



Agendanr.: 8
Vorstelnr.: RB2021058
Onderwerp: Voorbereidingsbesluit partiële herziening De Zandhorst
Programma: Stedelijke ontwikkeling, economische zaken en bereikbaarheid
Wethouder(s): A.M. Groot
Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 18 mei 2021

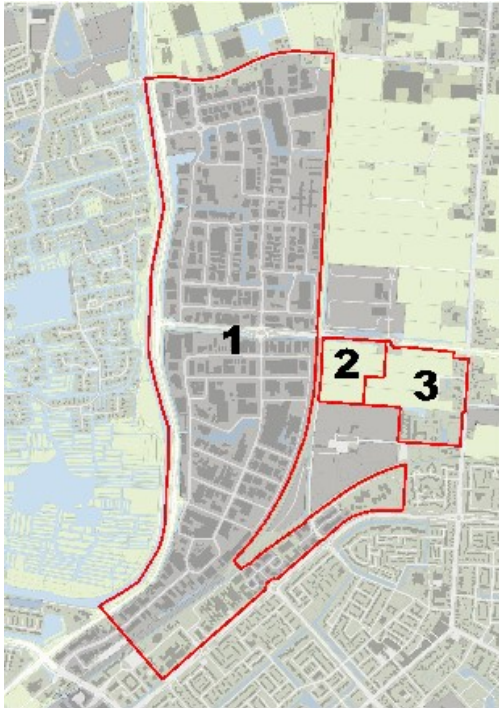
Voorstel / besluit:

1. Te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL. IMRO. 0398.VB64ZANDHORST-VA01 met bijbehorende bestanden;
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

Inleiding

Tijdens de planvorming voor het bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' (deelgebied 3 in onderstaande afbeelding) is gebleken dat bouw- en gebruiksmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen De Zandhorst en De Vork mogelijkwerwijs invloed konden hebben op het plangebied voor de Vaandel Zuid. Op grond van deze bestemmingsplannen zijn in planologisch opzicht activiteiten toegestaan die in beginsel ongewenst waren voor de herontwikkeling van 'De Vaandel Zuid' en die vanwege bestaande (planologische) milieuhindercontouren mogelijk aan de uitvoerbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' in de weg konden staan. Om te voorkomen dat deze toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden het plangebied voor 'De Vaandel Zuid' minder geschikt zouden maken voor de verwezenlijking van de beoogde bestemming(en) heeft de raad op 20 juni 2020 (gepubliceerd op 8 juli 2020) een tweetal voorbereidingsbesluiten genomen, waarin is verklaard dat:

1. Een bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan 'De Zandhorst' wordt voorbereid: (deelgebied 1 in onderstaande afbeelding) en waarbij de mogelijkheid van zware bedrijvigheid (categorie 5) voor een aantal percelen wordt wegbestemd (behoudens het perceel Newtonstraat 8);
2. Een nieuw bestemmingsplan voor het zuidwestelijke deel van 'De Vork' (deelgebied 2 in onderstaande afbeelding) wordt voorbereid.



Op deze wijze zijn destijds mogelijke ongewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'De Zandhorst' en 'De Vork' onmogelijk gemaakt. Inmiddels is het bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' op 23 maart jl. door de raad vastgesteld. In het kader van de planvorming is uitgebreid onderzoek gedaan naar de reële maximale planologische mogelijkheden van de bedrijven op bedrijventerrein De Zandhorst. Daaruit is gebleken dat bedrijven op de Zandhorst met hun activiteiten niet gehinderd worden door de ontwikkelingen op bestemmingsplan De Vaandel Zuid. Anderzijds kan voor de toekomstige bewoners/gebruikers van de Vaandel Zuid een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het op 20 juni 2020 genomen voorbereidingsbesluit voor de partiële herziening van de Zandhorst heeft vanuit die invalshoek dan ook geen betekenis meer voor de voorgestane ontwikkelingen op de Vaandel Zuid.

Wél heeft het voorbereidingsbesluit voor de Zandhorst nog betekenis voor deelgebied 2 uit bovenstaande afbeelding, waarvan de planontwikkeling binnenkort wordt gestart. Om te voorkomen dat niet meer gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'De Zandhorst' dit deelgebied ongewenst kunnen beïnvloeden, bestaat er aanleiding de voorbereidingsbescherming te continueren. Dat kan door tijdig een ontwerpbestemmingsplan 'partiele herziening Zandhorst' ter inzage te leggen of door een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Er is inmiddels gestart met het opstellen van een bestemmingsplan partiële herziening 'De Zandhorst', maar het lukt niet tijdig een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen dat de voorbereidingsbescherming overneemt. Vandaar dat voorgesteld wordt een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen.

