

Heerhugowaard **stad van kansen**



Bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid

Plantoelichting

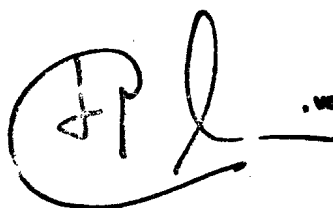
bestemmingsplan

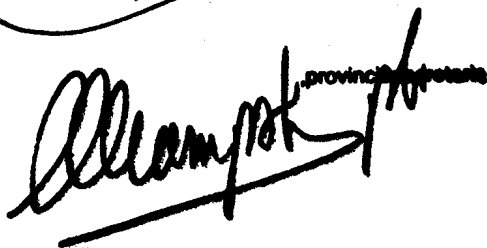
Heerhugowaard-Zuid

Goedgekeurd, met uitzondering van:

- de bestemming WB en T2(tuin) binnen het met rode lijn aangegeven perceel Jan Glijnisweg 17 op de plankaart
- het met rode lijn aangegeven gebied aan de Middenweg 1d
- de artikelen 29.1 sub g en 29.2.2 sub c en d van de planvoorschriften.

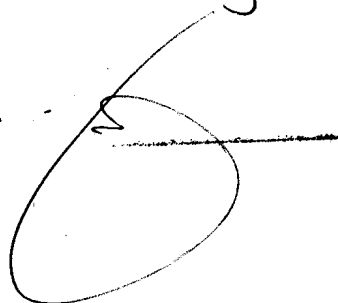
Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 6g-31788
Haarlem, 9 JUN 2009
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

 , voorzitter

 provincie-secretaris

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Heerhugowaard
d.d. 28-10-2008 nr. 000

Mij bekend,
de raadsgriffier



28 oktober 2008

Toelichting bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid

Inhoud

1.	INLEIDING	
-	Aanleiding	2
-	Begrenzing van het plangebied	3
-	Vervanging van de planologische regelingen	4
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	
-	Woongebieden	6
-	Recreatiegebied	7
-	Overtoom	9
-	Wegenstructuur	10
-	Water- en groenstructuur	10
-	Welzijnsstructuur	11
3.	BELEIDSKADERS	
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.3.	Intergemeentelijk beleid	18
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
4.	BEPERKINGEN / RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK	
-	Verkeer en parkeren	25
-	Milieu	27
-	Water	30
-	Flora en fauna	31
-	Cultuurhistorie	31
-	Geluid	32
-	Bodem	33
-	Leidingen	33
-	Stank- en geluidscirkels	33
-	Luchtkwaliteit	33
-	Externe veiligheid	34
5.	PLANBESCHRIJVING	
1.	Het planconcept	43
2.	Wonen	44
3.	Bedrijven	45
4.	Recreatie	45
5.	Integrale duurzaamheidsaspecten	46
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	
6.1.	Algemeen	49
6.2.	Kaart	49
6.3.	Voorschriften / inleidende bepalingen	49
6.4.	Bestemmingsbepalingen / basisbestemmingen	50
6.5.	Bestemmingsbepalingen / dubbelbestemmingen	59
6.6.	Algemene bepalingen	59
7.	UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	61
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	62
-	Artikel 10 Bro-reacties	63
-	Inspreekreacties	68

1. INLEIDING

Samenhang

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening is geweest. Het geeft tevens een beeld aan waar het plangebied zich in de gemeente bevindt, wat de begrenzing van het plangebied is en welke vigerende planologische regelingen worden vervangen. Ter illustratie worden in twee afzonderlijke toelichtingskaarten de ligging van het plangebied en de vervanging van de planologische regelingen aangegeven.

Aanleiding

De Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt dat om de tien jaar bestemmingsplannen vernieuwd moeten worden. Nieuw beleid van hogere overheden, maar ook nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden op deze manier actueel gehouden. De functionele en ruimtelijke situaties en de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden worden in de planherziening volgens de huidige inzichten vertaald. In het kader van deze wettelijke verplichting worden alle bestemmingsplannen van de bestaande (woon)gebieden in Heerhugowaard herzien. Het onderhavige plan is daar één van. De toelichting van de nieuwe plannen gaat uit van een eenduidig ruimtelijk beleid. Waar nodig wordt ingegaan op de voor het (woon)gebied specifieke aspecten. Verder wordt er gestreefd naar vrijwel identieke voorschriften. Deze zijn eenvoudig opgesteld, zodat ze heldere richtlijnen geven voor de bebouwingsmogelijkheden van de gronden en het gebruik van de gronden en gebouwen.

De gemeente maakt haar bestemmingsplannen ook digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar. Dit is conform de nieuwe inzichten op dat gebied, zoals die door de projectgroep DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen) wordt uitgedragen. Dit bestemmingsplan is dan ook als digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar plan opgezet. In het kader van dienstverlening wordt het daarmee voor iedereen mogelijk om bestemmingsplankaarten en voorschriften ook thuis, te raadplegen via internet.

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid heeft betrekking op de woongebieden in Heerhugowaard die tot stand zijn gekomen op basis van de zgn. VINEX-taakstelling. Het is een afgerond en overzichtelijk plangebied, waarvan de loop van de plangrens op een logische wijze aansluit op de aanliggende bestemmingsplannen.

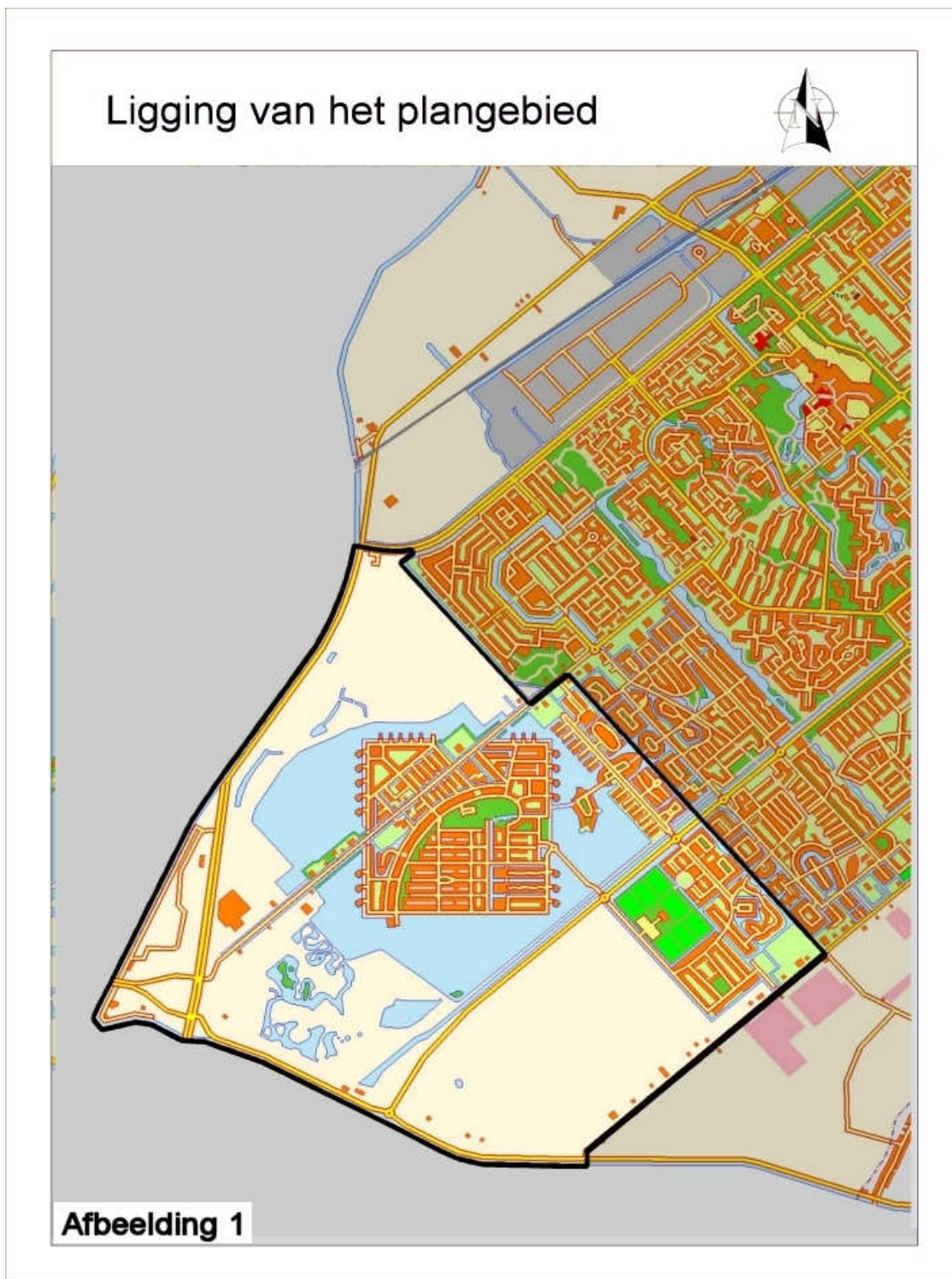
Heerhugowaard-Zuid is ook een bijzonder gebied. Het is meer dan een woongebied van Heerhugowaard, het is meer dan een grootschalig recreatiegebied voor de omliggende gemeenten. Heerhugowaard-Zuid is het gebied, waar de drie HAL-gemeenten (Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) op basis van de intergemeentelijke structuurvisie gekozen hebben een project te realiseren, waarin de functies wonen en recreëren op een nieuwe manier met elkaar in verband zijn gebracht en dat vooral op het gebied van duurzame energievoorziening, waterkwaliteit en natuurwaardenontwikkeling een zeer hoog ambitieniveau kent. Heerhugowaard-Zuid omvat ca. 120 hectare woongebied en 180 hectare recreatiegebied. Het plangebied vertoont als gebied eenheid en samenhang. De realisatie van dit gebied heeft plaatsgevonden (en vindt plaats) op basis van planologische uitwerkingen in de vorm van diverse (deel-) bestemmingsplannen en vrijstelling van oude bestemmingsregelingen. Nu het gebied Heerhugowaard-Zuid voor een groot deel gerealiseerd is, is ook voor het planologische beheer van het gebied een eenheid in bestemmings- en gebruiksregels gewenst.

Samengevat moet dit bestemmingsplan een juridische basis bieden voor de gefaseerde uitwerking van het gehele plangebied en het in planologische zin te beheren van de gerealiseerde delen. Naast de formeel juridische basis moet het bestemmingsplan niet alleen op papier, maar met name via internet digitaal voor een ieder toegankelijk zijn.

Begrenzing van het plangebied

Aan de west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het midden van de Ringvaart, welke tevens de gemeentegrens is. De berm aan de oostkant van de Jan Glijnisweg vormt de plangrens aan het oosten van het gebied, zodat de weg zelf ook in het plangebied ligt. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de waterstrook tegen de woonwijken Huygenhoek, Zuidwijk en Butterhuizen.

De begrenzing van het plangebied en de ligging binnen het grondgebied van de gemeente Heerhugowaard is weergegeven in Afbeelding 1.



Vervanging van planologische regelingen

Het plangebied kent de volgende te vervangen bestemmingsplannen:

1.	Overtoom (bedrijvenlocatie)	(d.d. 28-04-1992)
2.	Recreatiegebied, inclusief woongebied Plandeel 4	(d.d. 22-06-2004)
3.	Woongebied Plandeel 1 (Steigers en Sportlandgoed)	(d.d. 08-05-2001)
4.	Woongebied Plandeel 3 (De Glazen Stad)	(d.d. 31-08-2004)
5.	Landelijk Gebied 1972 (gedeeltelijk)	(d.d. 17-08-1977)
6.	Paraplu-bestemmingsplan "Prostitutie-regeling" (betreft toevoeging aan de voorschriften)	(d.d. 01-06-2001)

De ligging van de te vervangen planologische regelingen is weergegeven in Afbeelding 2.



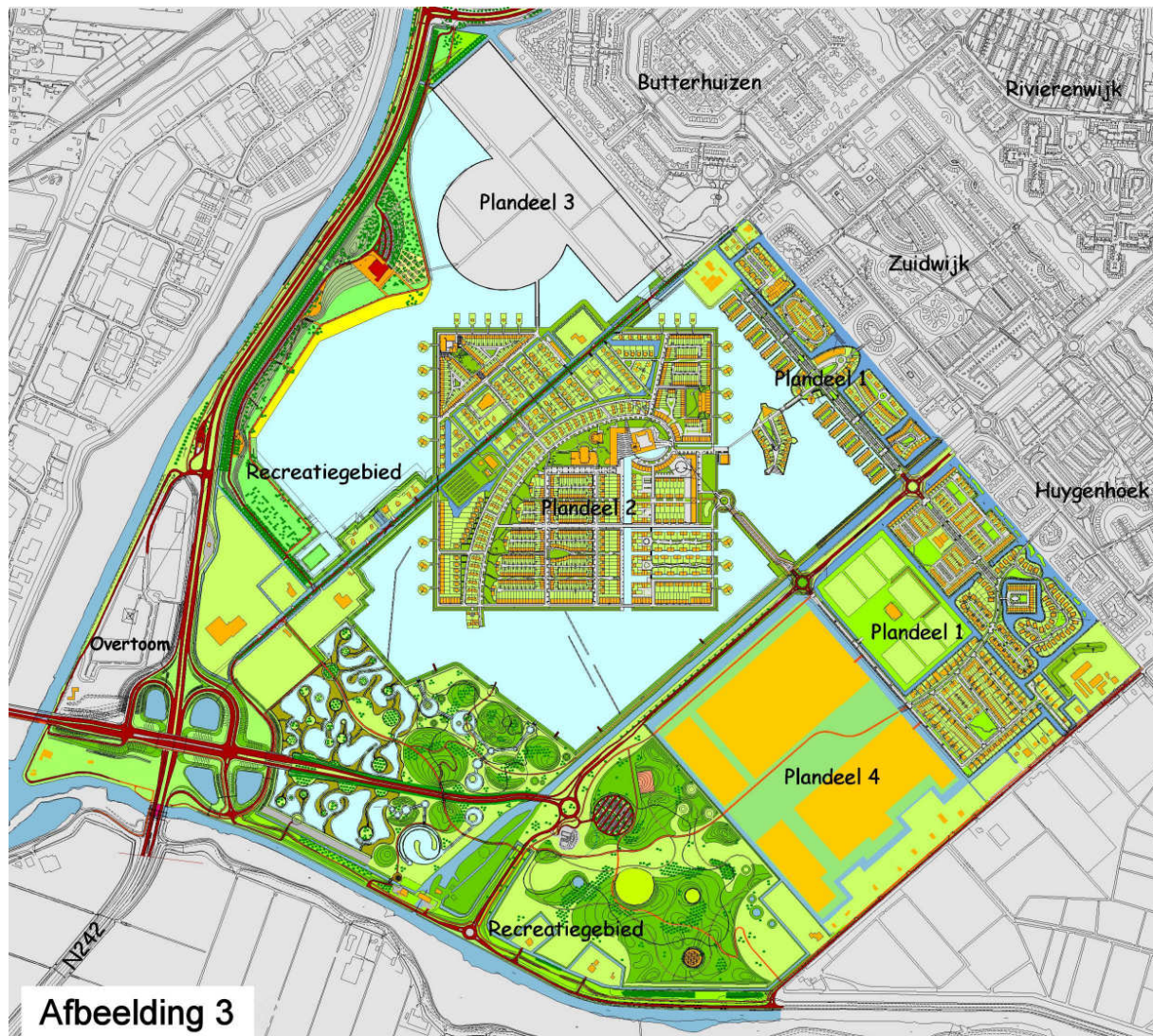
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Samenhang

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt onder andere aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur (typen en categoriën) en de water- en groenstructuur. Met betrekking tot de functionele structuur komen in dit hoofdstuk de volgende aspecten aan bod: wonen, recreatie, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, centrumvoorzieningen en bedrijven.

Op basis van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) is begin van de jaren 90 van de vorige eeuw, in samenspraak met de omliggende gemeenten Alkmaar en Langedijk het overwegend agrarische gebied dat nu aangeduid wordt als Heerhugowaard-Zuid, aangewezen als locatie om de omvangrijke taakstelling op het gebied van woningbouw en aanleg van een recreatiegebied te realiseren.

Ter afsluiting van de onderzoeksfase naar de mogelijkheden die het gebied heeft, is in april 1997 door de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten voor Heerhugowaard-Zuid vastgesteld. De woningbouwopgave in het kader van de VINEX van 2400 woningen met bijbehorende voorzieningenstructuur, gecombineerd met ca. 100 hectare recreatiegebied is in stedenbouwkundige zin vorm gegeven en uitgewerkt door bureau Kuiper Compagnons/Ashok Bhalotra. Het ambitieniveau is gericht op stedenbouwkundige, architectonische, sociale en milieukwaliteit. Heerhugowaard-Zuid is en wordt daarom duurzaam ontwikkeld met als thema's landschap, natuur, milieu en sociale kwaliteit. Dat betekent dat er op een duurzame wijze is en wordt omgegaan met zaken als energie, water, groen, materialen, verkeer, afval en sociale aspecten. Vanaf dat moment heeft de realisering van Heerhugowaard-Zuid plaatsgevonden zoals die hierna nader wordt omschreven aan de hand van de deelgebieden zoals weergegeven in Afbeelding 3.



Afbeelding 3

Woongebieden

Steigers en Sportlandgoed (Plandeel 1)

Is een 20 ha groot waterrijk woongebied tussen de Middenweg en de Jan Glijnisweg, grenzend aan de bestaande woonwijk Zuidwijk-Huygenhoek. In dit woongebied zijn de deelgebieden Sportland, Rietland, Landgoed, Boomgaard, de Pieren, het Bastion en de Eilanden te onderscheiden, waarin onder andere ca. 8 ha voetbalterrein voor Reiger Boys is opgenomen.

Het Vierkant (Plandeel 2)

Een zuidgericht rechthoekig 'stadje' midden in het waterrijke gebied. Dit gebied vormt het hart van Heerhugowaard-Zuid als woongebied. De term 'stadje' duidt er op dat het woongebied is voorzien van een centrum waar diverse voorzieningen bijeen zijn gebracht, zoals winkels, scholen en maatschappelijke voorzieningen.

De Glazen Stad (Plandeel 3)

Dit woongebied ligt noordwestelijk van het Vierkant, tegen de wijk Butterhuizen. Een deel van het gebied wordt door water omgeven. Ter plekke zijn niet minder dan 370 en niet meer dan 550 woningen gepland met daarbijbehorende voorzieningen. Dit plandeel zal als laatste plandeel ontwikkeld worden. De contouren van het gebied ten opzichte van de aangrenzende recreatieplas zijn op dit moment (maart 2008) nog niet aangelegd en over het bebouwingsprogramma zijn nog geen voorstellen ontwikkeld.

Boswoningen (Plandeel 4)

In dit woongebied worden, aansluitend op het Huygendijkbos, 350 woningen in een bomenrijke omgeving gebouwd. Omdat dit woongebied een overloopgebied vormt tussen het recreatiegebied en de woongebieden, zal het centrale deel van de wijk worden ingericht als groenzone met recreatieve functies (zoals speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden).



Recreatiegebied

Het recreatiegebied bestaat uit een landschap van water, eilanden, rietoevers, moeras en bos. Dit ten behoeve van:

- a. een recreatieve functie voor de bewoners van het HAL-gebied;
- b. het terugdringen van mobiliteit doordat de bewoners van het HAL-gebied kiezen voor recreëren in de buurt boven recreëren elders op grotere afstand;
- c. de vergroting van de omgevingskwaliteit van het HAL-gebied;
- d. ontwikkeling van ecologische potenties;
- e. een optimaal functioneren van het watersysteem;

Op basis van de verschillende functies van het recreatiegebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. de Druiplanden / Strand van Luna
2. het Recreatiebos Huygendijk
3. het Stromingslabirint
4. de Waterring

De Druiplanden/Strand van Luna

De Druiplanden liggen aan de westzijde van het plangebied in een ongeveer 1500 meter lange strook langs de Westerweg. Het gebied is ingericht als recreatiegebied met een grote bezoekerscapaciteit. In het gebied zijn de volgende functies aanwezig: een strand, een dagcamping, speelweiden, een permanente horecavestiging (De Waerdse Tempel) en sanitaire voorzieningen. In het gebied zijn op meerdere plaatsen parkeerterreinen aangelegd.

Door het gebied is een fietspad aangelegd dat het recreatiestrand van de groenstructuur scheidt. Langs de Westerweg is een dijklichaam aangelegd om het achterliggende recreatiegebied af te screenen van het wegverkeersgeluid. Aan de zijde van de Westerweg is het talud stijl, aan de andere zijde is het glooiend. De glooiende zijde is in gebruik als zonneweide. Gedurende het jaar kent het gebied verschillen in gebruik. Op zomerse topdagen biedt het gebied plaats aan grote hoeveelheden recreanten. Buiten het zomerseizoen en bij slecht weer, is de toestroom van bezoekers geringer. Een deel van de voorzieningen en de commerciële activiteiten hebben daarom een tijdelijk karakter.



Ten tijde van de opzet van dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Partiële herziening ‘Overtoom’ en ‘Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid’ ten behoeve van de plaatsing van een drietal windturbines goedgekeurd door de gemeenteraad (31-10-2006). Twee van die windturbines worden daarbij gesitueerd in de druiplanden en één op het bedrijventerrein Overtoom. De planherziening is het gevolg van het besluit van de gemeenteraad van Heerhugowaard in juni 2004 om aan de zuidwestkant van Heerhugowaard een drietal windturbines te realiseren. Gelet op de goedkeuring van het herzieningsplan, wordt dit herzieningsplan overgenomen in dit bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. De impact van de windturbines op het landschap is niet gering. Het aanpassingsplan van oktober 2006 is een resultaat van alle relevante belangen die bij de plaatsing van windturbines een rol spelen.

Recreatiebos Huygendijk

In het zuiden grenst het plangebied aan de Huygendijk. Langs deze dijk (tussen de waterloop Oostertocht en de Jan Glijnisweg) is het Recreatiebos Huygendijk aangelegd, waar kleinschalige recreatieve voorzieningen (zoals een uitkijktoren) zijn gerealiseerd. Het gebied is ongeveer 30 ha. groot. De activiteiten die bij dit extensieve recreatiegebied horen zijn wandelen, fietsen en sportbeoefening als hardlopen, skeeleren, paardrijden en mountainbiken.

De inrichting van het gebied bestaat uit bosgebied, open (lig)weiden en natuuroevers. In het bos zijn twee verhogingen aangebracht die als uitzichtpunt fungeren. De exacte ligging van de fiets- en wandelpaden zijn niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Er is sprake van tenminste één doorgaande fiets- en wandelverbinding door het recreatiebos.

Binnen dit gebied is ook een sportcomplex gerealiseerd. Het sportcomplex is opgezet als een multifunctioneel complex dat fitness, sport, ontspanning en gezondheidszorg optimaal combineert.

Het stromingslabyrint

Tussen de Middenweg en het gemaal aan de Huygendijk (bij het Poldermuseum) is een stromingslabyrint aangelegd. Dit labyrint is de basis voor het zelfreinigende vermogen van het gehele watersysteem in het recreatiegebied. Het gebied bestaat uit ondiepe plassen, eilanden (waarover gewandeld kan worden), het filterende hart, diepere sloten en onderwaterribben. In het Poldermuseum wordt de geschiedenis van de polder Heerhugowaard tentoongesteld. Er is een permanente tentoonstelling, aangevuld met tijdelijke exposities en activiteiten.

