Gerard Douplantsoen een bestemming 'Wonen -uit te werken'. In de uitwerkingsregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden rij-, geschakelde en/of twee-onder-één-kapwoningen moeten worden gebouwd. De ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied is passend binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader opgenomen voor de realisatie van 16 appartementen met galerij en 14 grondgebonden woningen. Het voornemen 16 appartementen met galerij te realiseren is in strijd met de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan 'Hugo-oord, deze voorzien namelijk in de realisatie van verandawoningen. Omdat er momenteel een tekort is aan appartementen voldoen de uitwerkingsregels niet meer. Hierdoor is, specifiek voor deze locatie en in opdracht van Woningcorporatie Woonwaard, een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen heeft met ingang van zaterdag 17 oktober 2020, gelijktijdig met het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde geluid voor 'wegverkeer', voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon er bij de gemeenteraad van Heerhugowaard een zienswijze worden ingediend. Omwonenden hebben geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Wel zijn er bij de gemeente 2 reacties ingediend in het kader van het wettelijke vooroverleg. Eén van deze reacties gaat over inhoudelijke milieukundige aspecten en de andere reactie betreft (praktische) uitvoeringsaspecten ten aanzien van de brandveiligheid en afstanden bluswatervoorzieningen. In de bijgevoegde reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gerard Douplantsoen is verslag gedaan van beide reacties.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen gemeente Heerhugowaard voorziet in een juridisch-planologisch kader om woningbouw als onderdeel van het al gerealiseerde (bestemmings)plan 'Hugo-Oord' mogelijk te maken. Het plangebied betreft planfase 3 van deze inbreilocatie, het oostelijk gebied van het Gerard Douplantsoen, dat nu nog onbebouwd is.

Argumenten

1.1 vaststellen bestemmingsplan Gerard Douplantsoen

Binnen de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan zijn er zowel als voor het bestemmingsplan als voor het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde geluid, geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er bij de gemeente 2 reacties ingediend in het kader van het wettelijke vooroverleg. De reacties die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan zijn kort samengevat in de bij dit advies als bijlage gevoegde reactienota overlegreacties 3.1.1 Bro. Eén van deze reacties gaat over inhoudelijke milieukundige aspecten en de andere reactie betreft (praktische) uitvoeringsaspecten ten aanzien van de brandveiligheid en afstanden bluswatervoorzieningen ten opzichte van de beoogde woningen in het plangebied. Deze ingediende overlegreacties en -adviezen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. De huidige AERIUS-berekening, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is inmiddels herzien. Het beoogde woningbouwproject aan het Gerard Douplantsoen veroorzaakt geen significante nadelige effecten ten aanzien van stikstof, het bouwplan is zonder vergunning Wet natuurbescherming (Wnb) uitvoerbaar. Het ontwerpbestemmingsplan Gerard Douplantsoen kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 een exploitatieplan is niet nodig

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de overige kosten die gemaakt worden zowel in de plan- als in de uitvoeringsfase komen ten laste van de initiatiefnemer(s). Met hen is een grondverkoop/ontwikkelovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt voor uitvoering van het project, kostenverhaal en mogelijk planschade. Omdat kostenverhaal is geregeld door het sluiten van een grondverkoop/ontwikkelovereenkomst is het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

3.1 geometrische planobjecten

Het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen (fase 3) is overeenkomstig de standaarden van de verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) opgesteld. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.2.4 moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggend bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 7 augustus 2019.

Kanttekeningen

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de huidige wet- en regelgeving. De gronden zijn eigendom van Woningcorporatie 'Woonwaard'. Woonwaard mag als corporatie zijnde alleen sociale woningbouw realiseren. In het originele woningbouwprogramma stonden op de locatie van de rijwoningen en de appartementen, veranda-woningen geprogrammeerd. Gezien de huidige wetgeving vallen veranda-woningen niet in het sociale segment en mogen deze woningen niet meer door een woningbouwcorporatie gerealiseerd worden.

Gekozen is dit woningtype te vervangen door een woningtype waar momenteel een tekort aan is: sociale rijwoningen en appartementen. Deze programma aanpassing is in een eerder stadium in het overleg met de portefeuillehouder besproken. Mocht het bestemmingsplan uiteindelijk niet worden vastgesteld moeten er afzonderlijke procedures worden doorlopen om woningen te kunnen realiseren, dit is nadelig voor de voortgang van de beoogde ontwikkeling.

Financiële gevolgen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de overige kosten die gemaakt worden zowel in de plan- als in de uitvoeringsfase komen ten laste van de initiatiefnemer(s). Met hen is een grondverkoop/ontwikkelovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt voor uitvoering van het project, kostenverhaal en mogelijk planschade. Het vaststellen van het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen heeft geen overige financiële gevolgen voor de gemeente. Het verhaal van kosten voor verdere begeleiding van de (vergunningen)procedure wordt verhaald via de legesverordening.

Preventief toezicht

- ☐ Ja
☒ Nee

Communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt bekendgemaakt via de Staatscourant, het Heerhugowaards Stadnieuws en op de website van Ruimtelijkeplannen.nl

Uitvoering

Tegen het ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan, het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, en ook tegen het besluit vaststelling hogere grenswaarden kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad of tegen het ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarden bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

De vaststelling van het bestemmingsplan met het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Monitoring/Evaluatie

N.v.t.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
BIJ20-997	Reactienota zienswijzen
BIJ20-998	Bestemmingsplan Gerard Douplantsoen-toelichting
BIJ20-1000	Bestemmingsplan Gerard Douplantsoen-regels
BIJ20-1001	Bestemmingsplan Gerard Douplantsoen-verbeelding

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Adviescommissie Stad en Ruimte d.d. 2 februari 2021

RB2020103 Vaststellen bestemmingsplan Gerard Douplantsoen (fase 3):

Akkoordstuk

Nr.: RB2020103

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 2 februari 2021;

gelet op:

artikel 3.8 e.v. Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, planregels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0398.BP93GERARDDOU-VA01;
2. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
3. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum: 7 augustus 2019;
4. De vaststelling te publiceren in de Staatscourant en het Heerhugowaardse Stadsnieuws en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op Ruimtelijkeplannen.nl

Heerhugowaard, 16 februari 2021

De Raad voornoemd,

de griffier,
G.J. de Graaf



de voorzitter,
A.B. Blase