Reden voor de vertraging in de bestemmingsplanherziening voor de Zandhorst is dat in het kader van de zorgvuldigheid enkele percelen die partieel worden herzien nog nader geïnventariseerd moeten worden op aanwezige, bestaande bedrijvigheid, waarbij ook in beeld wordt gebracht wat hun reële maximale planologische invulling is. Daarnaast is in kader van het bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' met een drietal bedrijven de afspraak gemaakt dat zij zowel bij het bestemmingsplan partiële herziening 'De Zandhorst' als bij het nieuwe bestemmingsplan voor deelgebied 2 actief worden betrokken. Om deze afspraak met de bedrijven op de juiste wijze invulling te kunnen geven, is meer tijd in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan dat ziet op de partiële herziening van de Zandhorst nodig.

Een nieuw voorbereidingsbesluit voor het zuidwestelijke deel van 'De Vork' (deelgebied 2) is overigens niet noodzakelijk. Deze gronden zijn geheel in handen van de gemeente. Alleen de gemeente zou dus voor deze gronden (niet meer gewenste) aanvragen omgevingsvergunning kunnen indienen die passen binnen het bestemmingsplan 'De Vork'. Dat is geen reëel scenario.

Beoogd effect.

Door het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat er gebruik wordt gemaakt van de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de gebieden waar het voorbereidingsbesluit voor geldt en daardoor deelgebied 2 minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de beoogde bestemming(en).

Argumenten

1. Nemen nieuw voorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit vervalt als niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het is niet mogelijk om een ontwerpbestemmingsplan voor de partiële herziening 'De Zandhorst' ter inzage te leggen vóór 9 juli 2021, de vervaldatum van het voorbereidingsbesluit d.d. 30 juni 2020. Dit vanwege de toezegging om bedrijven op de Zandhorst actief mee te nemen in het voorbereidingsproces van zowel het bestemmingsplan partiële herziening 'De Zandhorst' als voor het nieuwe bestemmingsplan voor deelgebied 2. Daarnaast moet voor een aantal deelgebieden nader onderzoek worden verricht naar de thans aanwezige bedrijvigheid.

2. Ongewenste bouwplannen tegengaan

Wanneer er zonder dat er een voorbereidingsbesluit van kracht is een aanvraag om omgevingsvergunning (passend binnen het bestemmingsplan) ingediend wordt, zal deze gelet op toetsingsgronden van artikel 2.10 van de Wabo verleend moeten worden. Om te voorkomen dat op een medewerking moet worden verleend aan niet langer gewenste (bouw)plannen overeenkomstig het thans nog geldende bestemmingsplan 'De Zandhorst', is noodzakelijk dat er ook na 9 juli 2021 voorbereidingsbescherming is, ook gelet op de planvorming voor deelgebied 2. Zie ook kanttekeningen.

Kanttekeningen

Het bestemmingsplan 'De Zandhorst' (zoals vastgesteld door de raad op 26 mei 2009) kent voor enkele percelen weliswaar de mogelijkheid tot het vestigen van bedrijven tot categorie 5, maar bevat tevens de opvallende omissie dat op basis van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst deze categorie 5 bedrijven dan weer niet toegestaan zijn. Toch wordt voorgesteld een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Zodoende wordt, hoewel het gewenste planologische programma voor deelgebied 2 nog in de onderzoeksfase zit, sowieso voorkomen dat dit gebied op voorhand minder geschikt wordt voor bepaalde herontwikkelingen.

Financiële gevolgen

Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties. Uit een in het kader van de partiële herziening voor 'De Zandhorst' verrichtte planschaderisicoanalyse is gebleken dat het planschaderisico in verband met de afwaardering van categorie 5 bedrijvigheid op bestemmingsplan 'De Zandhorst' als nihil wordt ingeschat.

Preventief toezicht

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Communicatie

Op een voorbereidingsbesluit is geen participatie, inspraak of de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in het Stadsnieuws en de Staatscourant en langs digitale weg.

Uitvoering

Het gevolg van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is dat aanvragen om een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan aangehouden moeten worden (artikel 3.3 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). De aanhoudingsplicht is niet absoluut. Het is mogelijk de aanhoudingsverplichting te doorbreken voor plannen die niet in strijd zijn met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Een voorbereidingsbesluit moet voldoen aan de digitale vereisten van de Wro en digitaal beschikbaar worden gesteld.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij20-297	Besluitgebied voorbereidingsbesluit partiële herziening De Zandhorst

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 8 juni 2021
RB2021058 Voorbereidingsbesluit partiële herziening De Zandhorst:

Akkoordstuk

Nr.: RB2021058

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 8 juni 2021;

gelet op:

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. Te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL. IMRO. 0398.VB64ZANDHORST-VA01 met bijbehorende bestanden;
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

Heerhugowaard, 6 juli 2021

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,
H. Wijnveen



de voorzitter,
A.B. Blase