De waterring

Voornamelijk rond het centraal gelegen woongebied "Stad van de Zon" ligt de waterring. Zowel de oeverzones als het water hebben een recreatieve functie. De watergebieden ten noorden van het Vierkant staan met elkaar in open verbinding. Hierdoor ontstaat een zo groot mogelijk aaneengesloten wateroppervlak en wordt een rondje varen om het Vierkant mogelijk.

Overtoom

De Overtoom ligt ten zuidwesten van het plangebied tegen de grens met de gemeente Alkmaar, ten westen van de Westerweg (N242) en wordt begrensd door het Nollencircuit en het Kanaal Omval-Kolhorn. Het bedrijventerrein is ongeveer 7 hectare groot.

De Overtoom is een voormalige woonwagenlocatie met bedrijfsfunctie. De toenmalige bewoners zijn in het kader van het spreidingsbeleid, naar woonlocaties elders in de gemeente verhuisd. Om hen werkgelegenheid te garanderen is bedrijvenlocatie Overtoom ontstaan. De provincie heeft als eigenaresse van de gronden op zich genomen het terrein te exploiteren voor werkgelegenheidsactiviteiten van de voormalige bewoners van het gebied.

Er is op dit moment sprake van 21 bedrijven op de Overtoom. Het betreffen vooral autodemontage- en recyclingbedrijven, grondverzetactiviteiten en een cafetaria/lunchroom.

Verder zijn langs de waterrand van het gebied van oudsher reeds een zestal woningen aanwezig.



Wegenstructuur

Nollencircuit

Met het Nollencircuit wordt bedoeld de kruising van de provinciale weg N242 met de Huygendijk/Nollenweg/Middenweg/doortrekking N508 in Heerhugowaard-Zuid. De provinciale weg N242 is centraal gelegen in de regio Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk. De N242 wordt gezien als 'verkeersmachine'. In de afwikkeling van het regionale verkeer speelt de weg een cruciale rol. De toenemende verkeersdruk op de N242 heeft geleid tot verkeersproblemen voor auto en openbaar vervoer. Om dit probleem op te lossen is de provincie in 2005 begonnen met de aanpassing van onder meer het Nollencircuit. Rijbanen zijn van elkaar gescheiden en er zijn ongelijkvloerse kruisingen aangelegd. Voor het fietsverkeer zijn er vrijliggende fietspaden en tunnels aangelegd. De aanpassingen zijn begin 2008 afgerond.

De Oosttangent en de Oostertocht

De aanleg van de Oosttangent (1993) komt voort uit de behoefte aan een evenwichtige en evenredige afwikkeling van verkeer van en naar Heerhugowaard. Dit als gevolg van de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden, waaronder Heerhugowaard-Zuid. De Oosttangent heeft niet alleen een belangrijke functie voor de ontsluiting van de nieuwbouwwijken, maar ook voor de afwikkeling van het verkeer uit de bestaande wijken in Heerhugowaard (met name het oostelijk deel daarvan). Dit betekent een ontlasting van de bestaande wegen. Door de aanleg van de Oosttangent (destijds onder de werknaam Oostelijke ontsluitingsweg) is ook aan een ander punt in de destijds geldende structuurschets voldaan. Het is namelijk de bedoeling de Middenweg en de Jan Glijnisweg, als zijnde de oude bebouwingsassen van Heerhugowaard, meer accent te geven als directe korte verbindingen voor intern, met name langzaam verkeer richting de voorzieningen en werkgebieden.

De tot eind 2007 gebruikte ontsluiting van de Oosttangent naar de Westergweg over de Huygendijk, is vervangen door een nieuwe weg die ingepast is in het recreatiegebied ter plaatse van het stromingslabrynt.

De Middenweg

De Middenweg loopt door de gehele polder Heerhugowaard. Het tracé van de Middenweg valt uiteen in drie delen: het noordelijke deel boven de woonkern Heerhugowaard, het middelste deel binnen het stedelijk gebied van Heerhugowaard en het zuidelijk deel binnen het onderhavige plangebied. De Middenweg is de eerste aangelegde weg in de polder Heerhugowaard. In die zin is de weg qua aanliggende bebouwing en gebruik meegegroeid met de ontwikkeling van Heerhugowaard. Van agrarisch gebied naar een overwegend woongebied. De ontstaansgeschiedenis van de polder is als het ware af te lezen aan de aanliggende bebouwing. In die zin is de Middenweg een te behouden beeldbepalend element, ook in Heerhugowaard-Zuid. Dit deel is ongeveer twee kilometer lang. De weg ligt iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld en manifesteert zich als een (lage) dijk. Opvallend is de beplanting van de laan met hoge populieren. Langs de Middenweg liggen enkele (stolp-)boerderijen waarvan sommige een cultuurhistorische waarde hebben. De statige beplanting en het autoluwe karakter maken de weg in de huidige tijd geschikt als een (recreatieve) route voor langzaam verkeer.

Water- en groenstructuur

Ringvaart en Kanaal Omval Kolhorn

Het plangebied wordt in het zuiden en westen begrensd door een kanaal en een ringvaart. Naast het belang daarvan voor de waterhuishouding (boezemwater), zijn deze wateren ook bevaarbaar. Het betreft voornamelijk recreatievaart. Het kanaal en de Ringvaart hebben geen directe (vaar)verbinding met de waterring in het recreatiegebied, waardoor de kwaliteit van het recreatieve water niet nadelig beïnvloed wordt door het water uit de boezemwateren. Het Kanaal Omval-Kolhorn is de drager van de waterrijke, ecologische en recreatieve verbindingzone midden in het HAL-gebied, die de Blauwe Loper wordt genoemd.

De Blauwe Loper is een recreatiezone waarin ruimte is voor natuur, recreatie op en aan het water en voorzieningen, zoals aanlegsteigers en visplekken. Aan de Huygendijk, grenzend aan het Kanaal Omval-Kolhorn, kunnen momenteel kano's gehuurd worden.

Groenstructuur

De omvangrijke groenstructuur maakt integraal deel uit van het recreatiegebied en de woongebieden.

Welzijnsstructuur

Basisonderwijs en Kinderopvang

Voor Heerhugowaard-Zuid is gekozen voor een constant hoge kwaliteit, ook voor de voorzieningen. Er is een bewuste keuze gemaakt om voor het basisonderwijs niet met noodlokalen te werken om scholen in de startfase te huisvesten. Er wordt in het centrum één schoolgebouw gerealiseerd dat ook in de toekomst als school in gebruik zal blijven. Ook voor de kinderopvang wordt één gebouw gerealiseerd dat ook in de toekomst als kinderdagverblijf en peuterspeelzaal in gebruik zal blijven. Daarnaast worden op vier locaties zogenoemde multifunctionele accommodaties neergezet. Hierin worden basisscholen en de kinderopvang gehuisvest. Wanneer het kindertal in de wijken terug gaat lopen, wordt de functie van het gebouw (al dan niet geleidelijk) gewijzigd. Er wordt dan gekeken of er andere maatschappelijke functies in gehuisvest moeten worden, of wordt het omgebouwd tot woningen. Heerhugowaard heeft er voor gekozen om voor Heerhugowaard-Zuid de woningen en de voorzieningen gelijktijdig te realiseren.

Dagindeling en Brede School

De voorzieningen basisschool, peuterspeelzaal, naschoolse opvang en kinderdagverblijf moeten idealiter niet te ver van elkaar liggen. Ouders zijn dan minder tijd kwijt aan het halen en brengen van hun kinderen.

Ook levert dit een bijdrage aan een veilige schoolroute voor kinderen die zonder begeleiding naar school gaan. In Heerhugowaard-Zuid liggen de basisscholen en de kinderdagverblijven daarom naast elkaar c.q. zijn in één gebouw gehuisvest. Bovendien zijn ze vanwege de bereikbaarheid zoveel mogelijk aan fietsroutes gebouwd.

Om fietsende kinderen zelfstandig tussen de voorzieningen te kunnen laten fietsen, zijn er vrijliggende fietspaden aangelegd en worden in het plangebied veilige schoolroutes gecreëerd.

De instellingen voor basisonderwijs, naschoolse opvang en welzijn proberen tegemoet te komen aan een zo efficiënt mogelijk gebruik van de voorzieningen door de ouders. Er wordt bekeken of voorschoolse opvang mogelijk is en of er meer activiteiten voor de jeugd na schooltijd mogelijk zijn. De samenwerking tussen welzijn, kinderopvang en onderwijs wordt 'de brede school' genoemd.

Sport

De sporthal 'Heerhugowaard-Zuid' voor het bewegingsonderwijs ligt net buiten het plangebied. Deze sporthal wordt overdag gebruikt door de basisscholen. In de avonden en in de weekends is de hal in gebruik bij diverse verenigingen en is daarmee een belangrijk onderdeel van de basis-sportinfrastructuur. Ter ondersteuning van de capaciteit voor het basisonderwijs is bij de school aan de Lotte Beesedijk een gymnastieklokaal gebouwd.

Voor de buitensport is De Wending als voetbalcomplex een van de kwalitatief goede voorzieningen in het plangebied.

In het recreatiebos aan de zijde van de Oosttangent is een grote sportaccommodatie "De Sportlagune" ontwikkeld.

Spelen

Voor speelvoorzieningen gelden specifieke kwaliteitseisen, voortvloeiend uit geldende wet- en regelgeving. Voor de bereikbaarheid van de speelvoorzieningen gelden de zgn. cirkels voor specifieke doelgroepen (respectievelijk 100 m, 300 m en 1000 m).

Welzijn, zorg en dienstverlening

In plandeel 2 (het vierkant) is aan het Brandpunt een voorzieningencluster (De Mediaan) gerealiseerd. In dit wijkcentrum worden activiteiten aan alle inwoners op het gebied van ontmoeting, participatie, perspectief en een restaurant met een open tafelfunctie voor alle wijkbewoners aangeboden. In het wijkcentrum is op de verdieping een aparte ruimte ingericht voor tieneractiviteiten. Het Dag Activiteiten Centrum biedt dagbestedingsactiviteiten voor kwetsbare groepen, met name gehandicapten. In de voorzieningencluster zijn gevestigd een huisartsenpost, een apotheek, gecombineerd met andere eerstelijns aanbieders, dagverzorging voor ouderen en het Algemeen Maatschappelijk Werk. Met de realisatie van de woningen lopen we wat betreft concept en ontwerp vooruit op de te verwachten vergrijzing in de gemeente. Bovenop de voorzieningencluster komen huurwoningen, die ontworpen zijn om zorg te kunnen leveren. Er is een 24-uurspost in het gebouw om deze zorg op elk moment van de dag te kunnen leveren, zodat je kunt spreken van een zorgcentrum nieuwe stijl. Aan het plein komt ook een supermarkt.

Gezien de sterke toename tot het jaar 2015 van het aantal ouderen in de gemeente vanaf 75 jarige leeftijd en vanwege de voortgaande maatschappelijke trend van minder opnames van kwetsbare burgers (extramuralisering), wordt de wijk meer levensloopbestendig gemaakt. Dat heeft niet alleen betrekking op de woningen, maar ook de openbare ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Het realiseren van welzijns- en zorgvoorzieningen zullen de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren. Het realiseren van voorzieningen vervult hierbij een belangrijke functie.

Voor de indeling van zorgwoningen worden vijf categorieën gebruikt: Intramuraal, Cluster, Begeleid, WoZoCo en zelfstandig. Gemeentebreed worden geen intramurale wooneenheden meer gerealiseerd.

Voor Heerhugowaard-Zuid geldt dat voor clusterwonen en begeleid wonen voldoende wooneenheden beschikbaar zijn of komen. Voor woningen in WoZoCo setting (woon-zorg-complex) zijn er vooralsnog onvoldoende woningen tot 2015 (op basis van het provinciaal scenario) beschikbaar. Voor de categorie 'zelfstandig' wordt verwacht dat de huidige in planning genomen aantallen woningen voor het jaar 2015 nog aangevuld moeten worden.



3. BELEIDSKADERS

Samenhang

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante Europees, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur beknopt opgenomen. Het opnemen van een overzicht van beleid moet wel een meerwaarde hebben. Indien het beleid van andere overheden niet relevant is, wordt volstaan met een gemotiveerde vermelding van deze situatie. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moeten tevens de verschillende beleidsnotities worden gezien. Relevante onderdelen moeten worden aangehaald, waarbij wordt aangegeven hoe het nieuwe bestemmingsplan zich verhoudt tot deze notities. De voor bestemmingsplannen relevante actuele beleidsdocumenten zijn onder meer genoemd in de Leidraad provinciaal omgevingsbeleid.

3.1 Rijksbeleid

ruimtelijke ordening

Heerhugowaard is in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening aangewezen als onderdeel van het stadsgewest Alkmaar, welk gewest behoort tot de noordelijke vleugel van de Randstad. De aanduiding van stadsgewest is in de Structuurschets voor de landelijke gebieden en de stedelijke gebieden (1988) overgenomen. Verder wordt in de structuurschets aangegeven dat de landelijke gebieden rondom de stadsgewesten in de Randstad vallen binnen het werkgebied van de te ontwikkelen Randstadgroenstructuur.

In de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) is het rijksbeleid verder aangescherpt (vanwege milieu- en mobiliteitsoverwegingen). In elk stadsgewest heeft de regering opdracht gegeven de nodig zijnde bouwlocaties zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te vinden. Nieuwe bouwlocaties moeten eveneens vanaf de eerste bewoning uitstekend met het openbaar vervoer bereikbaar zijn.

Het in de Vierde Nota (Extra) omschreven rijksbeleid is de directe aanleiding geweest voor de ontwikkeling van het woon- en recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid zoals dat onderwerp is van dit bestemmingsplan.

De Nota Ruimte is het beleidskader dat de vierde nota is opgevolgd. Het gaat in de Nota Ruimte om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier hoofddoelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en het borgen van de veiligheid (voorkoming van rampen). ‘Ruimte voor ontwikkeling’ is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. ‘Decentraal wat kan en centraal wat moet’ is het motto van het regeringsbeleid. De kaders die met de projectopzet van Heerhugowaard-Zuid zijn opgezet, passen binnen de beleidsdoelstellingen van de Nota Ruimte.

verkeer en vervoer

De Nota Mobiliteit werkt de ruimtelijke strategie voor verkeer en vervoer, zoals beschreven in de Nota Ruimte, nader uit. De nota geeft hoofdlijnen aan van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de periode tot en met 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Met het beleid van de Nota Mobiliteit verbetert ook de verkeersveiligheid en wordt bijgedragen aan het realiseren van (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige doelen op het gebied van de kwaliteit van de leefomgeving.

milieu en natuur

Het milieubeleid is op nationaal niveau vastgelegd in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). Voortbouwend op de voorgaande NMP's wordt in NMP4 min of meer een opdracht verstrekt tot een duurzaam functionerende samenleving. Als leidend beginsel wordt in het NMP-4 een algemene definitie van duurzame ontwikkeling gegeven: "Duurzame ontwikkeling is een veelomvattend begrip, het betreft veel meer dan allen de duurzaamheid in ecologische zin. Het betreft zowel het gebied van de natuur en het milieu, als dat van de economie en van de sociale kwaliteit. De essentie van duurzame ontwikkeling is, dat deze drie dimensies in hun onderlinge balans worden beheerd en behouden. Voor het plangebied Heerhugowaard-Zuid zijn geen directe maatregelen aan het milieubeleidsplan te ontlelen.

De Vierde Nota Waterhuishouding pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij. Daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk. Daarmee wordt bedoeld een op de locatie gerichte uitwerking op basis van landelijke en regionale doelstellingen.

Meer concreet geformuleerd zijn de doelstellingen:

- Een netwerk van watersystemen dat samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbindingszone tussen stad en omliggend gebied vormt;
- Het minimaliseren van verontreinigingsbronnen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen ten behoeve van een goede kwaliteit van water en waterbodembodem;
- Het niet meer direct afvoeren van neerslag, maar vasthouden in oppervlaktewater, laten infiltreren in de bodem en gebruiken voor specifieke doeleinden;
- Zoveel mogelijk creëren van gesloten waterkringlopen.

Een belangrijk aspect van water in stedelijk gebied is het afval- en regenwatersysteem in de vorm van het rioleringsysteem. Dat is voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit van belang. In nieuwbouwgebieden wordt het ambitieniveau van 60% afkoppelen aangegeven. Maatwerk op lokaal niveau is belangrijk vanwege de specifieke omstandigheden, zoals in Heerhugowaard-Zuid nadrukkelijk aan de orde zijn met de aanleg van een groot waterrecreatiegebied rondom de stedelijke ontwikkelingen. Maatwerk hierbij levert een positieve bijdrage aan een zo goed mogelijk milieurendement.

Voor een gezamenlijke uitvoering van de doelstellingen is in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw ondertekend door het rijk (Ministerie V&W), het interprovinciaal overlegorgaan (IPO), de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Centraal punt is dat problemen niet afgewenteld mogen worden. Ook de watertoets wordt in de overeenkomst besproken. Daarnaast wordt in de startovereenkomst ingegaan op het principe 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Dit houdt in dat eerst moet worden geprobeerd om water vast te houden. Als vasthouden niet kan, moet bezien en gemotiveerd worden of waterberging mogelijk is, gelet ook op de waterkwaliteit binnen het betreffende gebied. Als bergen niet kan, moet aangegeven worden op welke wijze het afvoeren van water naar plaatsen buiten het betreffende gebied het beste plaats kan vinden. Ook het principe 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' wordt genoemd, wat inhoudt dat oppervlaktewater en grondwater schoon moeten worden gehouden.

De waterpartijen binnen het plangebied Heerhugowaard-Zuid zijn geheel aangelegd conform de Nota Waterhuishouding en de hiervoor genoemde Startovereenkomst.

Het Natuurbeleidsplan (1990) is een strategisch plan waarin oplossingen worden geboden (te realiseren in ca. 30 jaar) voor de problemen die zich op het gebied van natuur en landschap in het landelijk gebied voordoen. Het natuurbeleid is gericht op het duurzaam instandhouden en het herstel en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Op basis van criteria, zoals verscheidenheid, natuurlijkheid en kenmerkendheid, worden prioriteiten gesteld aan het ecologische aspect van het natuurbeleid. Om dit onderdeel van het natuurbeleid te kunnen realiseren is in het Natuurbeleidsplan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland vastgesteld.

De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een samenhangend netwerk van natuurgebieden (kernegebieden en natuurontwikkelingsgebieden) die door middel van ecologische verbindingen met elkaar worden verbonden (verbindingszones).

Het Kanaal Omval-Kolhorn en de Ringvaart (liggend aan de rand van het bestemmingsplangebied) maken deel uit van de zgn. begrensde ecologische hoofdstructuur. Dit gebied is niet aangeduid als beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet waarbij het zgn. 'nee-tenzij'-regime van toepassing is. Wel gaat het beleid van de provincie en de gemeente Heerhugowaard uit van versterking van deze zone als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Binnen het project 'De blauwe loper' wordt daarom mede vorm gegeven aan de ontwikkeling van de oevers van deze waterlopen tot een zo optimaal mogelijke ecologische verbindingszone.

monumenten

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Cultuurhistorie wordt daarbij bechouwd als van vitale betekenis voor de samenleving en de individuele burger. Het behoud en het benutten van het culturele erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting.

Het beleid ten aanzien van archeologie is in Nederland vastgelegd in de Monumentenwet van 1988. In de toekomst zal nieuwe wetgeving, gebaseerd op het Verdrag van Valetta (Malta) van kracht worden. De Wet Monumentenzorg 1988 maakt het mogelijk onroerende monumenten aan te wijzen als beschermd monument.

Ook de bodem kan aanwijzingen bevatten over het leven en werken van mensen. Deze archeologische informatie vraagt om een zorgvuldige benadering, gezien het kwetsbare karakter van dit zogenoemde bodemarchief.

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Wel is op basis van cultuurhistorische argumenten het molenganggebied (achter het gemaal aan de Huygendijk) in tact gelaten en is de recreatiestrook Strand van Luna voor wat betreft de loop ten opzichte van het water geënt op de voormalige druiplanden. De druiplanden vormden het natuurlijke oevergebied voorafgaande aan de drooglegging in het jaar 1631.

wonen

In de Nota Mensen, Wensen, Wonen heeft het rijk haar visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. Een centraal thema in de nota is zeggenschap van de burger bij het realiseren van zijn woonwensen. Aan de grote vraag naar royale woningen in stedelijke en suburbane gebieden wil de nota tegemoet komen. Zo wordt voor de jaren tot 2010 extra ruimte bepleit voor 10.000 woningen in het landelijk gebied om meer aan de grote vraag naar landelijk wonen te voldoen. Aanbod voor de kwaliteitsvraag wil de nota ook bevorderen met het Kwaliteitshandvest VINEX-locatie en realisatie van het doel dat 30% van de nieuwbouw in de periode 2005-2010 met particulier opdrachtgeverschap van woonconsumenten tot stand komt. De woonvoorkeur van deze doelgroep van woonconsumenten bestaat vooral uit woningen in een lage dichtheid. De kernthema's van de Nota Mensen, Wensen, Wonen zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.
- benadrukken van het belang van natuur dicht bij de stad; deze natuur moet beleving, gebruiks- en ecologische waarde hebben.

Hoewel de Nota Mensen, Wensen, Wonen van kracht is geworden na afronding van de ruimtelijke plannen voor Heerhugowaard-Zuid, worden in het reeds gerealiseerde gebied en in de nog te realiseren uitwerkingen, de genoemde kernthema's uit de nota meegenomen.

welzijn

In de Welzijnswet van 1994 wordt op het terrein van het welzijnsbeleid uitgegaan van een gezamenlijke inspanning van de drie overheidslagen én van maatschappelijke organisaties. Het welzijnsbeleid heeft tot doel:

- de ontplooiingsmogelijkheden van mensen mee te vergroten en hun zelfredzaamheid alsmede hun deelname aan de samenleving te stimuleren, om te voorkomen dat mensen in een achterstandspositie geraken;
- de personen die in een achterstandspositie zijn geraakt mogelijkheden te bieden hun positie te verbeteren;
- het welbevinden van personen in de samenleving op andere wijze te bevorderen.

Gemeenten hebben daarin vooral een verantwoordelijkheid voor het uitvoerend werk: het geheel van maatschappelijke en sociaal-culturele activiteiten, rechtstreeks gericht op personen of groepen van personen in de samenleving.

Het rijk is vanaf 1998 bezig met de modernisering van de AWBZ (Algemene wet bijzondere ziektekosten). Het beleid is gericht op minder opnames in instellingen (minder verzorgingshuisplaatsen) en veel meer op de mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, waaronder ook voorzieningen in de wijk. Gedacht kan daarbij worden aan kleinschalige zorginstellingen in de wijk.

In de nota Tijd voor sport (september 2005) wordt het belang van meer sporten en bewegen voor de gezondheid van mensen benadrukt. Hoewel de burger zelf moet kiezen voor een gezonde en actieve leefstijl, wil de overheid randvoorwaarden scheppen om een gezonde sportbeoefening mogelijk te maken. In dat kader rekent het rijk er op dat gemeenten bij de opzet van nieuwe locaties het richtgetal van circa 75 m² 'groen' (incl. recreatie, speelmogelijkheden en trapveldjes) per woning realiseren.

