



Agendanr.: 11
Voorstelnr.: RB2018004
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden en beheersverordening Heerhugowaard Zuid
Programma: programma 3, stedelijke ontwikkelingen, economische zaken en leefbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 10 januari 2018

Voorstel / besluit:

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de nota's van beantwoording zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden te wijzigen naar aanleiding van de zienswijzen.
3. De beheersverordening Heerhugowaard Zuid te wijzigen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen in verband met de wijzigingen van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden.
4. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden" met IMROcode NL.IMRO.0398.BP55HHWZUIDONTW-VA01 gewijzigd vast te stellen en de beheersverordening Heerhugowaard Zuid met IMROcode NL.IMRO.0398.BV52HHWZUID-VA01.

1. Inleiding

De beheersverordening en het bestemmingsplan zijn gezamenlijk de vervanging van het bestemmingsplan voor het plangebied Heerhugowaard Zuid. De vervanging hiervan was noodzakelijk om twee redenen.

Ten eerste omdat het oorspronkelijke bestemmingsplan inmiddels bijna 10 jaar oud is en op basis van de Wet ruimtelijke ordening vervangen moet worden. Deze verplichting gaat op termijn vervallen. Hiervoor is wetgeving in voorbereiding, maar deze is nog niet van kracht.

Ten tweede omdat sinds de vaststelling 10 jaar geleden de inzichten gewijzigd zijn voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden, met name ten aanzien van plandeel 4 van de Stad van de Zon. Het westelijk deel van plandeel 4 (plandeel 4a) is inmiddels gerealiseerd op basis van afwijkingsprocedures, maar past niet meer binnen de in het plan opgenomen regels. Een herziening is wenselijk om eventuele nog volgende aanvragen voor aanbouw of verbouw van de gerealiseerde woningen te kunnen vergunnen. Voor het oostelijk deel van plandeel 4 (plandeel 4b) is direct een passende regeling opgenomen om de toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken op basis van de gewijzigde inzichten.

De beheersverordening is opgesteld voor de bestaande gebieden. Omdat een beheersverordening geen ontwikkelingsgebieden kan bevatten, is daarnaast een bestemmingsplan opgesteld voor de ontwikkelingsgebieden die nog in de Stad van de Zon liggen, het gaat daarbij om plandeel 3, plandeel 4B en een kavel in het verlengde van de Hemelboog bij plandeel 2.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de beheersverordening hebben naar aanleiding van eerdere besluitvorming in B&W gedurende 6 weken ter inzage gelegen en zijn nu gereed voor besluitvorming door de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijzen ingediend bij het bestemmingsplan. Deze geven aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De zienswijzen, de beantwoording en de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de Nota's van beantwoording zienswijzen die bij dit voorstel is gevoegd.

Omdat het om twee verschillende plannen gaat met verschillende procedures is er voor elk plan een aparte Nota van beantwoording opgesteld.

2. Beoogd effect

De beheersverordening en het bestemmingsplan zijn gezamenlijk de vervanging van het bestemmingsplan voor het plangebied Heerhugowaard Zuid en dienen als planologisch kader voor de planperiode van 10 jaar.

3. Argumenten

3.1. Het bestemmingsplan en de beheersverordening passen binnen het huidige beleid.

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en komt overeen met het al geldende bestemmingsplan voor Heerhugowaard Zuid. Het bestaande beleid voor dit gebied wordt daardoor voortgezet. De ontwikkelingsgebieden van de Stad van de Zon zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan is gebaseerd op de eerdere besluitvorming over de ontwikkeling van dit gebied en is een planologische vertaling van de gewijzigde inzichten.

3.2 Er is overleg gevoerd met omwonenden van plandeel 4B voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan omdat daar veranderingen plaatsvinden.

In februari 2017 is er een bijeenkomst gehouden voor omwonenden van plandeel 4B. Omdat er nu gebouwd gaat worden en de ontwikkeling afwijkt van de eerdere plannen is er voor hen een informatie-avond gehouden. Daarbij is iedereen geïnformeerd over de gewijzigde invulling van het plangebied en de aanstaande procedure.