3.2 Provinciaal beleid

ruimtelijke ordening

De door Provinciale Staten van Noord-Holland in 1990 vastgestelde Structuurvisie Noord-Holland 2015, plaatst het HAL-gebied op de noordvleugel van de Randstad. De opgave bestaat er uit in dit gebied voorwaarden te scheppen voor een concurrerend vestigingsmilieu en een vormgeving van de woningbouw die aansluit bij de ontwikkeling in de richting van één stedelijk gebied voor de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL). In september 1994 stelde Provinciale Staten het Streekplan Noord-Holland-Noord vast. De versterking van de positie van het HAL-gebied op de noordvleugel van de Randstad werd er in bevestigd. Als woningbouwtaakstellingen worden 10.000 tot 15.000 woningen aangegeven. Deze woningbouwopgave dient primair in de eigen woningbehoefte van het HAL-gemeenten te voorzien. De centrumpositie van het gebied voor Noord-Holland-Noord (voorzieningen, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur) en de economische ontwikkelingsmogelijkheden krijgen met deze ontwikkelingen de noodzakelijke impuls.

Verder is aangegeven dat een relatief compacte ontwikkeling rondom de centrale vervoersas de stedelijke identiteit moet versterken. Het streekplan benadrukt daarnaast de wenselijkheid van een groene structuur, die in samenwerking met het verstedelijkingsproces dient te worden gerealiseerd. Deze structuur moet bijdragen aan een beperking van de mobiliteit. Daarnaast kan het bijdragen aan een vergroting van de aantrekkelijkheid van Noord-Kennemerland voor toerisme en recreatie. In het streekplan is gekozen voor het zogenaamde compacte-HAL-model: hierin wordt de verdere verstedelijking primair binnenwaards, naar het HAL-middengebied, gericht. De verstedelijkingstaakstelling heeft de nodige gevolgen voor de infrastructuur die nodig is om de toenemende mobiliteit op te vangen. Niet alleen de externe ontsluitingen van het HAL-gebied zullen worden verbeterd, maar ook de interne relaties.

De totstandkoming van het plangebied Heerhugowaard-Zuid is gebaseerd op het bovengenoemde streekplan.

Van meer recente datum is het vervolg op het streekplan, het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord (25 oktober 2004). In het Ontwikkelingsbeeld worden onder andere de volgende beleidslijnen uitgezet met betrekking tot ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied:

- Open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied, moeten bij inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd.
- Plannen en initiatieven gericht op verandering van bestaande stedelijke functies in andere stedelijke functies binnen bestaande bebouwing of door toevoeging van nieuwe bebouwing worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is daarbij uitgangspunt. Een beeldkwaliteitplan wordt aanbevolen, in ieder geval bij projecten groter dan 100 woningen.
- Bij de (her-)inrichting van het stedelijk gebied moeten gemeenten streven naar het beperken van negatieve invloeden op het oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een functieverandering of herinrichting mag niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water.
- Er moet zorgvuldig met de beschikbare ruimte worden omgegaan. Binnenstedelijke verdichting, herstructurering en stedelijke vernieuwing hebben prioriteit en verdienen een extra impuls. De provincie stelt dat per regio een ondergrens van 30 % van de woningbouwproductie op binnenstedelijke locaties moet worden gerealiseerd.
- Het plangebied Heerhugowaard-Zuid is voor wat betreft de woningbouwontwikkeling gelegen binnen de contouren van het bestaand stedelijk gebied. De recreatieve- en groengebieden zijn gelegen binnen de aanduiding 'Uitsluitingsgebieden' en maakt nu deel uit van de ecologische verbindingzone. De opzet van Heerhugowaard-Zuid voldoet aan de uitgangspunten van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord.

Het ontwikkelingsplan voor Heerhugowaard-Zuid is opgenomen in het Ontwikkelingsbeeld.

verkeer en vervoer

Provinciale Staten hebben in februari 2003 het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (PVV) met de titel 'Ruimte voor Mobiliteit' vastgesteld. Met dit plan geeft de provincie op een herkenbare wijze aan welke visie zij heeft op verkeer en vervoer in Noord-Holland. In deze nota staat voorop wat de provincie zelf kan en zal doen. Mobiliteit is belangrijk voor deelname aan het economisch en maatschappelijk leven. Er is een sterke afhankelijkheid van de auto en het gebruik van wegen is sterk toegenomen. In de jaren 90 zijn de files verviervoudigd. De provincie zet zich in voor de verbetering van netwerken van auto, fiets en openbaar vervoer. Ook de onbetrouwbaarheid van het reizen neemt toe, waardoor mensen meer tijd moeten inbouwen voor hun reis en er veel tijd verloren gaat. Dat is inmiddels een maatschappelijk erkend probleem. De provincie Noord-Holland heeft haar aanpak van dit probleem opgeschreven in het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland. Dit plan is verder uitgewerkt in meerdere deelplannen. Een aantal deelplannen heeft alleen betrekking op bijvoorbeeld weginfrastructuur. Daarnaast zijn er deelplannen waarin alle facetten van bereikbaarheid zijn opgenomen, zoals het plan Bereikbaarheid Kust. Ook laat de provincie zien wat zij zelf kan doen. De uitvoeringsagenda van het PVV wordt elk jaar voor de komende vijf jaar vastgesteld in het Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur (PMI)

In het kader van de verbetering van de verkeersontsluiting van het HAL-gebied is op provinciaal niveau, in februari 2004, een PMI vastgesteld. In dat plan is een opwaardering van de N242 opgenomen en wordt er naar toe gewerkt dit tracé ook te benutten voor de verbetering van de verbinding Alkmaar-Enkhuizen, de zgn. westfrisia-verbinding.

Aan de verbetering van de N242 is van 2005 t/m 2008 uitvoering gegeven. Het meest noordelijke deel van die verbeterplannen is gelegen in het bestemmingsplangebied Heerhugowaard-Zuid. Het betreft het ongelijkvloers maken van de wegaansluitingen bij het knooppunt De Nollen. Het toekomstige tracee is in het bestemmingsplan opgenomen.

milieu en natuur

De hoofddoelstelling van het Provinciaal Milieubeleidsplan is het behouden en bevorderen van de natuurlijke en landschappelijke verscheidenheid en samenhang in Noord-Holland. Dus het handhaven en verbeteren van de kwaliteit van het fysieke milieu in Noord-Holland.

Het provinciaal Waterhuishoudingsplan "Stilstaan bij Stroom" streeft een gezond, veilig, ecologisch en duurzaam water na. Doelstelling is dat in 2030 in alle stedelijke gebieden een gezond, veilig, ecologisch en duurzaam stedelijk watermilieu is gerealiseerd. In de deelnota Ecologische structuren en natuur- en landschap van de Beleidsnota Natuur en Landschap (1993) is de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) vastgelegd. Op de kaart PEHS staan de randen van het plangebied Heerhugowaard-Zuid aangegeven als ecologische verbindingzone met aan de zuid- en westzijde moerassen. Verder is de zuidwestelijke punt aangewezen als recreatiegebied of voor het ontwikkelen van nieuwe bossen.

Het Provinciaal Waterplan heeft als motto 'Bewust omgaan met water'. De provincie geeft hier invulling aan door realistisch, uitvoerbaar beleid te formuleren dat passende, betaalbare en integrale oplossingen mogelijk maakt. Het Provinciaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het provinciale waterbeleid voor de periode 2006-2010. In het plan is het huidige nationale en Europese beleid vertaald naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2006-2010. Dit betekent in grote lijnen een voortzetting van de ontwikkeling van het waterbeleid die met het tweede Water-huishoudingsplan (WHP2) is ingezet.

Het Provinciaal Waterplan is een strategisch beleidsplan gericht op uitvoering, maar geen uitvoeringsprogramma. Het Provinciaal Waterplan bevat het provinciale waterbeleid op hoofdlijnen. De waterschappen werken deze hoofdlijnen uit in hun waterbeheerplannen. Heldere afspraken met de uitvoerende waterbeheerders zijn noodzakelijk om goede uitvoering, monitoring en evaluatie van het waterbeleid mogelijk te maken. Deze afspraken staan niet in dit strategische beleidsplan. Hiervoor wordt samen met het Hoogheemraadschap en gemeenten een monitoringprogramma opgesteld.

Bovenstaande plannen hebben alle hun invloed gehad bij de totstandkoming van en de verdere uitwerking van het woon- en recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid.

welzijn

Op basis van de deelverordening Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) Noord-Holland 2004 heeft de provincie Noord-Holland het stimuleringsprogramma Wonen, Welzijn Zorg 2003-2007 opgesteld. Doelstelling is om de fysieke kant (wonen) en sociale kant (welzijn en zorg) van de woon- en leefomgeving beter met elkaar te verbinden. Heerhugowaard is pilotgemeente om dit provinciale stimuleringsprogramma concreet uit te voeren, gericht op het realiseren van een samenhangend en wijkgericht aanbod van wonen, welzijn en zorg op lokaal niveau.

3.3 Intergemeentelijk beleid

Als gevolg van de provinciale taakstelling hebben de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk besloten gezamenlijk een Intergemeentelijke Structuurvisie HAL te ontwikkelen. Een belangrijke randvoorwaarde voor de gebiedsontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid is het samenstel van ruimtelijke, programmatische en financiële afspraken tussen de HAL-gemeenten, zoals dat in de structuurvisie is vastgelegd.

Door de drie HAL-gemeenten is eveneens een Milieukwaliteitsplan HAL opgesteld om invulling te geven aan de plandoelen van milieu en ecologie uit de structuurvisie.

Het onderhavige bestemmingsplan legt de in gang gezette gebiedsontwikkeling aan de hand van beide plannen onveranderd vast in actuele bouw- en gebruiksregels.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheerplan (WBP3) vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009.

De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst.

Het WBP3 is geldig van 2007 tot en met 2009. De inhoud van het plan is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid, zoals:

- het provinciale Waterplan 2006-2010;
- de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- het door het bestuur van het Hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- Het Hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- in 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);
- in 2009 zijn voor ca. 80% van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m³/uur extra bemaling gebouwd en is ca. 300 ha berging gerealiseerd.

De strategische doelen zijn verder uitgewerkt in subdoelen.

3.4. Gemeentelijk beleid

ruimtelijke ordening

Een belangrijk basisdocument op basis waarvan de nieuwe woongebieden zijn ontwikkeld is het Structuurplan Heerhugowaard. Hierin zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het gebied uitgebreid beschreven. Het programma van eisen voor het stedelijk en recreatief gebied kent de volgende opgaven:

t.a.v. wonen:

Om een duurzame sociale opbouw van het stedelijk gebied te bereiken is een menging van de verschillende woningcategoriën vereist. In de woongebieden is een afspiegeling van het totale woningbouwprogramma gerealiseerd. In plandeel 2 (het Vierkant) is in een relatief hogere dichtheid dan normaal gebouwd, gelet op de nabijheid van voorzieningen.

t.a.v. stedelijke voorzieningen: De stedelijke voorzieningen, welke min of meer zijn verbonden aan de realisatie van de woongebieden, omvatten onder meer:

- vijf schoolgebouwen voor basisonderwijs;
- kinderopvangvoorzieningen;
- Dag Activiteiten Centrum;
- gezondheidszorg, met onder meer huisartsen, apotheek, fysiotherapie, tandarts, dagverzorging voor ouderen, Algemeen Maatschappelijk Werk;
- welzijnsvoorzieningen met een wijkcentrum in plandeel 2;
- sportvoorzieningen, met onder meer een sportcentrum en een complex voetbalvelden, hoofdzakelijk gesitueerd ten zuidoosten van de Oostangent;
- speelvoorzieningen op wijkniveau, verdeeld over de woongebieden;
- (water)recreatie/natuurbouw/groenvoorzieningen;
- openbare oevers met voet- en fietspaden en mogelijkheden voor duurlopen;
- verspreid gelegen ecologisch verantwoorde en gebruikswaardevolle groenvoorzieningen;
- qua locatie en inrichting naar leeftijden gedifferentieerde speelgebieden;
- een openbaar sportveld voor ongeorganiseerde sportbeoefenaren nabij het complex voor de georganiseerde sport.

t.a.v. het meerwaardekarakter op HAL-niveau:

- gebieden voor ongebonden landrecreatie voor wandelen, fietsen, ruitersport, een dagcamping en picknickplaatsen;
- gebieden voor ongebonden oeverrecreatie, met ligweiden en strand, voor zwemmen en kanoën, vissen, een dagcamping en ruimte voor windsurfen;
- ruimte voor (electrisch aangedreven) boot- en kanoverhuur en horeca;

- bos en natuurgebieden, water en oeverzones;
- de doorvaarthoogte van de bruggen in het gebied is zodanig dat schaatsters en kanovaarders er geen noemenswaardige hinder van ondervinden.

t.a.v. werken:

- het schoolgebouw voor piekopvang kan na de piek (via een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO) een bestemming als bedrijfsruimte voor startende ondernemers gegeven worden en de bestemming vrijstaande, aaneengesloten en gestapelde woningen krijgen;
- in het woongebied is verder slechts ruimte voorzien voor kleinschalige bedrijvigheid die qua milieubelasting is in te passen tussen woningen.

t.a.v. water:

- het oppervlaktewater wordt gescheiden van het waterstelsel in de polder Heerhugowaard, om het water geschikt te krijgen voor recreatief gebruik;
- afvoer van vervuild water vindt plaats via een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Alleen schoon regenwater van voetgangersgebieden en fietspaden wordt direct op het oppervlaktewater geloosd.

t.a.v. fietsverkeer:

- er wordt een net van langzaamverkeersroutes van hoge kwaliteit gerealiseerd: direct, fijnmazig en veilig, waarbij naast de routes tussen Heerhugowaard en Alkmaar over de Oosttangent en de Middenweg, verbindingen gemaakt worden naar Butterhuizen, Zuidwijk, Huygenhoek en de Jan Glijnisweg.

t.a.v. openbaar vervoer:

- langs het bestaande openbaar vervoerstracé over de Middenweg zullen nieuwe haltes, inclusief bushokjes, worden geplaatst voor de woon- en recreatiegebieden.

t.a.v. de auto:

- het beleid is gericht op het terugdringen van het autogebruik. Het autobezit wordt geaccepteerd;
- de ontsluiting van het gebied vindt plaats volgens de principes van het duurzaam veilig concept; het gehele gebied wordt aangemerkt als verblijfsgebied, waar een 30 km/u – regime wordt ingesteld;
- de door te trekken Gibbon (Butterhuizen) zal een ontsluitingsroute vormen voor plandeel 2;
- in het openbaar gebied en op eigen erf dient tenminste ruimte voor gemiddeld 1,7 parkeerplaats per woning te worden gereserveerd, met uitzondering van appartementen, waarvoor 1 parkeerplaats per woning geldt. Bij woningen met een perceeloppervlakte van meer dan 250 m² worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

t.a.v. veiligheid:

- de wijk en de woningen zullen volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden gebouwd;
- met betrekking tot de brandveiligheid gelden er eisen voor de opkomsttijd van de brandweer, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening;
- voor woningen voorzien van rookmelders (Bouwbesluit 2003) geldt een opkomsttijd van tien minuten. Voor de overige objecten geldt een opkomsttijd van 8 minuten. Om aan deze eis te kunnen voldoen worden een aantal wegen aangewezen als hulpverleningsroute. Bij de inrichting van overige wegen wordt rekening gehouden met de opkomsttijden;
- i.v.m. de tweezijdige bereikbaarheid en maximale inzetafstanden worden op diverse locaties noodontsluitingen gerealiseerd;
- de primaire bluswatervoorziening wordt gerealiseerd door ondergrondse brandkranen, alsmede alternatieve voorzieningen indien de plaatsing van ondergrondse brandkranen niet mogelijk is. Secundaire en tertiare bluswatervoorzieningen zijn aanwezig door voldoende open water in de omgeving;
- ten behoeve van het optreden bij waterongevallen worden drie tewaterlaatplaatsen gerealiseerd.

Wonen

In het Plan Wonen is het woonbeleid van de gemeente Heerhugowaard geformuleerd voor de jaren 1999 tot en met 2003. Het is een nadere invulling van de regionale kaders die zijn opgesteld in het regionale volkshuisvestingsplan. Relevante kernpunten uit het geformuleerde beleid zijn:

- Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente wordt in een breder perspectief gezien. Het richt zich op de totale woningvoorraad en nog nieuw te bouwen woningen. Eveneens houdt het beleid rekening met de woonomgeving en de leefbaarheid.
- Het beleid besteedt extra zorg aan voldoende goedkope huur- en koopwoningen.
- De levensloopbestendigheid van zowel bestaande als toekomstige woningen moet vergroot worden.
- Naast de bouwkundige en milieutechnische kwaliteit van de woningen is ook van belang dat de sociale duurzaamheid gestimuleerd wordt.
- De gemeente Heerhugowaard gaat de nadruk leggen op de samenwerking met verschillende partijen die werkzaam zijn binnen de volkshuisvesting.

De eigen woningbehoefte is de komende jaren nog omvangrijk. Deze woningvraag wordt vooral veroorzaakt (daling gemiddelde woningbezetting) door starters en senioren die een beter passende woning zoeken. Verder ontstaat een toenemende behoefte door de in gang gezette deconcentratie vanuit de zorginstellingen en de wens de wachtlijsten in de bijzondere zorg terug te dringen. De basisbehoefte is geraamd op tenminste 250 woningen per jaar exclusief de aanvullende woningvraag door de zorgsector (deconcentratie en terugdringen wachtlijsten).

Verkeer en vervoer

De visie die ten grondslag ligt aan het ontwerp van de hoofdwegenstructuur van Heerhugowaard bestaat uit vier componenten:

- streven naar een rationeel verkeerssysteem;
- heldere keuze waar wel autoverkeer en waar niet;
- duurzaam veilig;

Het is aantrekkelijk om het verkeer te bundelen op een beperkt aantal verkeersaders. Het doortrekken van de Oostangent is nodig om sluipverkeer door verblijfsgebieden tegen te gaan, de Middenweg autoluw te kunnen maken en tenslotte om de stad 'af' te maken.

Onderliggend uitgangspunt bij de realisatie van maatregelen waarmee de visie tot uitvoering wordt gebracht is, dat rekening gehouden wordt met de eisen m.b.t. de bereikbaarheid en opkomsttijden voor hulpdiensten.

Voorzieningen

Het Masterplan Voorzieningen (actualisatie 2003) geeft aan welke maatschappelijke voorzieningen nu en in de toekomst nodig zijn in Heerhugowaard. Het richt zich op de beleidsterreinen onderwijs, kinderopvang, welzijn, sport, cultuur en zorg. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) wordt vervolgens aangegeven welke vraagstukken er zijn bij het onderdak bieden aan de voorzieningen voor onderwijs, welzijn en kinderopvang en welke oplossingen daarvoor mogelijk zijn. Vanuit het Rijk komt de intentie om naschoolse opvang in de scholen onder te brengen en dat in iedere gemeente één of meer gezinscentra komen. Een brede school als basisvoorziening draagt bij aan dit rijksbeleid. Als regisseur van het jeugd- en onderwijsbeleid ziet de gemeente er op toe of alle randvoorwaarden om brede scholen te ontwikkelen aanwezig zijn.

Het belangrijkste kenmerk van een brede school is de inhoudelijke samenwerking, gericht op een integraal en samenhangend aanbod van voorzieningen, bij voorkeur vanuit één accommodatie of locatie.

Belangrijk aandachtspunt bij Masterplan en het IHP vormt het begrip 'dagindeling': het logisch ordenen van de voorzieningen ten opzichte van elkaar, zodanig dat de inwoners van Heerhugowaard werk en zorgtaken goed kunnen combineren. In dat kader zal de inrichting van de openbare ruimte de toegankelijkheid van de voorzieningen moeten waarborgen.

Wonen, welzijn en zorg

Met de vaststelling in de gemeenteraad (mei 2003) van de notitie 'Zicht op wonen met zorg' is het kader vastgesteld voor integraal gemeentelijk beleid voor kwetsbare burgers op het terrein van wonen met zorg. Het kader geeft opdracht om tot 2015 voldoende woningen-met-zorg te bouwen met de noodzakelijke sociale en fysieke infrastructuur. Het uitvoeringsprogramma 'Thuis zijn in de Waard' kent een aantal uitvoeringsprogramma's tot 2008 waarin de beleidsvelden wonen, welzijn en zorg met elkaar worden verbonden, gericht op het realiseren van levensloopbestendige en duurzame wijken.

De gemeente Heerhugowaard onderschrijft het belang van bewegen en wil de leefomgeving zo inrichten dat sport, spel en bewegen wordt gestimuleerd. Daarnaast wordt een meerwaarde aan sport- en speelvoorzieningen toegekend, omdat deze de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijken kunnen verhogen. Dit wordt gerealiseerd door middel van gebouwde en ongebouwde voorzieningen. Voor nieuwe gebieden wordt een reservering van minimaal 2% van de ruimte voor speelvoorzieningen gehanteerd.

Milieu en natuur

In het gemeentelijk Milieubeleidsplan 1999-2002 staat het streven naar een duurzaam en leefbaar Heerhugowaard centraal, afgeleid van de doelstelling uit het Nationaal Milieubeleidsplan 3. Onderdeel daarvan is het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid. In dat beleid stelt de gemeente zich ten doel om de duurzame wijzen van vervoer, zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer aantrekkelijk te maken en zo de keuze voor deze vervoerwijzen te stimuleren. Het beleid m.b.t. het fietsverkeer in het HAL-gebied is verder uitgewerkt in het "Fietsplan-HAL" (maart 2001). Voor het woongebied Heerhugowaard-Zuid en het Recreatiebos Huygendijk worden concrete maatregelen genoemd.

Door middel van het Milieubeleidsplan (januari 2004) en het Klimaatbeleid (november 2003) wil de gemeente Heerhugowaard bijdragen aan een duurzame en leefbare omgeving. Daarbij staan duurzame ontwikkeling (een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen ook in hun behoefte te voorzien) en leefbaarheid (een goede woon- en leefomgeving waar mensen graag wonen, werken en leven) centraal. De gemeente wil deze twee speerpunten in het wijkgericht werken integreren.

Als doelstellingen voor milieukwaliteit heeft de gemeente vastgesteld:

- Het voldoen aan de rijksdoelstelling voor het terugdringen van CO₂-uitstoot en het opwekken van duurzame energie.
- Ambitieniveau C (corrigeren van normaal verbruik) als basis voor alle ontwikkelings- en bouwplannen op zowel stedenbouwkundig als bouwkundig niveau. Daarbij is energiezuinig bouwen een speerpunt van beleid. Dat houdt in dat er speciale aandacht is voor isolatie en installatietechniek.
- Het milieubesef en verantwoordelijkheidsbesef van de inwoners van Heerhugowaard te versterken.
- Het gebruik van duurzame vervoerwijzen (zoals fietsen, lopen en openbaar vervoer) stimuleren.
- Het realiseren van een duurzaam, veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem in de gemeente in samenwerking met het Hoogheemraadschap.

De gemeente Heerhugowaard heeft samen met het toenmalige Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen en het toenmalige Waterschap Groot-Geestmerambacht een Waterplan voor Heerhugowaard opgesteld (april 1999). In het waterplan zijn voor drie deelgebieden, te weten het stedelijk gebied, het landelijk gebied en het industriegebied Zandhorst, streefbeelden geschetst. Deze geven weer hoe het watersysteem er in 2010 uit komt te zien. Aan de streefbeelden zijn maatregelen gekoppeld.

Belangrijk in het streefbeeld voor het stedelijk gebied is de beleving van water. Niet alleen water als zichtbaar element, maar ook de beleving van water door erop of eraan te recreëren. Hiertoe worden mogelijkheden gecreëerd door het opheffen van barrières.

De waterkwaliteit in dit streef-beeld voldoet aan de eisen voor een gezond watersysteem en zodoende aan de eisen die recreatie op en aan het water mogelijk maakt. Hiertoe worden overstorten gesaneerd.

In de onderbouwing en uitvoering van de ruimtelijke plannen wordt gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw. Dit pakket is een instrument om de effecten op gezondheid en milieu van het bouwproces te verminderen. Momenteel geldt dit voor de woningbouw. De kwaliteit komt onder meer tot uitdrukking aan de hand van de toegepaste milieuvriendelijke materialen, de locatiekeuze, een zongerichte verkaveling, een gunstige energievoorziening, een gezond binnenmilieu en een goede waterhuishouding. Daardoor kunnen nadelige milieueffecten zoveel mogelijk worden beperkt en de leefbaarheid en duurzaamheid van de plannen worden verbeterd.



Het behoud van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de doelstelling achter het Welstandsbeleid. Door het opstellen van welstandstoezicht heeft de gemeente het welstandstoezicht effectief, controleerbaar en klantgericht ingericht. Inwoners, ondernemers en ontwerpers kunnen zich in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De uitwerking van de algemene beleidsuitgangspunten in gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria en de introductie van loketcriteria voor kleine bouwplannen, maken het welstandstoezicht concreter en duidelijker.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het deel recreatiegebied van Heerhugowaard-Zuid, is in 2002 een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Zonder natuur en groen in de buurt van de stedelijke ontwikkeling, neemt de aantrekkelijkheid van het leven in de woongebieden af. De doelstelling bij de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid als onderdeel van de gehele vinex-taakstelling is dan ook geweest het dicht bij de woongebieden realiseren van een recreatiegebied dat bestaat uit een landschap van water, eilanden, rietoevers, moeras en bos. De MER heeft geresulteerd in een tweetal voorkeursalternatieven, waarvan het geoptimaliseerde voorkeursalternatief de inrichtingsopzet heeft bepaald.

Elementen daarin zijn: de druiplanden t.b.v. intensieve recreatie; het Huygendijkbos t.b.v. extensieve recreatie, de waterring als recreatiewater en het stromingslabyrint t.b.v. waterzuivering.

4. BEPERKINGEN / RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK

Samenhang

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï, bedrijvigheid, geurhinder, bodem, water, duurzaam bouwen, archeologie, landschap, duurzaamheid, milieu en/of ecologie en de externe veiligheid.

In dit hoofdstuk moet in ieder geval een aparte milieu- of duurzaamheidsparagraaf aanwezig te zijn.

Op grond van de Wet Geluidhinder moet in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzocht worden wat de akoestische consequenties van en voor een plangebied zijn. De bevindingen moeten in een aparte paragraaf geluidhinderaspecten opgenomen worden.

Het hoofdstuk bevat ook een waterparagraaf. Deze specifieke paragraaf omvat het advies van de waterbeheerder (HHNK) over de wijze waarop het beheer van het water in het plangebied plaatsvindt of gestalte moet krijgen en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten in het plan. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden in deze paragraaf gemotiveerd.

Ook speelt de luchtkwaliteit sinds het Besluit Luchtkwaliteit een voorname rol in de planvorming. Uiteraard is dit lokaal maatwerk en is de relevantie in beheersplannen minder evident dan in ontwikkelingsplannen.

Daarnaast wordt in dit hoofdstuk, afhankelijk van het type bestemmingsplan en de relevantie van een bodemtoets, een paragraaf bodemkwaliteit opgenomen.

Tenslotte dient er naar aanleiding van het Besluit Externe Veiligheid een aparte paragraaf externe veiligheid ingevoegd te worden.

Verkeer en parkeren

Autoverkeer

In het plangebied worden circa 3270 woningen gebouwd. Met de woningen en voorzieningen genereert het plangebied circa 16.000 verplaatsingen van motorvoertuigen. Een klein deel van deze verplaatsingen vindt binnen het plangebied plaats, maar het grootste deel gaat richting de hoofdwegenstructuur.

Door de reconstructie van de N242 en de aanleg van de nieuwe N508 is er voldoende capaciteit om het verkeer van/naar het plangebied te ontsluiten.

Prognoses van de verkeersintensiteiten zijn berekend met het regionaal verkeersmodel.

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan is begin 2008 vastgesteld. Dit plan geeft duidelijkheid over het verkeersaanbod en de verkeersmaatregelen voor de toekomst. Het is mogelijk dat in de toekomst de capaciteit van de rotonde Oosttangent - Dijk van Kyoto - Lotte Beesedijk uitgebreid moet worden.

De bereikbaarheid van het plangebied voor nood- en hulpdiensten is naast de reguliere ontsluitingen ook voorzien via de Middenweg.

Het plangebied wordt primair ontsloten via de hoofdwegenstructuur van Heerhugowaard. Het oostelijk deel van het plangebied ontsluit via de Dijk van Kyoto en de Oosttangent op de nieuwe N508 en de N242. Het westelijk deel van het plangebied ontsluit via de Reuzenpandasingel en de Westtangent op de N242.

Verkeer naar het strand van Luna kan via de N242/N508 en de Middenweg het recreatiegebied bereiken. Het oostelijk deel van het Park van Luna wordt via een rotonde ontsloten op de N508 en de Oosttangent. De Overtoom heeft een ontsluiting op de N242.

In het kader van de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid is de Middenweg autoluw gemaakt en is de nieuwe N508 aangelegd. De oude N508/Huygendijk is afgesloten en de dijk waarop deze weg lag wordt opgenomen in het Park van Luna.

Langzaam verkeer

In het plangebied wordt een net van langzaamverkeersroutes van hoge kwaliteit gerealiseerd: direct, fijnmazig en veilig. Naast de hoofdroutes tussen Heerhugowaard en Alkmaar over de Oosttangent en de Middenweg, worden verbindingen aangelegd naar Butterhuizen, Zuidwijk, Huygenhoek en de Jan Glijnisweg. Het woongebied van Heerhugowaard-Zuid wordt zeer fijnmazig ontsloten door een net van voet- en fietspaden, enerzijds aantakkend op de bestaande structuren van Heerhugowaard, anderzijds op het recreatiegebied.

Om de centrale waterplas is een recreatieve ring gerealiseerd: een fiets/wandelpad dat alle plandelen rondom de Waterring doorsnijdt en zo verbindt. Het Huygendijkbos heeft naast de verharde route een netwerk van onverharde paden.

Ten behoeve van het wandelen en mountainbiken in het deelgebied De Druiplanden loopt de recreatieve route voor een deel langs de recreatieoever, met zicht op het centraal gelegen woongebied het Vierkant. De Oostertocht (polderwater) wordt van het open water (stedelijk water) gescheiden door een lage dijk met daarop een fietspad.

Rondom het stedelijke opgezette 'vierkant' is een waterring aangelegd. Door het vele water en de situering ontstaat een uitgelezen kans om kanotochten te maken, te roeien, te surfen of te waterfietsen. Wellicht, met strenge vorst, kan er geschaatst worden. Via kano-overhalen zijn verbindingen met het stedelijk water en met de Ringvaart mogelijk.

Openbaar vervoer

Momenteel wordt het plangebied door vier buslijnen ontsloten. De route van buslijn 160 (Alkmaar-Heerhugowaard) voert vanaf het Nollencircuit over de Middenweg. Nachtlijn 240 volgt dezelfde route. Buslijn 130 (Alkmaar-Wieringerwerf) rijdt vanaf het Nollencircuit over de Westerweg. De route van buslijn 162 (Alkmaar-Heerhugowaard) rijdt vanaf het Nollencircuit over de Huygendijk en de Oosttangent. Langs deze twee bestaande openbaar-vervoerroutes over de Oosttangent en de Middenweg zullen nieuwe haltes worden gemaakt voor zowel de woon- als de recreatiegebieden. Beide wegen vormen de ruggengraat van het netwerk van openbaar vervoer.

Parkeren

Voor de bezoekers van het recreatiegebied De Druiplanden zijn 500 parkeerplaatsen aangelegd.

- 240 parkeerplaatsen op het dijklichaam langs de N242 en
- 260 parkeerplaatsen langs de toegangsweg vanaf de Middenweg.

Daarnaast is er in het recreatiegebied ruimte gereserveerd die kan dienen als een extra parkeervoorziening. Dit wordt gerealiseerd door een strook grasland op drukke dagen aan te wijzen als parkeerplaats.

Voor de bezoekers van het recreatiebos Huygendijk en de gebouwde sportaccommodatie die aan de Oosttangent is gerealiseerd, worden maximaal 200 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Woongebied

Voor het woongebied wordt een parkeernorm van 1,7 aangehouden

Straalpad

Over De Overtoom loopt een straalpad van de KPN. Dit stelt beperkingen aan de bouwhoogte in de 200 meter brede beschermingsstrook van het straalpad. Voor De Overtoom is dit een maximum hoogte van 25 meter.

Ontsluiting Antonia Korvezeetuin-Jan Glijnisweg

De gemeenteraad heeft op 20 februari 2007 het bestemmingsplan Antonia Korvezeetuin gewijzigd vastgesteld. Op basis van dat bestemmingsplan kunnen 27 vrijstaande woningen worden gebouwd op een terrein dat voorheen in gebruik was als dierenpension/hondenkennel. Het betreffende gebiedje maakt deel uit van het plangebied Heerhugowaard-Zuid. De 'wijziging' in het raadsbesluit heeft onder meer betrekking op het verbreden van de bestemmingsstrook Verkeers en Verblijfsdoeleinden (VV) ter hoogte van de aansluiting op de Jan Glijnisweg (= Verkeersdoeleinden). De gemeenteraad wil met die wijziging mogelijk maken dat het te ontwikkelen wijkdeel Antonia Korvezeetuin een directe ontsluiting voor autoverkeer kan krijgen op de Jan Glijnisweg, in plaats van een ontsluiting voor alleen langzaam verkeer.

Met die wijziging is vooral beoogd de bestaande aanliggende wijk niet met het autoverkeer van en naar de te bouwen woningen aan de Antonia Korvezeetuin te belasten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij hun besluit van 23 oktober 2007 besloten aan deze wijziging bij de vaststelling goedkeuring onthouden. De reden van dat besluit is dat de gemeenteraad zijn wijzigingsbesluit niet heeft gemotiveerd.

Het onderhavige bestemmingsplan neemt het 'wijzigingsbesluit' over. Aan de overname van de wijziging ligt de navolgende motivering ten grondslag.

De Jan Glijnisweg is qua inrichting en functie afgestemd op het huidige verkeersbeleid. De inrichting is tot stand gekomen met inachtnaam van:

- de uitgangspunten van 'Duurzaam Veilig' fase 2;
- de verkeersstructuurnota;
- de nota Hoofdwegenstruor Herzien.

De samengevatte hoofdregel uit die beleidsafspraken is, dat alle nieuwbouwwijken een ontsluiting krijgen richting Oosttangent en dat alleen fiets- en wandelpaden worden ontsloten op de Jan Glijnisweg. Het direct ontsluiten van het autoverkeer van het wijkdeel Antonia Korvezeetuin op de Jan Glijnisweg is een afwijking van het bestaande gemeentelijk beleid.

Het besluit van de gemeenteraad voor de verbrede strook voor Verkeer en Verblijf, is in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Niet om ten behoeve van het wijkdeel Antonia Korvezeetuin een auto-ontsluiting op de Jan Glijnisweg aan te leggen, maar om naar de toekomst toe de mogelijkheid te kunnen bieden om een zodanige ontsluiting voor de wijk voor autoverkeer mogelijk te maken. Daarvoor moet blijken dat het autoverkeer vanwege de te realiseren 27 woningen aan de Antonia Korvezeetuin de verkeerssituatie (verkeersveiligheid en verkeersdruk) via het Truus Schröderplantsoen zodanig aantast, dat daarvoor het afwijken van het bestaande beleid gerechtvaardigd is.

Milieu

Milieu-uitgangspunten

De ambitie van het HAL-gebied zoals weergegeven in de intergemeentelijke structuurvisie is kwaliteit. Het gaat om esthetische kwaliteit passend in een perspectief van duurzame stedelijke ontwikkeling. Als fundamenteën voor duurzame ontwikkeling worden genoemd de thema's landschap, natuur en milieu. Het milieukwaliteitsplan HAL geeft een nadere invulling van het begrip duurzaam ontwikkelen op HAL-niveau in de vorm van de vaststelling van een aantal maatregelen gekoppeld aan een duurzaam ambitieniveau.

Voor alle projecten geldt een minimum ambitieniveau, namelijk het C-niveau (D = normale situatie. C = corrigeer normaalverbruik (milieuvriendelijker ontwikkelen en bouwen). B = beperk schade aan het milieu tot een minimum en A = autonoom en geeft qua milieubelasting de meest gunstige situatie). Het milieukwaliteitsplan Heerhugowaard-Zuid geeft milieustreefwaarden voor het gebied waarbij, analoog met het milieukwaliteitsplan HAL, onderscheid is gemaakt tussen streefwaarden op stedenbouwkundig niveau en streefwaarden op woningniveau. In grote lijnen kan het niveau van deze streefwaarden vergeleken worden met het C-niveau. Voor plandeel 2 zijn thema's gekozen, te weten energie en verkeer. Voor plandeel 3 ligt de nadruk op water, groen en verkeer en voor de woon- en recreatieve eilanden zijn de schijnwerpers gericht op de thema's water en groen.

verkeer

Vanuit het streven naar duurzaam ontwikkelen dient de groei van de automobilititeit zoveel mogelijk beperkt te worden. Om dat streven te kunnen realiseren worden maatregelen genomen die gericht zijn op het zo min mogelijk gebruik maken van gemotoriseerd vervoer.

Deze maatregelen zijn gericht op het bieden van alternatieven in de vorm van goede openbaar vervoer- en fietsvoorzieningen en het realiseren van openbaarvervoerhaltes in de nabijheid van woningen.

De wegenstructuur van de wijken is daarom ook zo opgezet dat er binnen de wijken geen wegen zijn waar de verkeersintensiteit hoger ligt dan 3000 motorvoertuigen per etmaal. Alleen bij de ingang van de Stad van de Zon ligt de intensiteit hoger dan 3000 motorvoertuigen per etmaal, daarom is op deze locatie gekozen voor een ruim profiel en liggen de woningen verder van de weg. Door de lage verkeersintensiteiten is er sprake van minimale geluidhinder. Zie bijgevoegde kaart uit het rapport "Verkeerskundige bijdrage Heerhugowaard-Zuid-Proefverkavelingsfase (20 maart 2001)".

energievoorziening

In Heerhugowaard-Zuid wordt gestreefd naar een maximaal gebruik van zonne-energie, waarbij in ieder geval zonnecellen zullen worden toegepast. Naar andere niet-fossiele energietoepassingen (zonneboilers, wind, omgevingswarmte) wordt onderzoek gedaan. Doel van de energievoorziening in Heerhugowaard-Zuid is een CO₂-emissie-neutraal woongebied te realiseren.

PV, zonnecellen voor elektriciteitsproductie

De drie HAL-gemeenten, de provincie Noord-Holland, ENW en Hal-locaties c.v. hebben een intentieovereenkomst getekend voor de realisering van in totaal 5 MW electriciteit uit PV-panelen. 3,775 MW zal hiervan in Heerhugowaard-Zuid worden gerealiseerd.

De de daarvoor nodig zijnde oppervlakte aan PV-panelen zal zowel in het centrale deel van het stedelijk gebied als elders in het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Een groot deel van de woningen, met name in het plandeel 2 is als zuidverkaveling uitgevoerd. Bij niet direct op het zuiden georiënteerde woningen, worden de woningen van dwars geplaatste panelen voorzien. Zonne-energie zal ook worden toegepast in gebouwen voor voorzieningen.

geluidhinderaspecten

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat onderzoek naar de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen moet worden verricht binnen de zones van wegen en spoorwegen. In het plangebied is de bouw van woningen voorgenomen. In of langs het plangebied liggen de volgende zoneplichtige wegen: de Westerweg, de Middenweg, de Westtangent, de Oosttangent, de Huygendijk en de Jan Glijnisweg. Alle overige binnen het plangebied liggende wegen, zullen vallen onder een 30 km-zone. Op grond daarvan is akoestisch onderzoek hier niet verplicht. Langs de Westerweg wordt een dijklichaam aangelegd. Het voorkomen van geluidhinder wordt verder bereikt door de combinatie van verkavelingsvormen, het houden van afstand, het situeren van geluidgevoelige ruimtes en buitenruimtes aan de geluidluwe zijde van de woning en bouwkundige maatregelen. Een wettelijk binnenniveau van 35 dB(A) wordt gegarandeerd. Voor deze geluidhinderaspecten zijn akoestische berekeningen uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn neergelegd het het rapport "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid" (BK06-001BSP, januari 2006). Aan de hand van de berekeningsresultaten zijn de volgende conclusies te trekken. De geluidbelasting in het jaar 2015 zal ter plaatse van een aantal woningen in de 1^e lijnsbebouwing langs de zoneplichtige wegen de voorkeurswaarde overschrijden. Omdat de geluidsbelastingen ten tijde van de toetsdatum 1 maart 1986 onder de saneringswaarde van 60 dB(A) (voor B-woningen) was, is daarom geen sprake is van saneringssituaties. Voor de nieuwe situaties (gebouwd na 1 maart 1986) is in het kader van de toenmalige actuele bestemmingsplannen een zgn. hogere waarde procedure doorlopen.

In het kader van het te vervangen bestemmingsplan Plandeel 3, Stad van de Zon "De Glazen Stad", is door Gedeputeerde Staten op 20 juni 2003 onder nummer 2003-22454 een hogere waarde vanwege verkeerslawaaai van de Westerweg en de Westtangent (inclusief correctie ex artikel 103 van de Wet geluidhinder) ten behoeve van de bouw van woningen vastgesteld. Omdat dat nog recente bestemmingsplan onverkort wordt overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan, wordt de ontheffing van de provincie meegenomen in dit bestemmingsplan. Het betreffende Akoestisch onderzoek BK03-052BSP d.d. mei 2003 is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

bodemkwaliteit

De wet bodembescherming bepaalt dat onderzoek moet worden verricht naar eventuele bodemverontreiniging. Alle ontwikkelingen hebben plaatsgevonden op basis van een schonegrondverklaring. De conclusie is dat de grond geschikt is voor woningbouw en sportieve recreatie.

Het plangebied Heerhugowaard-Zuid is historisch gezien een agrarisch gebied. De Overtoom is in de jaren '60 in gebruik genomen als woonwagenkamp en in de jaren '80 is het, na een uitgebreide sanering, een bedrijventerrein geworden voor autodemontagebedrijven en bedrijven voor het sorteren van (bouw- en sloop-) afval. De algemene bodemkwaliteit van de Overtoom is vastgelegd in het onderzoek: "NEN 5740-onderzoek de Overtoom van Omegam, projectnummer 1111908 d.d. 03-06-2003". In dat onderzoek is vast komen te staan dat de bodem op de Overtoom plaatselijk een verhoogd PAK-gehalte heeft. Dit is geen belemmering voor het huidige gebruik. Op een aantal bedrijfspercelen zijn plaatselijk verontreinigingen gecontateerd welke gerelateerd kunnen worden aan het gebruik. Daar waar noodzakelijk zijn ze gesaneerd.

De algemene bodemkwaliteit van het overige gedeelte van Heerhugowaard-Zuid is vastgelegd in diverse onderzoeken. In deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem binnen het plangebied relatief schoon is, maar dat gesignaleerde dempingen en verontreinigingen een beperking vormen voor verdere ontwikkeling. Als gevolg hiervan zijn er een aantal saneringen uitgevoerd, waarbij de bodem geschikt is gemaakt voor het gebruik/de functie wonen met tuin. De resultaten van deze saneringen zijn vastgelegd in rapportages.

De resultaten van de saneringen in plandeel 4 en mogelijk in plandeel 3 zijn op het moment van schrijven van deze toelichting nog niet bekend.

Binnen het plangebied zijn op verschillende plaatsen nog bovengrondse tanks in gebruik. Deze tanks voldoen allemaal aan de wettelijk gestelde milieueisen. Bijna alle ondergrondse tanks binnen het plangebied zijn de afgelopen jaren gesaneerd. Alleen de tanks van tankstations zijn gehandhaafd en twee tanks op de Overtoom. Deze tanks vallen binnen het keuringsregime van het KIWA, waardoor de kans op eventuele bodemverontreiniging wordt ondervangen.

luchtkwaliteit

Bij ministeriële regeling is de regio Noordvleugel aangewezen als knelpuntgebied. In samenwerking met de provincie, de gemeente Heerhugowaard en met de andere gemeenten binnen deze regio moet in onderlinge samenwerking een gebiedsgerichte uitwerking worden gemaakt. In die gebiedsgerichte uitwerking krijgen de aanvullende locatiespecifieke en regionale (bron)maatregelen een plek, maar ook de relevante ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied die 'in betekenende mate' van invloed zullen zijn op de luchtkwaliteit ter plaatse, zoals de aanleg van infrastructuur en bedrijventerreinen. Op deze wijze worden de mogelijke effecten van die ruimtelijke ontwikkelingen op luchtkwaliteit op voorhand verdisconteerd met de positieve effecten van de te treffen maatregelen ('flexibele koppeling'). Dit heeft geresulteerd in het opstellen van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit voor de Noordvleugel (RSL-NV).

Voor Heerhugowaard zijn hiervoor de volgende projecten opgenomen:

- Westfrisiaweg (bevoegd gezag provincie);
- bedrijventerrein De Vork (bevoegd gezag gemeente Heerhugowaard);
- woongebied De Draai (bevoegd gezag Gemeente Heerhugowaard).

Uit de inventarisatie van het Ministerie VROM blijkt dat het in Heerhugowaard in beginsel niet urgent is om luchtkwaliteitsmaatregelen te overwegen. Redenen om toch maatregelen te nemen kunnen liggen op het vlak van volksgezondheid en/of lokale milieukwaliteit. Dat is mede een van de redenen waarom op dit moment een luchtkwaliteitsplan in voorbereiding is. Een andere reden is om inzicht te verkrijgen in mogelijk toekomstige knelpunten.

natuurbouw

In Heerhugowaard-Zuid wordt stedenbouw gekoppeld aan natuurbouw en de aanleg van recreatieve voorzieningen. Dit beleid stoelt onder meer op de gedachte dat het situeren van aantekkelijke natuur- en recreatiegebieden op korte afstand van woongebieden een afname in het recreatieve autoverkeer teweeg kan brengen.

duurzaam bouwen

Bij de bouw en aanleg van de wijk worden eisen gesteld aan bouwmaterialen en bouwmethodes, met als oogmerk een zo klein mogelijke belasting van het milieu. Deze eisen spelen een rol bij de gronduitgifte. De eisen zelf en de achtergronden hiervan zijn vastgelegd in het Milieukwaliteitsplan Heerhugowaard-Zuid en de nadere uitwerking hiervan.