Ten aanzien van plandeel 3 en de kavel in het verlengde van de Hemelboog bij plandeel 2 zijn er vrijwel geen wijzigingen. Alleen de bouwhoogte is aangepast om te kunnen voldoen aan de nu geldende Bouwverordening en het Bouwbesluit. De bouwhoogte is gelijk aan de bouwhoogte van de woningen die al in plandeel 3 zijn gerealiseerd. Er is daarom volstaan met het ter inzage leggen van de ontwerp-beheersverordening.

De beheersverordening zet het bestaande beleid voor dit gebied voort. Er is daarom volstaan met een ter inzage legging.

3.3. De beheersverordening heeft geen gevolgen voor duurzaamheidsbeleid. Bij de ontwikkeling van het plangebied worden de bestaande afspraken over duurzaamheidsinspanningen voor de Stad van de Zon gehanteerd.

Deze plannen hebben betrekking op het gebied waar al veel bestaande afspraken gelden met een hoge ambitie voor het bereiken van de duurzaamheidsdoelstellingen. Deze bestaande afspraken blijven bestaan.

4. Kanttekeningen

4.1. Bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze geven aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De zienswijzen, de beantwoording en de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen die bij dit voorstel is gevoegd. Een aantal zienswijzen gaan over de praktische inrichting van het plangebied en het water. Deze kunnen gehonoreerd worden, maar hebben geen gevolgen voor het plangebied. Daarnaast is gewezen op het belang van het aanhouden van voldoende afstand tot de omliggende bedrijven en de daarover gemaakte afspraken. Als gevolg daarvan is het plan gewijzigd om de bestaande rechten te honoreren. De inrichting van het gebied zal hierdoor wijzigen. Bij de gewijzigde inrichting moet voldoende afstand worden aangehouden ten opzichte van de bedrijven.

4.2. Bij de terinzagelegging van de beheersverordening zijn zienswijzen ingediend namens bewoners van de Dampkring en Noorderlicht.

In de zienswijze wordt verzocht om voor deze woningen op de tweede verdieping (derde bouwlaag) een uitbreiding toe te staan. Als gevolg van die uitbreiding ontstaat echter zeer massale bebouwing met negatieve gevolgen voor omliggende woningen door beperking van daglicht, meer aantasting van de privacy. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze uitbreiding niet wenselijk omdat er een

zeer massaal en eentonig straatbeeld ontstaat. Bij eerdere verzoeken om een dergelijke uitbreiding is geen medewerking verleend. Daarom wordt ook nu voorgesteld om geen medewerking te verlenen.

4.3. Het plangebied van de beheersverordening is aangepast zodat in dit gebied liggende nieuwe ontwikkelingen en voorziene ontwikkelingen geen deel uit maken van de beheersverordening.

Een beheersverordening is alleen bedoeld voor bestaand gebied. De beheersverordening is opgesteld voor het deel van Heerhugowaard Zuid waarvoor het bestemmingsplan nog geldt dat bijna 10 jaar oud is. Er zijn enkele kleine locaties (Jan Glijnisweg 1, Jan Glijnisweg 17 en het zuidelijkste deel van de reconstructie van de Middenweg) waarvoor recenter (postzegel)bestemmingsplannen zijn vastgesteld of in voorbereiding zijn. Deze maken geen deel meer uit van de beheersverordening omdat hier al een actueel planologisch kader voor is of in voorbereiding is.

5. Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan en de beheersverordening passen binnen het financiële kader voor de ontwikkeling van de Stad van de Zon.

6. Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de behandeling in de gemeenteraad en de besluitvorming. Vervolgens wordt het bestemmingsplan na vaststelling volgens de wettelijke voorschriften bekend gemaakt.

7. Uitvoering

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de behandeling in de gemeenteraad en de besluitvorming. Vervolgens wordt het bestemmingsplan na vaststelling volgens de wettelijke voorschriften bekend gemaakt.