Water

Watersysteem

Door de grote mate van geslotenheid en de inrichting van het watersysteem (Waterring en doorstromingslabyrint) worden mogelijke problemen zo veel mogelijk binnen het systeem opgelost. Slechts in enkele gevallen zal er inlaat van boezemwater plaatsvinden. Het systeem is tengevolge van het toestaan van ruime peilfluctuaties vrij flexibel. Natuurlijke kenmerken en processen worden benut, bijvoorbeeld door de toepassing van het stromingslabyrint en de aanwezigheid van waterplanten en vissen.

Het systeem is zo ontworpen dat ongewenste stoffen worden teruggedrongen. Het watersysteem is ontworpen voor meerdere functies: zwemmen, kanoën, surfen en vissen.

Het watersysteem is gescheiden van andere watersystemen (polderwater, boezemwater). Dit zal voor het grootste deel van de tijd zo zijn. Soms zal inlaat van boezemwater noodzakelijk zijn. Het herstellend vermogen van het systeem zit voor een belangrijk deel in het vermogen van het systeem zelf (stromingslabyrint, waterplanten en vissen). Indien dit in een enkel geval niet toereikend mocht zijn dan kan worden teruggevallen op de defosfaterende zuiveringsinstallatie. Impliciet volgt hieruit dat het systeem ook een grote mate van zelfregulering bezit.

Het watersysteem is zo ontworpen dat sprake is van een duurzaam en veerkrachtig systeem. Om het systeem kwalitatief goed te houden zal een goed beheer absoluut noodzakelijk zijn. Een goed beheers- en monitoringsysteem is geïmplementeerd.

Het water dat grenst aan de wijken Butterhuizen, Zuidwijk en Huygenhoek, als ook het water dat binnen Plandeel 3 en 4 ligt en de waterlopen nabij de Middenweg, hebben alle een waterpeil van NAP -3.90 m. De watergang ten westen van de Oosttangent, de Oostertocht, dient als de waterhuishoudkundige slagader waarop alle gebieden van de polder Heerhugowaard afwateren. Uiteindelijk wordt het water via deze Oostertocht naar het hoofdgemaal aan de Huygendijk gebracht, waar het wordt uitgemalen op de Schermerboezem (de Huygenvaart).

Waterpeilen

Door het Dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is een herziening van het peilbesluit voor de totale polder Heerhugowaard vastgesteld.

De recreatieplas van 75 ha kent een eigen waterhuishoudkundig systeem binnen de polder Heerhugowaard. De recreatieplas is daarvoor losgekoppeld van het laagste peilvak van de polder Heerhugowaard (-3.90 m NAP). Het HHNK hanteert twee begrippen: de bandbreedte van het peil (bij normale situaties) en de waterstandsteiging (bij extreme neerslagsituaties). De bandbreedte binnen dit gebied bedraagt 40 cm onder en tot aan het streefpeil. Het waterpeil mag fluctueren tussen N.A.P. -3.70m en N.A.P. -3.30 m. De waterstijging in het gebied is 30 cm boven het streefpeil.

De waterstandstijging is een stijging t.o.v. het streefpeil bij een maatgevende bui die statistisch gezien 1 x per 25 jaar voorkomt. Dit betekent dat deze waterstandstijging alleen in extreme situaties mag worden bereikt. De maximale waterstandstijging houdt tevens verband met de oppervlakte aan waterberging binnen het gebied. Bij een tekort aan waterberging en dus een mogelijke overschrijding van de maximale waterstand, dient er waterberging te worden gerealiseerd.

Flora en Fauna

Voorafgaande aan de ontwikkeling van dit voormalige graslandgebied is de flora en fauna in het gebied onderzocht en is een inventarisatie gemaakt van beschermde planten- en diersoorten. (inventarisatie Beschermde diersoorten in Heerhugowaard-Zuid G&G -rapport 2002-5). In het gebied zoals het was voorafgaande aan de ontwikkeling, zijn 17 in het kader van de Flora- en faunawet beschermde soorten waargenomen. Op grond daarvan is ontheffing noodzakelijk van de Flora- en faunawet. Er is daarop van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ontheffing verkregen van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet (23 december 2002 nr. FF75C/2002/042) om de ontwikkeling mogelijk te maken en om in de nieuw aan te leggen gebieden de flora en fauna zich te laten ontwikkelen. Aan die ontheffing zijn een aantal mitigerende en compenserende maatregelen verbonden, welke bij de ontwikkeling in acht zijn genomen. De ontheffing is afgegeven voor de periode van 1 januari 2003 t/m 31 december 2007. Omdat de ontwikkeling van het plangebied ten tijde van de opstelling van dit bestemmingsplan (maart 2008) nog niet is afgerond, is in november 2007 een verzoek aan het Ministerie van LNV gericht om de ontheffing met vijf jaar te verlengen.

Het water, het strand, de oevers, het bos en de ligweiden zijn nieuw aangelegd. Het is met name afhankelijk van het toekomstige beheer, welke soorten planten zich daarnaast uiteindelijk in het plangebied zullen ontwikkelen. Het is daarbij waarschijnlijk dat de diversiteit aan soorten in het gehele gebied zal toenemen. Zo kan door goed maaibeheer het grasland vrij gemakkelijk omgevormd worden tot bloemrijk grasland. Na langdurig verschralingsbeheer zou mogelijk een nat schraal grasland kunnen ontstaan. Het Huygendijsbos kan worden ontwikkeld tot een gebied met verschillende soorten bomen, struiken en planten. De huidige inrichting geeft goede mogelijkheden om bij een goed natuurbeheer in het gebied soorten te laten ontstaan die zeldzaam zijn. Er is sprake van een positieve ontwikkeling ten aanzien van de flora in dit gebied.

Het water en het bos bieden een leefomgeving voor nieuwe soorten dieren (waaronder vogels en vissen).

Cultuurhistorie

De Huygendijsdijk

De dijk is een zogenaamde buitenwaterkerende dijk en maakt deel uit van de Westfriese Omringdijk die dateert uit de Middeleeuwen. De buitenwaterkerende dijken zijn kenmerkend voor West-Friesland en zijn bepalend geweest voor de landschapsontwikkeling van West-Friesland (en grote delen van Noord-Holland). De dijk beschermde het achterliggende land tegen overstromingen, zodat bewoning en agrarische exploitatie mogelijk bleef. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt een hieraan een zeer hoge waarde toegekend.

De dijk heeft geen functie meer voor gemotoriseerd verkeer. Over het gedeelte tussen het Poldermuseum en de kano-overhaal en de boten- te-water-laaiplaats, is het asfalt verwijderd.

Wetering Oostertocht

(Molen-)weteringen zijn kenmerkend voor droogmakerijen. Via deze weteringen werd het overtollige binnenwater afgevoerd naar de ringvaart (de boezem). Dergelijke weteringen vertonen vaak samenhang met de verkaveling. Ze zijn niet zeldzaam en worden gekwalificeerd als: van waarde.

Onregelmatige blokvormige verkaveling (Druipland Butterhuizen)

Onregelmatige blokvormige verkavelingen wijzen op overstromingen gedurende langere tijd waardoor sloten van de oorspronkelijke, waarschijnlijk opstreckende verkaveling, zijn dichtgeslibd. Deze overstromingen, in dit geval vanaf de Heerhugowaard, konden voorkomen omdat gebieden vaak lang buitendijks hebben gelegen. Het contrast met de verkavelingspatronen van de Heerhugowaard, waarin het gebied nu ligt, maakt de onregelmatige verkavelingspatronen tot opvallende elementen in het gebied. De verkaveling is niet meer zo gaaf. Dergelijke verkavelingen zijn niet zeldzaam in Noord-Holland.

De kwalificatie hiervoor is: van waarde.

De contouren van het zogenaamde druipland zoals deze delen worden genoemd, blijven bestaan doordat deze de randen vormen van de recreatieplas. Het grondlichaam langs de Westeweg tast de gaafheid van de Druiplanden aan. Op het druipland zelf is het recreatiestrand aangelegd waarmee de herkenbare blokvormige verkaveling verdwijnt.

Het molenland

Ter plaatse van het oude Molenland, gelegen langs de Huygendijk, hebben sinds de inpoldering in 1631 tot halverwege de tweede helft van de 19^e eeuw enkele molens gestaan. Zeer waarschijnlijk zijn de fundamenteën van de molens nog aanwezig.

Het oude Molenland blijft zoals het is en wordt ook niet versnipperd. Het tracé van de zuidelijke ontsluitingsweg is verlegd naar het noorden. Het oude molenland biedt mogelijkheden om binnen de recreatieve doelstelling aandacht te vestigen op de cultuurhistorie van de polder.

Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is op grond van de Wet Geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht. Ook bij de aanleg, het verleggen of verbreden van een weg dient akoestisch onderzoek voor (bestaande en nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen te worden uitgevoerd.

Als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige bestemmingen hoger is dan 60 dB(A) (voorkeurswaarde) moet worden onderzocht of de geluidbelasting (door bijvoorbeeld geluidschermen of aanleg van geluidreducerend asfalt) kan worden beperkt. Als blijkt dat dergelijke maatregelen niet haalbaar zijn of dat ondanks de maatregelen de geluidbelasting meer dan 50 dB(A) is, zal het gemeentebestuur moeten beoordelen of een hogere grenswaarde mag worden toegepast. Dit geldt niet voor geluidgevoelige bestemmingen die langs een weg liggen waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt.

Zie voor verdere informatie de tekst onder "geluidhinderaspecten", enkele pagina's terug in dit hoofdstuk.

Windmolens

De gemeente heeft het voornemen Heerhugowaard-Zuid als emissieneutrale wijk aan te leggen, wat onder meer inhoudt dat gebruik zal worden gemaakt van duurzame energie. Het voornemen is om windmolens te plaatsen om duurzame energie te kunnen opwekken. In de Milieueffectrapportage (MER) is de realisatie van windmolens in het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal mogelijke locaties benoemd.

De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen. De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met een geluidszone van respectievelijk 50 en 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen/woningen. Wanneer een kortere afstand wenselijk is zal de mogelijke overlast moeten worden teruggebracht door aanvullende maatregelen. Binnen deze afstanden rond de Waerdse Tempel zijn geen woningen aanwezig en worden ook in Plandeel 3 in de toekomst niet gerealiseerd. De verkaveling voor Plandeel 3 is nog niet definitief. Naar verwachting zullen de dichtstbijzijnde woningen op ca. 150 meter afstand van de Waerdse Tempel worden gebouwd. De afstanden tot de geluidgevoelige bestemmingen zijn dus vele malen groter dan de richtlijnenafstand, zodat met standaardvoorzieningen geen overschrijdingen ten aanzien van geluid zijn te verwachten.

De in de milieuvergunning opgenomen geluidsvoorschriften bieden voldoende garantie dat ook ter plaatse van de te realiseren woningen geen overlast zal plaatsvinden als gevolg van de aan de Waerdse Tempel vergunde activiteiten. Overigens wordt in de nieuwste VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" de afstandsnorm voor de categorie café's, bars en discotheken zelfs nog verder teruggebracht. Hierin staat een afstand van 30 meter vermeld.

Bodem

Het terrein De Overtoom is in het kader van de Inventarisatie Saneringskosten (1987) aangemerkt als verontreinigd terrein. Een nader bodemonderzoek geeft aan dat de grond plaatselijk licht vervuild is. Die locaties zijn thans deels gesaneerd.

Leidingen

Dwars door en direct langs het plangebied plandeel 1 lopen tussen de Middenweg en de Jan Glijnisweg in zuidoost-noordwest-richting twee leidingbundels voor electriciteit (50kV) en telecommunicatie. Langs de noordwestoever van de Oostertocht loopt een waterleiding (500 mm). Deze leidingen zullen worden gehandhaafd en geïntegreerd in het stedelijk gebied. Door het Huygendijkbos en Plandeel 4 lopen twee hoofdwatertansportleidingen van 1400 mm. Eén voor de aanvoer van koelwater naar de hoogovens in Velsen en één voor de aanvoer van water (te zuiveren tot drinkwaterwater) naar de duinen. Op de kaart is dit tracée goed te herkennen als een onbebouwd te blijven strook.

Stank- en geluidscirkels

Bij een aantal bestaande bedrijven en bij eventueel op te richten warmte-kracht-koppeling en sportvoorzieningen in en grenzend aan het plangebied, zijn zodanige activiteiten aanwezig dat deze een belemmering kunnen vormen voor toekomstige woningbouw. Bij de uitwerking van de woningbouw zal hiermee rekening worden gehouden.

Langs de Middenweg en de Jan Glijnisweg is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. De rond deze bedrijven aanwezige stank- en geluidscirkels zullen bij uitvoering van het plan niet langer van kracht zijn door het verwerven van de bedrijven danwel afspraken met de bedrijven over aanpassing van de milieuvergunning.

Luchtkwaliteit

In 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer gaat over luchtkwaliteitseisen en staat bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. In de wet zijn voor verschillende stoffen (ondermeer stikstofoxiden en fijnstof) grenswaarden en plandrempels opgenomen. Het besluit geeft aan dat de grenswaarden van toepassing zijn op het gehele Nederlandse grondgebied. Hoewel het besluit bepaalt dat overal aan de grenswaarden voldaan moet worden is het wenselijk om een prioriteitstelling in type bestemming aan te geven. Vanuit deze prioriteitstellingen kunnen de volgende aspecten een rol spelen:

- een verblijf van bijvoorbeeld meer dan 12 uur op een locatie;
- de aanwezigheid van 'gevoelige' groepen;
- het verrichten van fysieke inspanning.

Binnen het plangebied Heerhugowaard-Zuid wordt voornamelijk gewoond en gerecreëerd. In dat kader is sprake van langdurig verblijf (wonen en dagrecreatie). Daarnaast is (mogelijk) sprake van het verrichten van fysieke inspanning (dagrecreatie, sporten) en is dus specifieke aandacht voor luchtkwaliteit van belang.

Het Besluit luchtkwaliteit kent grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10) en lood. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn, moet worden bereikt. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van Nederland.

In aanvulling op de grenswaarden kent het besluit overschrijvingsmarges (plandrempels). Met de overschrijvingsmarges wordt een percentage van de grenswaarde aangegeven waarmee de grenswaarde tijdelijk overschreden mag worden, zonder dat het besluit verplicht tot het opstellen van een programma van maatregelen. Bij ruimtelijke plannen wordt verwacht dat het aspect luchtkwaliteit vanaf het begin van het traject aandacht krijgt en dat expliciet getoetst wordt aan de grenswaarden. Bij het toetsen en goedkeuren van ruimtelijke plannen dient de luchtkwaliteit een van de criteria te zijn waaraan voldaan dient te worden.

De luchtkwaliteit is de som van de bijdrage door verkeer, industrie en achtergrond. In de nabijheid van het plangebied is geen (lucht)relevante industrie aanwezig. In de nabijheid zijn wel drukke verkeerswegen aanwezig. Binnen het plangebied wordt derhalve de luchtkwaliteit bepaald door de verkeersbijdrage en de heersende achtergrond. Voor verkeer zijn de belangrijkste punten van aandacht de emissies van NO₂ en PM10.

Door Ingenieursbureau Tauw b.v. (afdeling Milieu en Veiligheid) te Deventer is op 19 december 2003 een rapport indicatief luchtkwaliteitonderzoek uitgebracht in en rondom het plangebied.

De overall conclusie van de uitgevoerde berekeningen is, dat voor het plangebied geen specifieke knelpunten worden verwacht. Alleen voor PM10 zullen overschrijdingen van de grenswaarden dan wel de plandrempe (2010) kunnen optreden (= meer dan 35 overschrijdingen per jaar). Bij PM10 gaat het in Nederland om een hele specifieke situatie (meetellen van het natuurlijk aanwezige zwevende deeltjes zoals zeezout in de lucht).

Daar waar het Tauw-rapport de overschrijdingen meet op 10 meter uit de weg-as van de Westeweg, Westtangente en Middenweg, wordt bij herberekening (afdeling M&E) in 2005 geconcludeerd dat bij een meer reële afstand vanaf de weg-as van 25 meter, geen overschrijdingen plaatsvinden.

De provincie heeft een Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit 2005 vastgesteld als aanvulling op het landelijk Besluit Luchtkwaliteit. Met dit Actieplan worden maatregelen en acties geselecteerd die de luchtkwaliteit verbeteren en de voortgang van ruimtelijke ordeningsprocessen ondersteunen.

De Noordvleugelpartners, waaronder Heerhugowaard valt, zijn het eens geworden over de hoofdlijnen van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Noordvleugel (RSL-NV). Het regionale akkoord dient als input van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit NSL. In 2008 wordt door Heerhugowaard een luchtkwaliteitsplan opgesteld, welke op voornoemde plannen zal aansluiten. De bedoeling van deze plannen is om te voorkomen dat de luchtkwaliteit verslechtert en daar waar mogelijk te verbeteren, hetgeen ook de luchtkwaliteit in dit plan, bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, ten goede komt.

Externe veiligheid

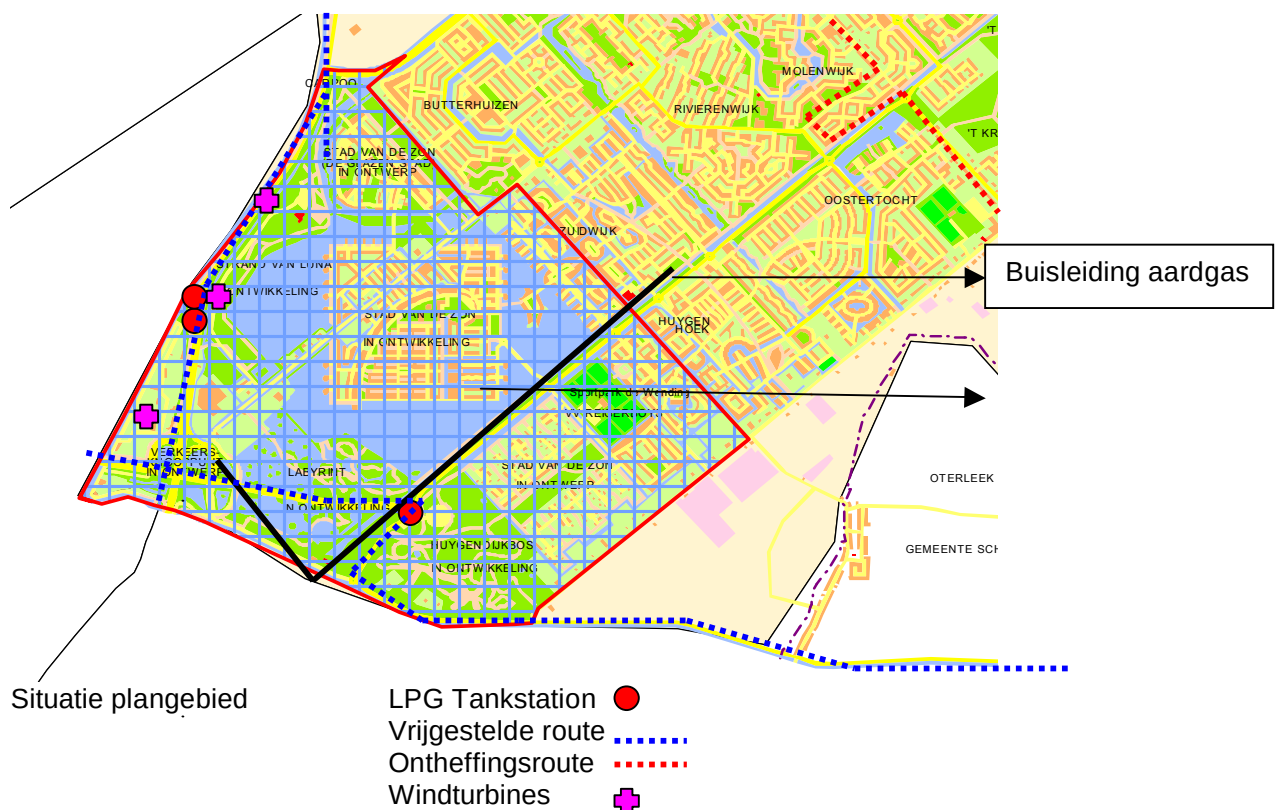
Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid in 2004 moet bij het bestemmingsplan expliciet rekening gehouden worden met de risico's van rampen, veroorzaakt door bedrijfsmatige activiteiten met gevaarlijke stoffen. Te denken valt aan lpg-tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. In het bestemmingsplan moet een verantwoording worden opgenomen voor de risicosituatie die het onvermijdelijke laat ontstaan. Zeg, de ontplofing van een volle LPG-tank(auto) een zogenaamde BLEVE. Veilige ruimte (in de ware zin van het woord) is nauwelijks te realiseren in ons dichtbevolkte land. Harde normen zijn maar ten dele voorgeschreven voor wat betreft het aangeven van risicosituaties in bestemmingsplannen. Het gemeentebestuur dient zich dus te verantwoorden op grond van kwalitatieve criteria die berusten op het zgn. groepsrisico.

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met veel slachtoffers.

Ten behoeve van de opzet van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in het kader van de externe veiligheid (Bevi-bedrijven). Er zijn binnen het gebied 3 LPG-tankstations aanwezig en twee voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vrijgestelde provinciale wegen.

Ook is een inventarisatie gemaakt van alle (beperkt) kwetsbare objecten c.q. bestemmingen die binnen de invloedsgebieden aanwezig zijn, zoals woningen, kantoorgebouwen, winkels groter dan 1000 m² bvo, verspreid liggende woningen, dienstwoningen, recreatieterreinen, en bedrijfsgebouwen. Beoordeeld is vervolgens of externe veiligheidsaspecten een rol spelen binnen het plangebied. Met name het plaatsgebonden en het groepsrisico zijn geanalyseerd.

Wij hebben in dit kader Adviesgroep AVIV adviseurs externe veiligheid verzocht een risicoanalyse op te stellen voor alle LPG tankstations. Men heeft een analyse gemaakt van het plaatsgebonden en het groepsrisico rond deze stations. Verder hebben wij gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen in het plangebied. Voor alle drie genoemde LPG-tankstations is een "Risicoanalyserapport (Project 081304 d.d. 14 maart 2008)" opgesteld. Concluderend kan het volgende worden gesteld.



In het gebied zijn drie windturbines vergund welke in 2009 zullen worden geplaatst. Een risicoberekening is hiervoor opgesteld.

1. BEVI-Inrichtingen met contouren.

Binnen het plangebied liggen 2 LPG tankstations inrichtingen die in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de regeling externe veiligheid (Revi) risicocontouren hebben. Voor een 3^e tankstation is in januari 2008 een milieuvergunning aangevraagd voor het verkopen van LPG. Dit tankstation wordt gevestigd aan de Oosttangent. De volgende LPG tankstations zijn in het plangebied aanwezig.

a. LPG tankstation IJkelenstam Westerweg 2



Plaatsgebonden risico

Het betreft een LPG tankstation voor de QRA is gerekend met een doorzet tussen 1000-1500 m³ LPG per jaar. Het station valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

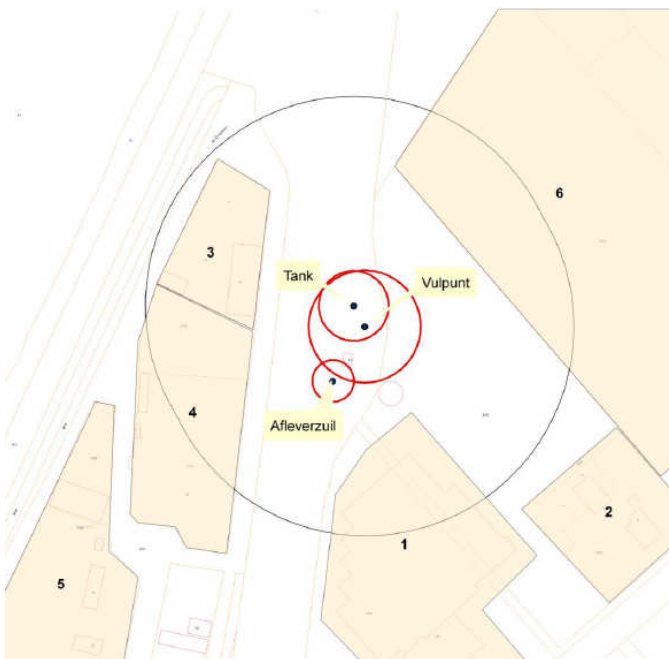
Op basis van de doorzet gelden de volgende PR contouren:

Vulpunt	40 meter
Afleverpunt	15 meter
LPG reservoir	25 meter

Binnen de contouren van het plaatsgebonden risico bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het tankstation voldoet hiermee aan het Revi.

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor een doorzet van 1500 m³ /jr voor bevoorrading tijdens twee tijdvensters. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde en wordt bepaald door het lossen van de tankauto. Als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating dan neemt het groepsrisico af.



b. LPG tankstation BP Shell Westerweg 1 Vroneroord



Plaatsgebonden risico

Het betreft een LPG tankstation voor de QRA is gerekend met een doorzet tussen 1000-1500 m³ LPG per jaar. Het station valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Vulpunt 40 meter

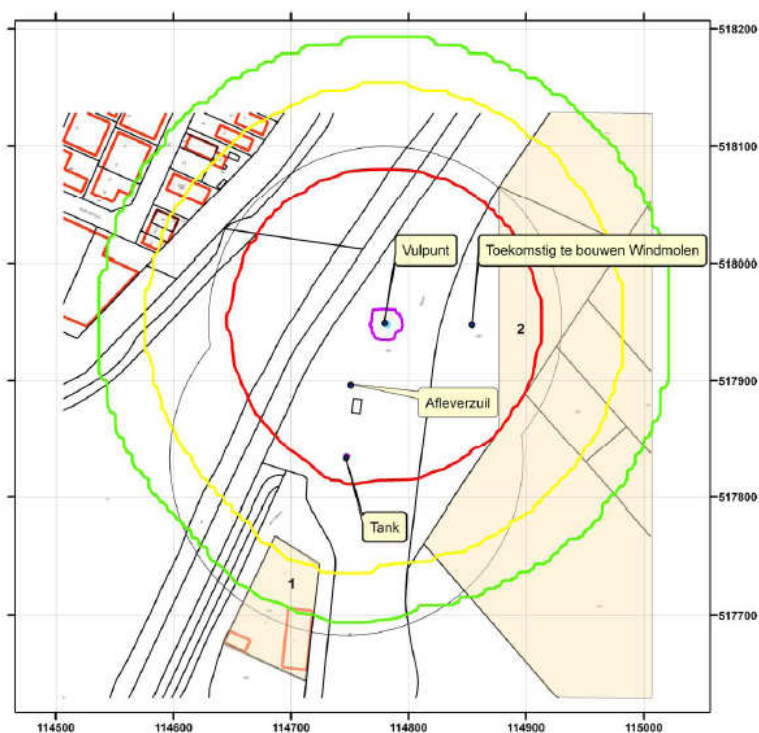
LPG reservoir 25 meter

Afleverpunt 15 meter

Binnen de contouren van het plaatsgebonden risico bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het tankstation voldoet hiermee aan het Revi.

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor een doorzet van 1500 m³ /jr voor bevoorrading tijdens twee tijdvensters. Ook is het groepsrisico berekend voor het geval er een windmolen nabij het tankstation wordt geplaatst. Het groepsrisico is in beide gevallen kleiner dan de oriëntatiewaarde en wordt bepaald door het lossen van de tankauto. Als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating dan neemt het groepsrisico af.



Figuur 6. PR contouren LPG-tankstation tankauto met windmolen.

—	1.0 10^{-5} /jr
—	1.0 10^{-6} /jr
—	1.0 10^{-7} /jr
—	1.0 10^{-8} /jr

c. LPG tankstation “Stad van de Zon” Oosttangent 1

Plaatsgebonden risico

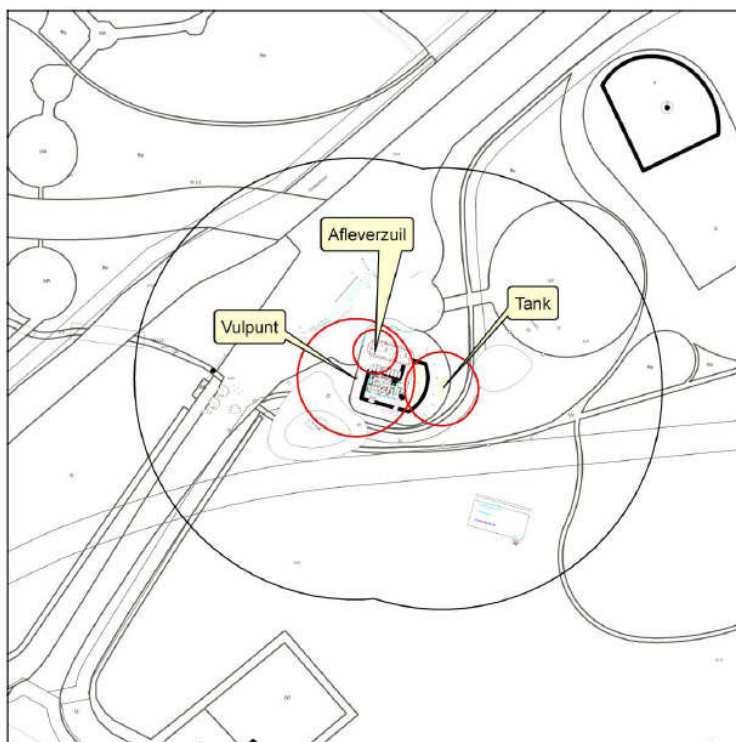
Op 7 januari jl. heeft BP Nederland een aanvraag vergunning Wet milieubeheer ingediend. Voor de QRA is gerekend met een doorzet tussen de 1000-1500 m³ per jaar. Het station valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op basis van de doorzet gelden de volgende PR 10-6 contouren:

Vulpunt	110 meter
Reservoir	25 meter
LPG Afleverpunt	15 meter

Binnen de contouren van het plaatsgebonden risico bevinden zich twee buisleidingen van de PWN met een diameter van 1,4 meter en een gronddekking van 2,5 meter. Een leiding verzorgt het koelwater voor Corus in IJmuiden door de andere buis wordt drinkwater van Andijk naar de duinen in Heemskerk getransporteerd waar wordt geïnfiltreerd.

Wij hebben met de PWN en het RIVM contact opgenomen of bij een BLEVE van de tankwagen er schade kan ontstaan aan de buisleidingen. Zij achten de kans nihil. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering omdat de buisleidingen niet als kwetsbaar object zijn aan te merken Er wordt voldaan aan het Revi.



Figuur 1. Invloedsgebied en PR⁻³ contour LPG-tankstation (ondergrond kadasterkaart)

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor een doorzet van 1500 m³ /jr voor bevoorrading tijdens twee tijdvensters. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde aangezien er tijdens de openingsuren van de nabij gelegen sportlagune niet wordt gelost. Als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating dan neemt het groepsrisico af.

Binnen de voorgeschreven afstand van het plaatsgebonden risico (op de plankaart aangegeven als Veiligheidszone LPG) tot het kwetsbare object (tank, vulpunt, tankautoopstelplaats) bevinden zich geen gebouwen. Er is dus geen sprake van ongewenste risicosituaties. Ook biedt het bestemmingsplan geen ruimtelijke rechten die ongewenst zijn in het kader van externe veiligheid.

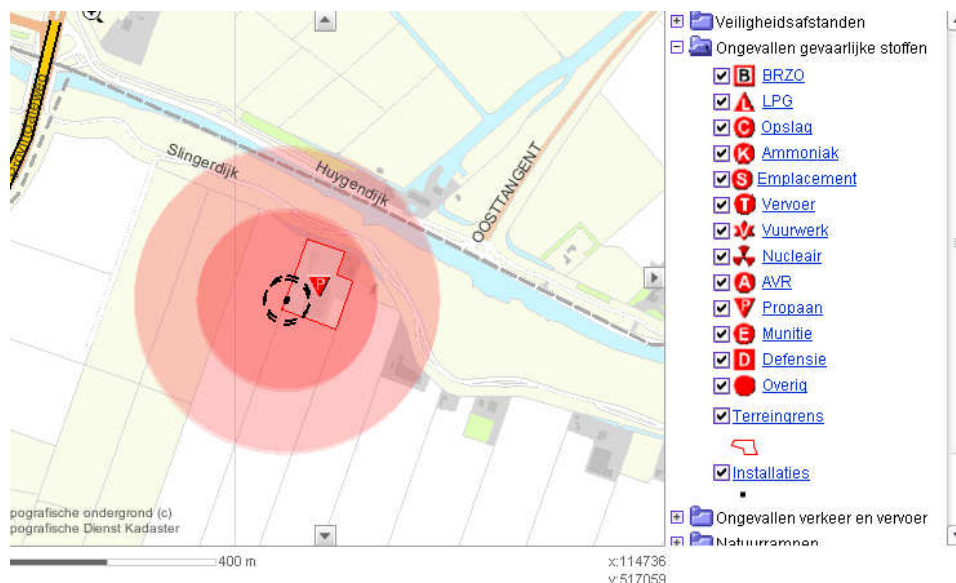
Verantwoording Groepsrisico nabij de LPG tankstations

Voor de drie LPG-tankstations geldt dat het groepsrisico ruim lager ligt dan de oriëntatiewaarde en nagenoeg bepaald wordt door het lossen van de tankauto. Op basis van de risicoanalyse zullen de milieuvergunningen voor de LPG tankstations worden aangepast. De maximale doorzet zal in de milieuvergunningen worden vastgelegd. Om het kans op een groot aantal slachtoffers te minimaliseren zullen wij in de milieuvergunningen aangeven dat de tankstations alleen door een tankwagen met LPG mogen worden bevoorraadt buiten de openingstijden van respectievelijk het tuincentrum, de sportlagune en grootschalige activiteiten in het recreatiegebied.

Zelfredzaamheid van objecten in het invloedsgebied rond de LPG tanks

1. Aanwezigheid van voldoende blusvoorzieningen
Brandweer heeft aangegeven dat rond de inrichting voldoende blusvoorzieningen aanwezig om een brand doelmatig te kunnen bestrijden;
2. Bereikbaarheid van de inrichting
De inrichtingen zijn op 2 zijden bereikbaar voor hulpdiensten. In de milieuvergunningen worden voorschriften opgenomen dat de inrichting, opslagvoorzieningen en installaties bij een calamiteit voor hulpdiensten bereikbaar moet zijn. Dit geldt ook voor tijden dat de inrichting niet geopend is.

3. **Alarmering van omliggende bedrijven**
De brandweer zal indien nodig, de omliggende bedrijven waarschuwen volgende de gebruikelijke werkwijze. De uitvoering zal mogelijk door de politie geschieden.
 4. **Uitruktijd en inzetbaarheid van de lokale brandweer**
De brandweer zal volgens de huidige uitrukprocedure uitrukken vanaf de post aan de Zuidtangent. De inrichting moet volgens de brandweezorgnorm binnen 10 minuten bereikbaar zijn opkomsttijd). Der beschikbare inzetijd bedraagt op basis van het normatief brandverloop maximaal 7 minuten. De brandweer Heerhugowaard ziet er op toe dat deze normtijden worden gewaarborgd.
 5. **Brandweerkarten**
De brandweerkarten (waterwinkkaart en bereikbaarheidskaart) van het LPG tankstation zullen worden geactualiseerd.
 6. **Omliggende inrichtingen.**
Uit de risicoanalyse is gebleken dat onder worse case omstandigheden het maximaal aantal doden ruim onder de oriëntatiewaarden van het BEVI ligt. Indien er een calamiteit optreedt zullen indien noodzakelijk zal de inrichtingen rond het tankstation worden geïnformeerd. Dit zal gebeuren volgens de gebruikelijke werkwijze via de brandweer of politie.
2. **Niet BEVI-Inrichtingen met contouren.**
Aan de rand van het plangebied ligt in de gemeente Schermer aan de Slingerdijk de fa. Nol met een propaangastank de PR 10-6 contouren liggen op 41 meter. De effectcontouren raken het plangebied. (zie kaartje)



3. **Transportroutes**

Wegverkeer

Binnen het plangebied zijn 2 provinciale wegen gesitueerd waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Het gaat om de N242 (Westerweg) en de N508 (Nollencircuit/ Huygendijk). Uit recente berekeningen door DHV ten behoeven van het nooderlijk langs de gelegen Hotel de Zandhorst blijkt dat de N242 met de huidige en toekomstige intensiteiten geen PR contouren heeft. Op de N508 liggen de intensiteiten lager dan op de N 242. Gesteld kan worden dat de N508 geen PR contouren 10^{-5} en 10^{-6} heeft.

Er zijn geen berekeningen beschikbaar van het Groepsrisico. Indien nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid (binnen 300 meter van genoemde wegen) plaatsvinden waardoor het aantal mensen toeneemt, dan moet er een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden.

Buisleidingen

In het gebied liggen geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4. Kwetsbare objecten

Op de risicokaart zijn de kwetsbare objecten aangewezen. Het gaat om hotels, scholen, bejaardenhuizen etc. Deze kwetsbare objecten kunnen om twee redenen op de risicokaart staan:

- ze verdienen extra aandacht in de buurt van risicobronnen;
- ze vormen zelf een potentieel risico voor de aanwezigen, bijvoorbeeld bij brand in een discotheek of in een bejaardenhuis.

Binnen het plangebied zijn diverse kantoor-, woon- en schoolgebouwen aanwezig, die evenwel niet binnen het groepsrisicogebied van de LPG-tankstations liggen.

Zie voor de kwetsbare objecten de risicokaart via de gemeentelijke website.

5. Windturbines

Het betreft een rij van drie 2,3 MW windturbines met een masthoogte van 85 meter langs de Westeweg (N242) tegenover de Stad van de Zon. Voor deze windturbines een risicoanalyse opgesteld in maart 2007 (Ecofys).

De berekende afstand van de plaatsgebonden risico contour $PR=10^{-6}$ per jaar bedraagt 121 meter. Binnen deze contour liggen geen woningen. Wel liggen er enkele bedrijfsgebouwen binnen deze contour, te weten de Waerdse Tempel, het Shell tankstation en een aantal bedrijven op het bedrijventerrein Overtoom. Voor werknemers in deze bedrijfsgebouwen is het individueel risico berekend op basis van enkele aannames over de verblijfstijd en de afstand.

Het hoogste individueel risico bestaat voor een werknemer in een van de autobedrijven op de Overtoom. Dit individueel risico is berekend op $6,9 \cdot 10^{-7}$ per jaar.

De risicoberekening van de Waerdse Tempel richt zich verder voornamelijk op het groepsrisico. Hierbij zijn twee faalscenario's geformuleerd die een ongeval met meer dan 10 doden tot gevolg heeft. Het ene faalscenario betreft mastbreuk waarbij de gondel dan juist valt in de richting van de Waerdse Tempel, op een moment dat daar een voorstelling of evenement plaatsvindt. Het tweede faalscenario betreft een rotorblad dat afbreekt en in de richting van de Waerdse Tempel wordt geslingerd op het moment dat daar een buitenevenement aan de gang is. Beide scenario's voldoen aan de criteria voor groepsrisico.

De risicobeoordeling van de nabijgelegen tankstations valt buiten de scope van de risicoanalyse voor de windturbines. Een tankstation moet zelf als mogelijke risicoveroorzaker aan veiligheidscriteria voldoen. De plaatsing van windturbines voegt hieraan een extra faalscenario toe. Voor het toetsen van de nieuwe situatie dient, behalve de windturbines, voornamelijk het tankstation zelf te worden beschouwd. Om dit te faciliteren zijn de trefkansen van tankauto's bij beide tankstations bepaald. De grootste totale trefkans betreft de tankauto bij het vulpunt van het Shell tankstation en bedraagt $1,4 \cdot 10^{-6}$ per jaar.

Voor nabijgelegen wegen voldoet de situatie aan de criteria die rijkswaterstaat hanteert voor rijkswegen.

Punt van aandacht is de kans op ijsafwerping. Gezien de frequentie van het voorkomen van ijsafzetting wordt niet zondermeer voldaan aan de criteria voor het individueel passanten risico van fietsers en de toegangsweg naar de Waerdse Tempel. De aanbeveling is om de turbines uit te rusten met een ijsdetectie systeem en bij geconstateerde ijsafzetting zo te kruien dat ze parallel aan de weg komen te staan. In vergelijkbare situaties is dit de gebruikelijke oplossing. Voor het oprichten en in werking hebben van de windturbines is een milieuvergunning opgesteld. In deze vergunningen is aangegeven dat de windmolens bij evenementen moeten worden stilgezet.

Voorzieningen

Gerelateerd aan de veiligheidsaspecten binnen het bestemmingsplan is, dat binnen het plangebied een aantal noodontsluitingen en calamiteitenverkeer-routes aangelegd c.q. aangewezen zijn. Het plangebied is opgebouwd uit door water gescheiden (woon)gebieden. Dat brengt met zich mee dat de ontsluitingswegen niet talrijk zijn. Daarom zijn een onder meer een aantal noodontsluitingen aangelegd die niet als reguliere ontsluiting dienen, maar 'verstopt' zijn in de groenvoorzieningen.

Conclusie

Binnen het plangebied speelt externe veiligheid een rol. Er zijn 3 Bevi-inrichtingen. Over de N242 en de N 508 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Nergens in het plangebied zijn er strijdigheden ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De regionale brandweer is om advies gevraagd over de externe veiligheid in het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid .

Op grond van het vorenstaande is het gemeentebestuur van Heerhugowaard van oordeel dat binnen het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid geen sprake is onverantwoorde risico's in het kader van de externe veiligheid.

5. PLANBESCHRIJVING

Samenhang

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn vertaald naar de inhoud van het plan. Er wordt gemotiveerd aangegeven wat in het bestemmingsplan geregeld wordt en op welke wijze (beheersplan, ontwikkelingsplan). Zijn er specifieke ontwikkelingen in het plan dan zullen deze in het hoofdstuk beschreven worden. Ook moet speciale aandacht worden geschonken aan integrale duurzaamheidsaspecten.

1. Het planconcept

Heerhugowaard-Zuid is ten tijde van de opstelling van dit bestemmingsplan volop in ontwikkeling. Grote delen zijn reeds gerealiseerd en in gebruik genomen, andere delen worden gebouwd en voor een enkel deel wordt gewerkt aan de stedenbouwkundige uitwerking daarvan.

De gerealiseerde delen en de in uitvoering genomen delen worden voorzien van gedetailleerde voorschriften (beheersplan). Voor een enkel deel van het Vierkant en voor het plandeel 2 (De Glazen Stad) geldt een globale bestemmingsplanopzet met een uitwerkingsbevoegdheid (ontwikkelingsplan).

2. Wonen

Onderscheid is gemaakt in Wonen, Wonen 1 en Wonen 2.

'Wonen' betreft de in een gesloten rij gebouwde woningen. De veelal beperkte tuinoppervlakte en direct aangrenzende woningen, vragen om daarop toegesneden voorschriften m.b.t. aan- en bijgebouwen.

'Wonen 1' betreffen vrijstaande woningen. Ook hierbij is de omringende tuinoppervlakte aanleiding om daarop toegesneden voorschriften t.a.v. aan- en bijgebouwen op te nemen. Wel afgeleid van 'Wonen', maar hier en daar wat ruimer qua hoogte vanwege de ruimere opzet van de kavels en de afstand tot buurpercelen.

'Wonen 2' is van toepassing op nog te bouwen woningen, waarvan het ontwerp nog niet bekend is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de zgn. bouwkavelmethode. Het perceel kent een bouwkveld die naar eigen inzicht voor maximaal 80% bebouwd kan worden. Voor aan- en bijgebouwen is de regeling van Wonen 1 overgenomen.

"Wonen 3" heeft betrekking op de vrijstaande woningen in plandeel 2. De voorschriften volgen de specifiek voor dit woongebied gemaakte stedenbouwkundige opzet. Vrijheid om de woning binnen een bouwblok te plaatsen, maar beperkingen ten aanzien van de te gebruiken dakhelling. Omdat op een separaat vlak een garage kan worden gebouwd van maximaal 48 m², blijft voor het bouwvlak voor de woning maximaal 18 m² aan aan- en bijgebouwen over. Daarmee wordt aangesloten op de algemene regel dat maximaal 60 m² aan bijgebouwen op grote kavels wordt toegestaan.

Een andere categorie woningen betreft de gestapelde woningen, aangeduid als woongebouw.

'Woongebouw' is de aanduiding voor een flat- c.q. appartementengebouw dat uitsluitend woningen bevat.

'Woongebouw 1' zijn gestapelde woningen, waarbij de eerste bouwlaag (begane grond) gebruikt wordt voor centrumvoorzieningen (detailhandel en dienstverlening).

'Woongebouw 2' zijn gestapelde woningen, waarbij de eerste en de tweede bouwlaag in gebruik zijn voor maatschappelijke voorzieningen.

Het verschil in gebruik van de beneden verdieping(en) maakt separate voorschriften noodzakelijk.

Een derde categorie met een woonbestemming betreft de woonwagens.

'Woonwagens' kenmerken zich door de verplaatsbaarheid van de woningen en een lichte constructie. Gelet daarop en de grotere kwetsbaarheid qua brandoverslag, wordt via de voorschriften de nodige afstand tussen hoofd- en bijgebouwen nadrukkelijk voorgeschreven.

Een vierde categorie betreft woongebieden die nog uitgewerkt moeten worden.

'Wonen, uit te werken' en 'Wonen, uit te werken 1 en 2' zijn globale voorschriften, gericht op uitwerking.

'Wonen uit te werken' heeft betrekking op Plandeel 4. De uitwerkingsplannen voor dit gebied nemen steeds vastere vormen aan, zodat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wellicht al onderdelen voorzien zijn van gedetailleerde voorschriften.

De uitwerkingsvoorschriften hebben t.o.v. de overige uitwerkingscategorieën eigen voorschriften, omdat Plandeel 4 qua opzet en uitstraling een eigen karakter moet krijgen. Dit omdat het gebied een overloopgebied is tussen de bestaande woonwijken en het aangrenzende recreatiegebied.

'Wonen uit te werken 1 en 2' betreffende De Glazen Stad. De voorschriften zijn rechtstreeks overgenomen uit het bestemmingsplan "Woongebied Plandeel 3". In de voorschriften zijn de opmerkingen van de aangrenzende bewoners van Butterhuizen verwerkt. Reden waarom deze voorschriften 1 op 1 zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.



Wonen in combinatie met bedrijven is de laatste wonen-categorie.

'Wonen en bedrijven' betreffen de van oorsprong aanwezige grotere kavels met bedrijfsgebouwen binnen dit bestemmingsplan aan de Middenweg en de Jan Glijnisweg.

Ten opzichte van de reguliere bestemming Wonen, kennen deze kavels een grotere oppervlakte aan gebouwen, die bovendien gebruikt mogen worden voor bedrijfsmatig gebruik, passend binnen de woonomgeving.