8. Monitoring/Evaluatie

De monitoring vindt plaats in het kader van de ontwikkeling van de Stad van de Zon.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij18-026	Bijlage 1 – toelichting, regels en bijlagen bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden
Bij18-027	Bijlage 2 – verbeelding bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden kaart 1
Bij18-028	Bijlage 3 – verbeelding bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden kaart 2
Bij18-029	Bijlage 4 – verbeelding bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden kaart 3
Bij18-030	Bijlage 5 bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden - Nota van beantwoording zienswijzen
Bij18-031	Bijlage 6 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, toelichting, regels en beheersverordening
Bij18-032	Bijlage 7 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, Nota van beantwoording zienswijzen
Bij18-033	Bijlage 8 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, - verbeelding, kaartblad 1A
Bij18-034	Bijlage 9 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, - verbeelding, kaartblad 1B
Bij18-035	Bijlage 10 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, - verbeelding, kaartblad 2
Bij18-036	Bijlage 11 beheersverordening Heerhugowaard Zuid, - verbeelding, kaartblad 3

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 06 februari 2018

RB2018004 Vaststelling bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden en beheersverordening Heerhugowaard Zuid :

Akkoordstuk

Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2018004

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2018;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 06 februari 2018;

gelet op:

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening.;

b e s l u i t

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de nota's van beantwoording zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden te wijzigen naar aanleiding van de zienswijzen.
3. De beheersverordening Heerhugowaard Zuid te wijzigen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen in verband met de wijzigingen van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden.
4. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard Zuid, ontwikkelingsgebieden" met IMROcode NL.IMRO.0398.BP55HHWZUIDONTW-VA01 gewijzigd vast te stellen en de beheersverordening Heerhugowaard Zuid met IMROcode NL.IMRO.0398.BV52HHWZUID-VA01

Heerhugowaard, 20 februari 2018

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



Beantwoording zienswijzen beheersverordening Heerhugowaard Zuid,

Er zijn geen formele regels vastgelegd voor het voorbereiden van een beheersverordening. Een beheersverordening geldt alleen voor bestaande gebieden waar geen (grotere) ontwikkelingen meer plaatsvinden, maar is inhoudelijk vrijwel gelijk is aan een bestemmingsplan. Het ontwerp van de beheersverordening is daarom gedurende 6 weken ter inzage gelegd, gelijk aan de voorbereiding van een bestemmingsplan. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze omtrent het ontwerp van de beheersverordening in te dienen.

Er zijn vier identieke zienswijzen ingediend door meerdere personen (bewoners Dampkring 93, 213, 215 en 219). Deze zienswijze worden verder gezamenlijk behandeld.

De overige adresgegevens (naam en voorletters) zijn geanonimiseerd in verband met het gedigitaliseerd bekendmaken. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Aan het eind van iedere zienswijze wordt aangegeven in hoeverre aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Nr.	Zienswijzen en beantwoording
1.	De indieners verzoeken om de Beheersverordening Heerhugowaard Zuid zodanig aan te passen dat de mogelijkheid ontstaat om de woningen op de tweede etage uit te breiden en de tweede bouwlaag (derde verdieping) even groot te maken als de eerste bouwlaag (tweede verdieping). De maximale bouwhoogte wordt dan 9 meter in plaats van 6 meter. Verzocht wordt om dit voor alle identieke woningen in de straat toe te passen. Dit verzoek betreft de woningen: Dampkring nummers 83 t/m 93, 155 t/m 173, 175 t/m 187, 191 t/m 219, 5 t/m 53. 55 t/m 93. De betreffende gevraagde uitbreiding is in de onderstaande afbeelding weergegeven.  <i>Beantwoording:</i> <i>De betreffende rijwoningen aan de Corona vormen een onderdeel van een als sterke eenheid ontworpen buurt binnen één van de kwadranten van het vierkant in de Stad van de Zon. De verschillende woningtypen hebben een duidelijke verwantschap in volume, vormgeving en materiaaltoepassing.</i>



De rijwoningen aan de Corona en aan de Dampkring staan in een aantal min of meer gelijke blokken in een stedelijke verkaveling. Dat wil zeggen met een prominente voorgevel in drie bouwlagen zonder kap direct aan de stoep, een voortuin ontbreekt. Dit principe geldt voor vrijwel de hele reeks waar dit blok onderdeel van uitmaakt. De blokken tezamen vormen een carrévormig kader van de buurt. De grootste massa staat aan de rand en bepaald het gezicht naar buiten toe. De hoeken zijn open en kennen een verbijzondering in bebouwing. In het tussenliggende gebied bevinden zich dwarsstraten met ook weer rijwoningen en openbare ruimte, maar dat geheel is meer ondergeschikt in massa en positie.