Woningen, van welke categorie dan ook, kunnen mede voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Dit medegebruik mag echter de woonfunctie niet aantasten, vandaar dat aan dat medegebruik beperkende voorschriften zijn verbonden. Argumenten daarvoor zijn dat een beperkte menging van wonen en werken gewenst is vanuit mobiliteitsoverwegingen (werken nabij de woning), meer levendigheid overdag in de wijk geeft, voor een efficiënt grondgebruik zorgt (wonen boven werken, dubbelgebruik parkeerplaatsen) en dat het een laagdrempelige mogelijkheid biedt voor startende ondernemingen nabij de woning.

3. Bedrijven

Bedrijven kennen we in het plangebied in vier categorieën.

'Bedrijven 1' is toegekend aan het deel van de Overtoom, waar de autodemontagebedrijven gevestigd zijn. Om dat gebied specifiek voor die categorie bedrijven te behouden, is een specifieke bestemming toegekend.

'Bedrijven 2' is toegekend aan het deel van de Overtoom, waar bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die van oorsprong aan de groep (woonwageng)bewoners verbonden was, buiten de autosloop. Omdat dit gebied andere bedrijfstypen kent en daarvoor geschikt is, geeft 'Bedrijven 2' ruimte aan bedrijven waarvoor de andere bedrijventerreinen minder geschikt zijn.

In grote lijnen is de bestemming vanuit het vorig geldende bestemmingsplan Overtoom overgenomen, waarbij ook de lijst van toegelaten bedrijven is gemoderniseerd.

'Bedrijven 3' is de aanduiding voor de drie in het plangebied aanwezige tankstations met LPG-verkoop. Deze specifieke bedrijven vragen om specifieke voorschriften.

'Bedrijven 4' is gegeven aan het tuincentrum aan de Middenweg. De voorschriften zijn toegespitst op een tuincentrum, inclusief een medegebruik voor de verkoop van outdoorartikelen. Een logische aanvullende detailhandelmogelijkheid is toegekend omdat men door de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid inmiddels omringd wordt door intensief en extensief te gebruiken recreatiegebieden.

De Waerdse Tempel

'Horeca 4' is een separate bedrijfsbestemming, gelegd op het terrein van De Waerdse Tempel. Het betreft hier horecagebruik in/tot de zwaarste vorm van horeca, die van discotheek. Gelet op de belangenafweging die voor deze bestemming met voorschriften recentelijk is gemaakt in het bestemmingsplan Recreatiegebied, zijn de voorschriften daarvan overgenomen. Nu dit bedrijf enige tijd in gebruik is, blijkt dat ten behoeve van de bedrijfsvoering een aantal aanpassingen rondom het gebouw noodzakelijk zijn. Gedacht moet daarbij worden aan het vergroten van de facilitaire ruimten.

Teneinde de stroom bezoekers sneller en voldoende te kunnen faciliteren (wachtruimte, toegangscontrole, capaciteit van de garderobe) en daarmee het veiligheidsaspect te vergroten, worden in het bestemmingsplan mogelijkheden geboden de entree en de foyer te vergroten. Ook kan de bestaande opslag- en parkeerruimte aan de noordzijde van het gebouw nu overkapt worden. De bezoekerscapaciteit van de grote zalen wordt met deze aanpassingen nadrukkelijke niet vergroot. Het restaurant aan de strandzijde krijgt wel de mogelijkheid de capaciteit uit te breiden via het rondom het restaurant aanbouwen van een serre/wintertuin.

4. Recreatie

Om het verschil in intensiteit van het gebruik aan te geven, zijn voorschriften opgenomen voor 'Recreatie intensief' en 'Recreatie extensief'. Ook hier zijn de voorschriften van het bestaande bestemmingsplan overgenomen, zij het met inpassing van de verleende vrijstellingsbeschikking voor de bouw van een waterskicentrum,.

Ten aanzien van die vrijstellingsbeschikking wordt het volgende opgemerkt.

Op basis van de uitspraak van de rechter moet vastgesteld worden dat Skeef niet past binnen het structuurplan aangezien er sprake is van een meer plaatsgebonden vorm van intensieve recreatie waarbij een deel van het recreatiewater niet door andere recreanten benut kan worden. Desondanks is het project passend binnen de huidige visie. De plannen inclusief de bijbehorende tekeningen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek om de besluitvorming voor dit project aan ons te delegeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Hoewel het delegatiebesluit nog opgesteld was op basis van een, achteraf verkeerde, inschatting staat vast dat de gemeenteraad inhoudelijk kennis genomen heeft van de plannen en er achter staat.

Bovenstaande betekent dat in het kader van de vaststelling aandacht besteed moet worden aan de gewijzigde beleidsuitgangspunten. Met andere woorden; waarom wordt er nu afgestapt van het in de structuurvisie geschetste beeld van wandel- en dagrecreatiegroen met woningbouw en is er een veel breder programma gekomen met bijvoorbeeld De Waerdse Tempel, Sportlagune en Skeef.

Ten aanzien van het structuurplan is van belang dat dit in december 1999 is opgesteld voorafgaand aan de ontwikkeling van de Stad van Zon en de invulling van de Vinex-taakstelling van Heerhugowaard. Een structuurplan geldt op basis van de wet in beginsel voor een termijn van 10 jaar. Deze wettelijke termijn is bijna verstreken.

Daarbij is de visie vooral ingegaan op de inrichting van dat gebied en de onderlinge verbanden daarin. Nu de woningbouwontwikkeling grotendeels is afgerond wordt duidelijk dat het richten van de inspanning op de woningbouwontwikkeling geleid heeft tot een achterstand van de ontwikkelingen op andere vlakken. Zowel de sociaal/culturele voorzieningen, regionale bereikbaarheid, winkelveorzieningen zijn achtergebleven bij de woningbouwontwikkeling.

Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 55.000 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. De laatste jaren is de inspanning meer en meer verschoven van uitsluitend woningbouw naar zowel woningbouw als een inhaalslag op leefbaarheidsaspecten. Zo wordt het stadshart herzien, is er een nieuw theater gebouwd, zijn er voorbereiding gaande voor eventuele bioscoopvoorzieningen, is er een grootschalige verbetering gestart van de regionale doorstroomwegen (N244 als zuidelijke ontsluiting richting Alkmaar en de Westfrisiaweg in oostelijke richting).

Ook het intern wegennet wordt ingericht op de toegenomen bewonersaantallen en worden er mogelijkheden geschapen voor vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid en kantoren om de regionale arbeidsmarkt te kunnen bedienen en zo de grote hoeveelheden woon-werkverkeer te beperken.

De in de structuurvisie opgenomen visie was gericht op de Stad van de Zon maar blijkt in de praktijk onvoldoende onderscheid te bieden in HALverband en beperkt zich tot elders in de regio veel voorkomende vormen van recreatie. Daarmee wordt niet voldaan om de wens om een in de regio gevarieerd aanbod te realiseren. Ook komt de centrale visie van de gemeenteraad en college, dat Heerhugowaard gezien moet worden als een stad van kansen, hierdoor in het geding.

De structuurvisie is dan ook inmiddels achterhaald. De visie is opgesteld voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en de toen geldende opvattingen, waarbij de focus heeft gelegen op het ontwikkelingsgebied Heerhugowaard-Zuid. Het recreatiegebied dient echter voor de gehele bevolking van Heerhugowaard, en zoals al aangegeven moet er ook een regionale rol vervuld worden. Er is dan ook besloten om in de periode juli –augustus 2008 de aanwezige structuurplannen te beoordelen op de "houdbaarheid" in verband met de wijzigingen in de beleidsinzichten en de na de wetswijziging van 1 juli 2008 geldende verplichting om één of meerdere structuurvisie(s) te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Het project Skeef past niet in het geldende structuurplan, maar wel binnen de huidige beleidsvisie om meer regionale diversiteit te bieden en om in Heerhugowaard een volwaardig aanbod te realiseren. Op basis hiervan is besloten om medewerking te verlenen middels vrijstelling.

5. Integrale duurzaamheidsaspecten

Water

Voor Heerhugowaard-Zuid is een rapport "Inrichting en beheer watersysteem Heerhugowaard-Zuid" opgesteld. Dit rapport is bepalend voor alle maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding. Het watersysteem van de waterplas, grenzend aan de Glazen Stad is gescheiden van het stedelijk water en het polderwater.

Het stedelijk- en polderwater wordt via Butterhuizen en de tocht tussen plandeel 1 en Zuidwijk naar de Oostertocht geleid. Voor het gebruik van de waterplas geldt een verbod voor gemotoriseerd vaarverkeer op fossiele brandstoffen. Door de transformatie van het gebied van landelijk gebied naar woonwijk zal het verhard oppervlak toenemen met als gevolg dat de neerslag versneld op het oppervlaktewater wordt geloosd. Om aan de eis van de maximale waterstijging te kunnen voldoen, is er een compenserende waterberging gegraven. De exacte hoeveelheid waterberging is bepaald door een maatwerkberekening, die door het HHNK is uitgevoerd. Met de uitwerking van Plandeel 3 zal de structuur en de omvang van de waterberging afgerond zijn.

De planvoorschriften voorzien in de mogelijkheid om te voorzien in en het behouden van voldoende oppervlakte aan water in het gebied.

Flora en fauna

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1988 is de flora en fauna in het gebied onderzocht. De nu gerealiseerde grootschalige veranderingen binnen het gebied zijn uitgevoerd conform de nodige vrijstellingen/ontheffingen op grond van de Flora- en faunawet. Het belangrijkste effect van de realisering van de woonwijk op de flora in het gebied is het verdwijnen van de voedselrijke soorten arme graslanden. Daarvoor in de plaats zijn woningen gekomen. Het verlies is gecompenseerd door het aanbrengen van vervangende voorzieningen in het recreatiegebied. In het recreatiegebied zal de diversiteit aan soorten toenemen. Zo kan door goed maai-beheer het grasland vrij gemakkelijk worden omgevormd tot bloemrijk grasland. Na een langdurig verschrallingsbeheer zou mogelijk schraal grasland kunnen ontstaan. Het Huygendijkbos wordt ontwikkeld tot een gebied met verschillende bomen, struiken en planten.

Vastgesteld kan worden dat door de ontwikkeling van diverse soorten landschappen en de diversiteit aan soorten na de aanleg van het recreatiegebied groter zal zijn dan de oude situatie. Het is dan ook waarschijnlijk dat bij goed natuurbeheer van het gebied er soorten ontstaan die meer zeldzaam zijn dan voorheen het geval was. Er is dus sprake van een positieve ontwikkeling van de flora in het gebied.

Met het verdwijnen van een stuk karakteristieke polder is een aantal diersoorten (waaronder weidevogels) uit het gebied verdwenen. Het water en bos dat in het recreatiegebied wordt aangelegd biedt daarentegen een leefomgeving voor andere soorten dieren.

De planvoorschriften voorzien in de mogelijkheid om te voorzien in het aanleggen en behouden van de grootschalige groenvoorzieningen.

Mobiliteit

Tot de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied Heerhugowaard behoorden nadrukkelijk goede voorzieningen voor langzaam verkeer. De voet- en fietsroutes zijn zodanig aangelegd, dat via die routes de voorzieningen binnen het gebied, maar ook richting hoofdcentrum, sprake is van de kortste weg. De autoroutes zijn zodanig gekozen, dat de wijken zo min mogelijk belast worden met niet bestemmings verkeer. Autoverkeer wordt via brede uitvalswegen geleid naar de Oostangent, vanwaar uit het hoofdcentrum en Alkmaar bereikbaar zijn. Met deze keuze voor snelle fietsverbindingen, wordt het binnenstedelijke autogebruik niet aangemoedigd.

Het autobezit wordt eerbiedigd, maar het autogebruik wordt met dit beleid wel zoveel mogelijk ontmoedigd. Daarom geldt dat voor het parkeren wordt voorzien in tenminste 1.7 parkeerplaatsen per woning, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein tenminste 2 zal bedragen bij ieder eengezinshuis met een perceelsoppervlakte van meer dan 250 m². Bij iedere gestapelde woning zal dit 1 parkeerplaats zijn, al dan niet in gebouwde voorzieningen, waarbij er niet vanuit wordt gegaan dat deze parkeerplaatsen altijd op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij ruimtelijk problematische situaties kan een lager aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangehouden.

Sociaal duurzaam

Sociaal duurzaam is het creëren van kwaliteit van het leven voor alle mensen in bijna alle levensfasen. Die kwaliteit wordt hoofdzakelijk bepaald door de mate waarin de inwoners meedoen aan de samenleving.

Daarom is het gemeentelijk sociaal beleid er op gericht om het meedoen aan de samenleving mogelijk te maken, op tal van terreinen. Dit wordt bevorderd door realisatie van goed bereikbare voorzieningen, goede openbare ruimte en door de opbouw van het woningbouwprogramma op een zodanige wijze, dat een gedifferentieerde leeftijdsopbouw in de wijk kan ontstaan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Samenhang

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem, de Beschrijving in hoofdlijnen en op alle afzonderlijke bestemmingen. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen nader toegelicht. Deze toelichting kan als basis dienen voor de toelichting op de voorschriften. De in de voorschriften opgenomen regelingen en/of beperkingen dienen beleidsmatig te worden onderbouwd. Ook wordt in dit hoofdstuk de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan aangegeven. Tenslotte wordt in de handhavingsparagraaf aangetoond dat het bestemmingsplan handhaafbaar is.

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Het bestemmingsplan is, naast deze toelichting, vervat in één plankaart (in 6 delen) en in de voorschriften. Voor zoveel mogelijk is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. Ook komen globale bestemmingen voor. Daarvoor is op grond van art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een uitwerkingsplicht aan het college van burgemeester en wethouders opgedragen/gedelegeerd. Bij de uitvoering van die taak moet het college zich houden aan het kader dat door de gemeenteraad voor de uitwerkingsopdracht is vastgesteld. Het aldus op te stellen uitwerkingsplan vormt geen nieuw bestemmingsplan, omdat het beleidskader in kaart en voorschriften reeds is vastgelegd. De plankaart en de voorschriften zijn algemeen bindende regels. Zowel de overheid als de burgers zijn er aan gehouden.

6.2 Kaart

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is weergegeven op één plankaart, wat zich in een papieren versie uit in een zevental deelkaarten:

kaart 1A	Plandeel 1 (1:100)
kaart 1B	Plandeel 1
kaart 2	Plandeel 2, Stad van de Zon (1:1000)
kaart 3	Plandeel 3
kaart 4	Plandeel 4
kaart 5	Recreatiegebied en Overtoom
kaart 6	Profielenblad

Op de kaarten zijn via een combinatie van letteraanduidingen en arceringen/kleuren de diverse bestemmingen en aanduidingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de voorschriften. De gebruikte kleuren/arceringen, aanduidingsletters en symbolen zijn conform de vast te stellen (landelijke) standaarden en mede ontleend aan de (technische) IMRO-standaardcodering.

6.3 Voorschriften / Inleidende bepalingen

De voorschriften zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing. Omdat dit bestemmingsplan niet alleen op papier in boekvorm te raadplegen is, maar in het bijzonder door iedereen raadpleegbaar is via internet, zijn de voorschriften per bestemming zodanig opgesteld, dat daarbij de volledige op de bestemming van toepassing zijnde voorschriften beschikbaar zijn. Dus zowel de specifieke bouw- en gebruiksregels, maar ook de algemene gebruiksbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en strafbepalingen. Daardoor is het niet nodig te werken met verwijzingen naar andere van toepassing zijnde voorschriften. De leesbaarheid van het bestemmingsplan wordt daarmee bevorderd.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving (waar hebben we het over), bouwvoorschriften van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering), de bouwvoorschriften van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen), de vrijstelling van de bouwvoorschriften (vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders), de eventuele aanlegvergunningvoorschriften (vergunningvereiste voor niet bouwwerkzaamheden), de gebruiksvoorschriften (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden), de strafbepaling (op grond waarvan is iets strafbaar gesteld), de eventuele wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsplicht (bevoegdheid van burgemeester en wethouders om de bestemming op de aangegeven punten te wijzigen en/of de plicht om het plan volgens de aangegeven punten uit te werken), de wijzigingsprocedure (de te volgen procedure t.b.v. een goede afweging van alle belangen en tot slot de zgn. toverformule. (een juridische definitie om bij de bestemming het normale gebruik dat in wezen afwijkt van de zuivere bestemming, toe te staan). Voorbeeld is de opslag van huisvuil, afval e.d. Zolang dat qua hoeveelheid past bij een woonbestemming, is er sprake van de vrijstelling. Zodra de hoeveelheid afval ongebruikelijk wordt bij de bestemming wonen, kan tegen dit ongewenste gebruik, op basis van strijd met het bestemmingsplan, handhavend worden opgetreden.

Bij de beschrijving van de bestemmingen per artikel wordt, gelet op het vorenstaande, alleen ingegaan op de bij die bestemming specifiek van toepassing zijnde regels.

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de voorschriften, wordt de serie voorschriften begonnen met een drietal inleidende bepalingen. Daarbij wordt aangegeven waar we het over hebben en wat er bedoeld wordt.

Artikel 1 Gebied waarop deze voorschriften van toepassing zijn

Dit artikel laat de afbakening van het grondgebied zien waarop de regels van het bestemmingsplan van kracht zijn. De grenzen zijn zodanig gekozen dat wordt aangesloten bij aangrenzende bestemmingsplannen c.q. de gemeentegrens.

Artikel 2 Begripsbepalingen

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een aantal begrippen waarbij gevoelsmatig wel een beeld aanwezig is wat bedoeld wordt. Omdat het bestemmingsplan vooral een juridisch instrument is, is het wel van belang om begrippen exact af te bakenen. Daar waar een begrip niet juridisch genoeg bekend is in het algemeen spraakgebruik, bijvoorbeeld via de omschrijving in een woordenboek als Van Dale, wordt het begrip in dit artikel nader omschreven.

Artikel 3 Wijze van meten

Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen.

Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat dus geen verschil van mening.

6.4 Bestemmingsbepalingen / basisbestemmingen

Wonen

Na de inleidende bepalingen worden de te onderscheiden bestemmingen per artikel beschreven. De eerste cluster voorschriften wordt gevormd door de bestemming 'Wonen'. Voorschriften die betrekking hebben op het wonen, betreffen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van woningen. De stedenbouwkundig opzet van het plangebied omvat een aantal typen woningen (rijwoningen, vrijstaande woningen, gestapelde woningen), zowel gedetailleerd aangeduid als uit te werken in de nabije toekomst.

Binnen de specifieke bestemmingsaanduidingen voor 'Wonen' gelden ieder voor zich ook enkele algemene voorschriften, die betrekking hebben op het toegestane gebruik naast de pure woonbestemming. Dat geldt ten eerste voor het medegebruik van de woning voor een beroep of bedrijf. Omdat in de praktijk blijkt dat een eigen onderneming veelal gestart wordt vanuit de bestaande woning, of een van oudsher aan huis verbonden beroep uitgeoefend wordt (bijvoorbeeld een artspraktijk), wordt een zodanig afwijkend gebruik toegestaan. Voorwaarde daarbij is wel dat de woonfunctie behouden blijft. Gelet daarop gelden een aantal voorwaarden waaronder het medegebruik van de woning voor een bedrijf of beroep toestaan wordt. Deze voorwaarden hebben betrekking op de nabije woonomgeving, zoals geen milieuoverlast veroorzaken, geen extra parkeerdruk veroorzaken in de wijk en het behouden van de uitstraling als woning.

Naast de mogelijkheden en beperkingen die het bestemmingsplan aan het bouwen van bouwwerken en gebouwen geeft c.q. oplegt, zijn er landelijke criteria vastgesteld ten aanzien van vergunningvrij bouwen. Het gaat over het algemeen om bouwwerken van ondergeschikte betekenis. Dat betekent dat zonder toestemming of bouwvergunning een bouwwerk geplaatst mag worden dat aan de vereisten voor vergunningvrij bouwen voldoet. Om te bepalen of een gewenst bouwwerk al of niet valt onder de categorie vergunningvrije-bouwwerken, kunnen vragen beantwoord worden op de website van het ministerie van VROM, die onder andere via de link op de website van de gemeente Heerhugowaard te bereiken is.

Veel woningen liggen met hun erf aan het water. Het maken van een aanlegsteigertje ligt dan voor de hand. Omdat daarbij sprake is van het maken van constructies in en boven het openbare water, gelden de voorschriften van de keur (= verordenende regels van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier). In de meeste gevallen zal toestemming c.q. ontheffing op basis van de keur noodzakelijk zijn.

Artikel 4 **Wonen (W)**

Deze omschrijving (zonder toevoeging van letters of cijfers) is van toepassing op vooral aangebouwde of geschakelde woningen waarbij het bouwvlak volledig is bebouwd. Dat deze categorie een eigen bestemming kent, heeft te maken met de bebouwingsmogelijkheden van de (veelal bescheiden) erfgrootte. De erfbestemming wordt met een arcering aangegeven en betreft vooral de achtertuin. Om de kwaliteit van de beperkte achtertuin als een open ruimte bij de woning (zowel bij de woning zelf als de nabije woonomgeving) niet teniet te doen, zijn beperkingen opgelegd aan de maximaal te bebouwen oppervlakte en bouwhoogte op het 'erf'. De in Heerhugowaard al sinds jaar en dag gehanteerde bouwregel van 1/3^e deel van de achtertuin met een maximum van 40 m², voldoet in de praktijk en sluit aan bij de gebruikelijke woonbehoefte. Als sprake is van een achtertuin (bestemming erven) van meer dan 120 m², mag tot 10% van de oppervlakte boven de 120 m² bebouwd worden, met ook hier weer een maximum van 20 m² boven de reeds toegestane 40 m².

Om bijgebouwen (zowel aangebouwde bijgebouwen als vrijstaande bijgebouwen) niet te laten domineren in de achtertuin in de zin van belemmering van het woongenot van derden (buurpercelen), zijn de goothoogte en bouwhoogte gemaximaliseerd. Het karakter van het ondergeschikt aan het hoofdgebouw zijnde gebouw, wordt daarmee behouden.

Opgemerkt moet worden dat een deel van de bij de woning behorende grond bestemd kan zijn als 'Verblijfsgebied' met de aanduiding 'P'. De parkeernorm in de wijk is mede ontleend aan de parkeermogelijkheden op eigen erf. Daar waar sprake is van parkeren op eigen erf, is het niet mogelijk de parkeerplek aan z'n bestemming te onttrekken door de grond bijvoorbeeld in te richten als siertuin, dan wel een garage te bouwen. Op basis van het hanteren van de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' met de aanduiding 'P' wordt een ander gebruik tegengegaan. Omdat de ondergrond van dat 'verblijfsgebied' wel deel uitmaakt van het bij de woning behorende grondgebied, wordt de oppervlakte als zijnde 'erven' wel meegenomen in de berekening van de maximale oppervlakte voor aan- en bijgebouwen.

De beperking c.q. plicht om de parkeerplaats op eigen erf in stand te houden is van invloed op het eigendomsrecht. Vermeld moet worden dat de woningeigenaren zich bewust zijn van deze beperking omdat deze (als kettingbeding) is opgenomen in de koopovereenkomst van de woning.

Artikel 5 Wonen 1 (W1)

Deze bestemmingsaanduiding is van toepassing op vrijstaande woningen. De voorschriften komen overeen met die van Wonen (W), doch wijken in algemene zin alleen af ten aanzien van de hoogte van bijgebouwen.