De blokken in kwestie zijn zorgvuldig vormgegeven en hebben een kenmerkend dwarsprofiel. Rijzig aan de voorzijde terwijl de achtergevel van de woningen getrapt is vormgegeven. Dit om voldoende licht, lucht en (gevoel van) ruimte in het achtergebied te brengen, zowel in het openbare deel als in het private terrein. Op de hoeken en terplekke van de dwarsstraten zijn de zijkanten van zowel woningen als tuilmuren zorgvuldig mee ontworpen.

De woningen hebben uitbreidingsruimte op beganegrondniveau aan de achterzijde. Gevraagd wordt een uitbreiding op de derde bouwlaag aan de achterzijde.

Het toevoegen van volume op de plek zoals wordt voorgesteld heeft effect op het heldere woningontwerp, op de private buitenruimten in het direct achterliggende gebied, en in ruimere zin op de openbare buitenruimte van de tussenliggende straten en gebieden. Vanaf de voorzijde zal de gevraagde uitbreiding niet altijd zichtbaar zijn. Maar daar waar de zij- en achterkanten zichtbaar zijn, en dat is op veel plaatsen het geval, komt een uitbreiding op de derde bouwlaag prominent in het zicht. Kortom de effecten zijn merkbaar op meerdere niveau's.

Met de uitbreiding zoals wordt voorgesteld wijzigt allereerst het architectonische profiel van de woningen. Het resultaat is bepaald geen verbetering omdat de subtiliteit in de verschijningsvorm van de getrapte achtergevel verloren gaat. Het heldere, en kenmerkende profiel van deze woningen wordt aangetast omdat er een relatief grof en hoog bouwvolume ontstaat.

Daarnaast zijn er ook gevolgen voor de private buitenruimte aan de achterzijde van de woningen. Naast (afhankelijk van de situering) dat er sprake is van toename van schaduwwerking komt het gevoel van ruimte en privacy in het geding. Door volume toe te voegen op de derde bouwlaag ontstaat er een hoog en groot totaalvolume wat het gevoel van ruimtelijkheid in bredere zin aantast. Daar komt bij dat met het opschuiven van de achtergevellijn op de derde bouwlaag er veel meer inkijk mogelijk is in woningen en

	<i>achtertuinten en dat gaat ten koste van privacy.</i> <i>Dat werkt ook door in de kwaliteit en beleving van de openbare buitenruimte. Omdat de hoekwoningen prominent en direct met zijkant aan het openbare gebied staan zijn de negatieve gevolgen daar goed zichtbaar en voelbaar. Er ontstaat een te grof volume in verhouding tot de openbare buitenruimte.</i> <i>Precedentwerking is ook een onderdeel van de afweging, omdat medewerking verlenen aan dit verzoek tot gevolg heeft dat een uitbreiding zoals wordt gevraagd in alle vergelijkbare situaties mogelijk is. Juist in een sterk bebouwd gebied is lucht en ruimte van belang voor de omliggende kavels. Het voordeel dat geboden wordt voor de individuele woning weegt niet op tegen de negatieve effecten voor de omliggende woningen, met aantasting van privacy, beperking van zon in de tuin en beperking van lucht en ruimte. De toevoeging van meer massa heeft daarnaast ook negatieve gevolgen voor de openbare ruimte.</i>
Conclusie: Juist in een sterk bebouwd gebied is lucht en ruimte van belang voor de omliggende kavels. In het oorspronkelijke bestemmingsplan is daarom bewust een terugliggende derde bouwlaag opgenomen. De beheersverordening sluit aan op die eerdere besluitvorming. Het voordeel dat geboden wordt voor de individuele woning weegt niet op tegen de negatieve effecten voor de omliggende woningen, met aantasting van privacy, beperking van zon in de tuin en beperking van lucht en ruimte. De toevoeging van meer massa heeft daarnaast ook negatieve gevolgen voor de openbare ruimte. De beheersverordening wordt niet gewijzigd.	