Binnen het te ontwikkelen gebied bevinden zich een drietal bestaande vrijstaande woningen met grote schuren. Het zijn voormalige agrarische woningen en gebouwen die op basis van het bestaande (en toegestane) gebruik als woning met caravanstalling in gebruik zijn. Het gebruik en de grootte van de bijgebouwen wijkt daarmee af van de omliggende woonbestemming. Dat geeft de noodzaak aan om daarvoor een verbijzondering aan te brengen in de gebruiksmogelijkheid en een ruimtelijke beperking van de bijgebouwen.

Artikel 6 Wonen 2 (W2)

Deze bestemming is van toepassing op nog te ontwikkelen vrijstaande woningen. De ontwerpen zijn nog niet bekend. Sprake is van het aangeven van een ruim bouwvlak per kavel, waarbij per bouwvlak de daarvan te bebouwen oppervlakte gebonden is aan een maximum percentage. De ontwerper heeft daarmee de vrijheid om een woning te ontwerpen en binnen het bouwvlak te situeren. De bestemming W2 is daarmee een soort tussenbestemming, die na realisatie van de woningen gevolgd kan worden door een gedetailleerd plan overeenkomstig Wonen 1.

Artikel 7 Wonen 3 (W3)

Deze bestemming is van toepassing op de te ontwikkelen vrijstaande woning in Plandeel 4. De ontwerpen zijn nog niet bekend. Sprake is van het aangeven van een ruim bouwvlak, waarbij per bouwvlak de daarvan te bebouwen oppervlakte gebonden is aan een maximum oppervlakte. De gewenste uitstraling van dit woongebied wordt ruimtelijke vastgelegd door de maximum oppervlakte van het hoofdgebouw, een beperkte mogelijkheid om aan/uit te bouwen en een voorgeschreven zadeldak met een dakhelling van 30 graden. De beperkte aan- en uitbouwmogelijkheid wordt gecompenseerd door het binnen de bouwkavel aangegeven bouwvlak voor een garage van maximaal 42 m².

Artikel 8 Woongebouw (WG)

Een woongebouw bevat meerdere woningen. Veelal in de vorm van boven elkaar gelegen appartementen. In de volksmond spreekt men van flatgebouwen dan wel bij de kleinste vorm van een woongebouw, duplexwoningen. Woongebouwen worden ruimtelijk begrensd door een volledig te bebouwen bouwvlak en een maximum bouwhoogte. Er is geen sprake van een ervenbestemming. Het bouwen van aan- en bijgebouwen is daarom niet van toepassing op dit woningtype.

Aan de hand van de begripsomschrijving (balcon) en de wijze van meten, is de mogelijkheid aanwezig om balkons buiten het bouwvlak te bouwen (boven een andere bestemming dus), voorzover de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Een andere conclusie door het opnemen van een aparte bestemming 'Woongebouw' is, dat het splitsen van woningen die gerealiseerd zijn in de categorie Wonen en Wonen 1, in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 Woongebouw 1 (WG1)

Sprake is van een woongebouw met meerdere woningen, gelijk aan de bestemming 'Woongebouw'. In de plint van het woongebouw, zijnde de bouwlaag op de begane grond, zijn ook zgn. centrumvoorzieningen mogelijk. Onder centrumvoorzieningen moet worden verstaan, detailhandel, dienstverlening, kinderspeel- en -opvanggelegenheid, kantoren, horeca I en II.

Artikel 10 Woongebouw 2 (WG2)

Sprake is van een woongebouw met meerdere woningen, gelijk aan de bestemming 'Woongebouw'. In de plint van het woongebouw, zijnde de bouwlaag op de begane grond en de eerste verdieping, zijn ook zgn. maatschappelijke voorzieningen mogelijk. De definitie van maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen is te vinden onder artikel 2 van de voorschriften (begripsbepalingen).

Artikel 11 Woonwagens (WW)

Een deel van plandeel 4 wordt bestemd om woonwagens te plaatsen. Binnen dit plangebied zijn standplaatsen voor twaalf woonwagens mogelijk gemaakt. De juridische vormgeving van de standplaatsen is afgeleid van het ontwerp-bestemmingsplan Woonwagenterrein locatie Van Veenweg. De voor bijgebouwen bedoelde gearceerde strook ligt op afstand van het bouwvlak voor het hoofdgebouw i.v.m. eisen van brandveiligheid.

Voorzienbaar is, dat er behoefte zal komen aan het bouwen van een woonhuis in plaats van de plaatsing van een woonwagen. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO aan dit artikel gekoppeld, waarbij het bouwvoorschrift voor het hoofdgebouw (woonwagen) gewijzigd kan worden in die voor een vrijstaande woning. De wijziging beperkt zich tot het hoofdgebouw. Dit om geen afbreuk te doen aan de overigens in dit artikel gestelde afstandsnormen in verband met de specifieke brandveiligheidseisen ten aanzien van bijgebouwen en de afstand tot naburige woonwagens.

Artikel 12 Wonen, uit te werken (WU)

De toekomstige woongebieden plandeel 3 en 4 is de bestemming 'uit te werken woondoeleinden' gegeven. De precieze bestemming voor deze gebieden wordt in een later stadium uitgewerkt. Wel wordt nu al vastgesteld dat in deze gebieden woningen komen. Dat kunnen vrijstaande, aaneengesloten en gestapelde woningen zijn, maar ook bergingen, schuurtjes, tuinen en erven. Bij de uit te werken woondoeleinden hoort verder de openbare ruimte, met wegen, fiets- en voetpaden, groen en water, oevers en speelvoorzieningen. Kortom alle voorzieningen om een woonwijk te realiseren. Burgemeester en wethouders hebben de plicht deze bestemming uit te werken in een uitwerkingsplan. De daarbij in acht te nemen ruimtelijke uitgangspunten zijn in dit artikel aangegeven.

De uitwerking is (na te verkrijgen goedkeuring van Gedeputeerde Staten op het uitwerkingsplan) een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Ook kent dit artikel procedureregels ter waarborging van belangen van derden.

Ten aanzien van op zich toe te stane bebouwing van hoge bouwwerken, zoals antennemasten, kan het college nadere eisen stellen, om een goede ruimtelijke inpassing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 13 Wonen, uit te werken 1 en 2 (WU1 en WU2)

Voor het gebied van Plandeel 3 zijn een tweetal uitwerkingsgebieden opgenomen. Woondoeleinden 1 (WU1) en Woondoeleinden 2 (WU2). Het onderscheid komt voort uit de bescherming van belangen van de noordelijk gelegen randbebouwing van het bestemmingsplan Butterhuizen (Keizerfazant, Zwarte Dolfijn en de Monniksrob). In WU1 zijn beperkingen opgenomen, onder meer qua bouwdichtheid en bouwhoogte en afstand tot de bestaande bebouwing aan de rand van Butterhuizen. In dat deel zijn uitsluitend eengezinswoningen toegestaan.

Burgemeester en wethouders hebben de plicht deze bestemming uit te werken in een uitwerkingsplan. De daarbij in acht te nemen ruimtelijke uitgangspunten zijn in dit artikel aangegeven. Deze plicht is feitelijk ook een noodzaak, omdat er een bouwverbod geldt zolang er geen sprake is van een goedgekeurd uitwerkingsplan.

De uitwerking is (na te verkrijgen goedkeuring van Gedeputeerde Staten) een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Ook kent dit artikel procedureregels ter waarborging van belangen van derden.

Artikel 14 Wonen en bedrijven (Wb)

Deze bestemming is van toepassing op een zestal woningen met bedrijfsruimte. De bouw mogelijkheden voor de bijgebouwen zijn per perceel genoemd in dit voorschrift. Sprake is van het wonen, gecombineerd met bedrijfsmatige activiteiten waarvan reeds sprake was voordat de ontwikkeling van dit nieuwe woon- en recreatiegebied ingezet werd. Voortzetting van de bedrijfsmatige activiteiten is gemaximeerd tot de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen (ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS).

De bestaande bebouwde situatie is in het bestemmingsplan overgenomen. Ten aanzien van het perceel Middenweg 9 geldt dat de bestaande situatie van de plankaart van het nu geldende bestemmingsplan (Plandeel 3 Stad van de Zon – De Glazen Stad) is overgenomen, zij het dat aan dit plandeel goedkeuring is onthouden bij besluit van de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 31 augustus 2004, met de opdracht tot aanpassing conform artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De opdracht is de maximale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten met de wegbestemde oppervlakte van de veestalling van 96 m².

De aanpassingsplicht is vertaald in het de voorschriften. Voor het bouwen van bijgebouwen op de gearceerde bestemmingsvlakken (te bebouwen erven) geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 170m². Dit is de maximaal toegestane oppervlakte van de gebruikelijke bebouwingsregel plus de naar boven afgeronde te compenseren oppervlakte van de wegbestemde veestalling.

Artikel 15 Bedrijven 1 (B1)

De locatie voor bedrijven B1 binnen het plangebied is bekend als de Overtoom. De locatie is in het bijzonder bedoeld autodemontagebedrijven. Zo mogelijk kan een ander type bedrijf gevestigd worden dat past binnen de in bijlage 1 genoemde bedrijfstypen.

Artikel 16 Bedrijven 2 (B2)

De locatie is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in bijlage 1., uitgezonderd autodemontagebedrijven.

Binnen het gebied B2 is ook een deel bestemd voor de bouw van een windturbine en een transformatorstation. De situering en de bouwvoorschriften zijn overgenomen van het bestemmingsplan "Partiële herziening 'Overtoom' en 'Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid'".

Artikel 17 Bedrijven 3 (B3)

Het plangebied kent drie verkooppunten voor motorbrandstoffen. Twee aan weerszijden van de Westeweg ter hoogte van het tuincentrum en de Overtoom en een nieuw verkooppunt aan de Oosttangent, in het recreatiegebied. Ter plekke is de verkoop mogelijk van motorbrandstoffen, waaronder LPG, en de bij een modern verkooppunt behorende en aan de verkoop van brandstof gerelateerde zaken, zoals een wasstraat en een bescheiden winkel.

Artikel 18 Bedrijven 4 (B4)

Deze bestemming is toegekend aan het Tuin- en vrijetijdscentrum aan de Middenweg A1. De hoofdzaak van de bedrijfsmatige activiteiten is gericht op de teelt en verkoop van huis en tuin gerelateerde artikelen. Daaronder past ook de verkoop van vissen, kleindieren e.d., (klein)dierbenodigdheden en periodegebonden sfeerartikelen, zoals Kerstartikelen. In het verlengde daarvan vindt ook dienstverlening plaats als hoveniersbedrijf in de vorm van tuinontwerp, cursussen voor tuinontwerp, maar ook tuinaanleg en tuinonderhoud en daaraan gerelateerde zaken. Vanwege het funshopkarakter van een bezoek aan het tuincentrum, moet ook een aan het tuincentrum gerelateerde horecavoorziening als passend binnen deze bestemmingsaanduiding gezien worden.

Ondergeschikt (maximering van de oppervlakte) aan het tuincentrum is de mogelijkheid van het medegebruik van een separate verkoopruimte voor outdoorartikelen. Door de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid grenst het tuincentrum nu aan het recreatiegebied. De verbreding van de activiteiten met de verkoop van outdoorartikelen sluit daar op aan.

Het bedrijf verkoopt reeds jaren vuurwerk. Per jaar wordt beoordeeld of het bedrijf aan de veiligheidseisen voor opslag en verkoop van vuurwerk voldoet.

Artikel 19 Garage/berging (GB)

De bestemmingsaanduiding voor garage/berging is bedoeld voor de garages die gebouwd zijn op gronden die geen directe aansluiting hebben op het privé-erf van de eigenaar van de garage/berging. Het betreft veelal een cluster van garages. Een garage/berging is bestemd voor de stalling van één of meerdere (motor)voertuigen en als berging voor huishoudelijk gebruik. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om garages/bergingen te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden en/of detailhandel. In dat opzicht valt de bestemming 'garage/berging' buiten het medegebruik t.b.v. een beroep of bedrijf zoals dat voor de bestemming woondoeleinden geldt. De redenering hierachter is dat bij een bedrijfsmatig gebruik de hoofdfunctie teniet gaat. Ander aspect bij het separaat bestemmen van deze garages is, dat deze niet als parkeerplaats meetellen bij de gehanteerde parkeernorm in het gebied.

Artikel 20 Horeca 2 (H2)

Binnen het plangebied is één bestemmingsvlak voor Horeca 2 opgenomen. Het betreft de nog aan te leggen pier in de recreatieplas, in het verlengde van de Meridiaan.

Artikel 21 Horeca 4 (H4)

Binnen het plangebied is één bestemmingsvlak voor Horeca 4 opgenomen. Het betreft De Waerdse Tempel aan het Strand van Luna. De Waerdse Tempel is gerealiseerd op basis van de voorschriften van het te vervangen bestemmingsplan 'Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid' onder de voorschriften behorende bij "Recreatieve doeleinden Intensief". De mogelijkheden voor maximaal één: restaurant, koffie-/theehuis, cafetaria/snackbar, café en zaalverhuur zijn ten volle benut. Na realisatie is een meer specifieke bestemmingsregeling gewenst. Gedetailleerd bekend is waar het gebouw staat, hoe groot het is en hoe de gebruiksmogelijkheden uitgewerkt zijn. De ruimtelijke inpassing binnen de omgeving kan nu afgekaderd worden.

Gekozen is voor een bestemmingsaanduiding Horeca 4. Binnen de voorschriftenopmaak van bestemmingsplannen is sprake van min of meer standaardvoorschriften. Voor horeca kennen we een viertal aanduidingen. Horeca 1 als horeca in z'n lichtste vorm (voor de omgeving en qua milieubelasting niet of nauwelijks storend (bijvoorbeeld een restaurant), Horeca 2 kent een geringe verstoring voor de omgeving (bijvoorbeeld een snackbar), Bij Horeca 3 ligt het accent op het verstrekken van drank (bijvoorbeeld een café) en is de verstoring op de omgeving min of meer ernstig. Horeca 4 is gelijk aan horeca 3, met dien verstande dat ook sprake is van een discotheek. Binnen een woonomgeving is de invloed van een discotheek dermate groot, dat dit soort grootschalige uitgaansgelegenheden niet binnen een woonomgeving thuishoren. Dat heeft vooral te maken met parkeercapaciteit en de verstoring van de nachtrust door vertrekkende bezoekers.

De situering van de Waerdse Tempel is qua belasting ten opzichte van de woonomgeving welhaast ideaal. Het is gelegen buiten de directe woonomgeving en ook het autoverkeer gaat buiten de woonomgeving om en er is sprake van een voldoende aantal parkeerplaatsen, ook voor fietsen en bromfietsen.

Om een ruimtelijke beperking voor deze horecagelegenheid aan te geven is binnen de bestemming een maximum bouwvlak aangegeven.

Artikel 22 Maatschappelijk (M)

Op de kaart zijn gronden aangewezen voor 'Maatschappelijk'. Ze zijn bestemd voor sociaal-culturele en educatieve voorzieningen en een gemeal.

Aan deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld ("Wijz 1" en "Wijz 2"). Daarbij mogen die percelen waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, al of niet gedeeltelijke worden omgezet in een woonbestemming en of dienstverlenende bedrijven/instelling en kantoren.

De ter plekke gebouwde scholen voor basisonderwijs, zijn zodanig ontworpen dat omzetting conform de wijzigingsmogelijkheden qua bouwkundige aanpassing betrekkelijk eenvoudig is. Aanleiding voor deze wijzigingsbevoegheid is de voorzienbaarheid van afnemende leerlingen voor deze schoolgebouwen in de toekomst.

De omzetting naar een andere bestemming kan niet zonder de in de voorschriften opgenomen procedure te volgen, t.b.v. de bescherming van derdenbelangen.

Artikel 23 Nut (N)

Het medegebruik van openbaar gebied voor nutsvoorzieningen is geregeld in de bestemming 'Groen'. Toch kent het bestemmingsplan een aparte bestemmingsaanduiding nut, gelegen naast de woning Jan Glijnisweg 19-19a. Dit nutsgebouwje met bijbehorende grond is een bestaande voorziening die niet gelegen is in een groenvoorziening. Het perceel naast Jan Glijnisweg 19-19a krijgt binnen dit bestemmingsplan de mogelijkheid om op het perceel een tweetal vrijstaande woningen te bouwen. Daardoor komt het kaveltje voor de bestaande nutsvoorzieningen geïsoleerd te liggen buiten enige groenvoorziening en vormt het een hoek in de naastgelegen nieuwe bouwkegel. Dit maakt een aparte bestemming noodzakelijk.

Artikel 24 Recreatie intensief (Ri)

Op de kaart zijn gebieden aangewezen voor 'Recreatie'. Ze zijn bestemd voor intensieve oeverrecreatie (strand, ligweiden, speelvoorzieningen en een dagcamping). Alles met bijbehorende gebouwde voorzieningen, water en groen. Er mogen utilitaire voorzieningen (leidingen, riolering enz.) worden aangelegd. Verder kunnen er wegen worden aangelegd met parkeerplaatsen en fietsenstallingen en is het mogelijk geluidbeperkende voorzieningen te treffen.

Op de 'Recreatie'-gebieden mag maximaal 250 m² worden bebouwd met gebouwen. Voor andere bouwwerken, die niet onder de definitie 'gebouwen' vallen, geldt geen beperking. Verhardingen zijn toegestaan, evenals groenvoorzieningen en water.

Om de waterkering in stand te houden mag op gronden met de aanduiding 'Waterkering' niet zonder meer worden gebouwd of werkzaamheden worden verricht. Pas nadat het college van burgemeester en wethouders een aanlegvergunning heeft verleend, mogen bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarbij moet worden voldaan aan de bepalingen in de keur zoals deze door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is opgesteld. Deze werkzaamheden staan in het voorschrift beschreven en hebben onder meer betrekking op graafwerkzaamheden en het ophogen van land.

Binnen het gebied Ri is ook een deel bestemd voor de bouw van een windturbine en een transformatorstation. De situering en de bouwvoorschriften zijn overgenomen van de nu nog vigerende bestemmingsplannen "Partiële herziening 'Overtoom' en 'Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid'".

Artikel 25 Recreatie extensief (Re)

De gebieden die zijn bestemd als Recreatie extensief, zijn bestemd voor recreatief gebruik dat niet gericht is op massaliteit. Gedacht moet daarbij worden aan bosgebied, wandelpaden, ligweiden en dergelijke.

Artikel 26 Sport (S)

De bestemming Sport is gelegen op het sportcomplex van voetbalvereniging Reiger Boys aan de Lotte Beesedijk en op het sportcomplex Sportlune in het Huygedijkbos. Voor een zo min mogelijke belasting van de omgeving is het van belang dat de gebruikers van de sportvoorziening gebruik maken van de hoofdtoevoerroute en dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het terrein zelf. Dit geldt met name voor het terrein van Reiger Boys.

Artikel 27 **Tuin (T), (T1), (T2)**

De bestemming 'Tuin' kent een eigen bestemmingsaanduiding. Een tuin kan worden omschreven als dat deel van het private erf dat grenst aan de openbare buitenruimte. In het spraakgebruik: de voortuin. Tuinen vullen over het algemeen de ruimte op tussen het openbare gebied en de rooilijn van het perceel. Het hoofdgebouw bepaalt mede het stedenbouwkundig gewenste straatbeeld. Het onbebouwd laten van de tuin draagt bij aan de uitstraling van de woonomgeving. Dus het uitgangspunt is dat in tuinen niet mag worden gebouwd.

Uitzondering in algemene zin op dat bouwverbod zijn de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen die aangegeven worden in de Woningwet en/of algemene maatregel van bestuur en/of ministeriële regeling.

Een strikte bouwbeperking, zoals het uitgangspunt is, doet aan de andere kant geen recht aan de op zich reëel te achten woonwensen, die vragen om uitbouwen aan de woning of het plaatsen van kleine gebouwjes in tuinen met het karakter van een erf (achtertuint).

Zo is het vergroten van de woning met een uitbouw c.q. erker mogelijk. Deze bouwmogelijkheid tast niet de kwaliteit van het straatbeeld aan, maar biedt bewoners wel de mogelijkheid te investeren in ruimtevergroting en individualisering van de woning.

De beoogde ruimtelijke kwaliteit van de onbebouwde ruimte tussen de voorgevel en de straat blijft vooropstaan. Daarom zijn er grenzen gesteld aan de bouwmogelijkheden. De uitbouw moet ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw (diepte maximaal 1.50 meter, hoogte maximaal tot de eerste bouwlaag) en het cumulatief effect (als alle burens hetzelfde doen) mag niet zijn dat de voorgevelrooilijn binnen het gebied feitelijk wordt verschoven richting openbaar gebied (maximaal $\frac{2}{3}$ ^e c.q. $\frac{1}{3}$ ^e deel van de gevellengte van de woning mag daarom uitgebouwd worden). Een andere ruimtelijke zekerheid biedt de regel dat er met gebruikmaking van de uitzonderingsregel toch niet minder dan anderhalve meter onbebouwde ruimte tot de erfgrans mag overblijven.

Voor de zijtuin geldt als aanbouwmogelijkheid in feite een zelfde bouwmogelijkheid als aan de voorgevel, zij het dat de uitbouw niet langer mag zijn dan 4,5 meter. Bovendien kan daarmee een combinatie met een uitbouw aan de voorgevel gemaakt worden.

De bestemmingsaanduiding Tuin kan ook aangegeven zijn als T1 of T2. In dat geval mag is het toegestaan de tuin mede te gebruiken als parkeerplaats voor één (T1) resp. twee (T2) motorvoertuigen. Deze parkeermogelijkheden op eigen erf komen voort uit het meetellen van deze parkeerplaatsen aan de parkeernorm van deze wijk. Vermeld moet worden dat de woning-eigenaren via de koopovereenkomst op de hoogte zijn van deze parkeermogelijkheid.

Artikel 28 **Groen (G)**

De aanduiding Groen is gegeven aan het openbaar groen in het plangebied. Anders dan 'verblijfsgebied' wordt het uiterlijk van de bestemming Groen hoofdzakelijk bepaald door groenvoorzieningen als gras, bomen en struiken. Natuurlijk zijn daarin ondermeer ook paden opgenomen, speelvoorzieningen, oeververhardingen en zo nodig een nutsgebouwtje.

Artikel 29 **Water (WA)**

Alle waterpartijen in het plangebied binnen de ringdijk hebben de bestemming 'Water' Daaronder vallen onder meer het recreatieve water rondom plandeel 2 en het Huygendijkbos.

Deze gebieden zijn bestemd voor water en oevervoorzieningen, maar ook langzaam verkeersverbindingen over water (pontje, loopsteiger). In deze gebieden kunnen steigers, dammen of duikers (ondergrondse waterverbindingen) worden aangelegd.

Waar op de kaart 'brug' staat, mag een brug worden gebouwd. De brug mag worden gebruikt voor verkeersdoeleinden (wegen, fiets- en voetpaden, etc.)

Uitsluitend bouwwerken (geen gebouwen) met een maximale hoogte van 3.50 meter mogen worden gebouwd.

In de recreatieplas is een waterskibaan toegestaan met een bijbehorend clubgebouw op de oever. De kabelskibaan heeft een lengte van ca. 700 meter en wordt ondersteund door 5 palen met een hoogte van 10 en 12 meter. Het clubgebouw zal algemeen toegankelijk zijn, dus ook voor andere gebruikers van het recreatiegebied. Een waterskibaan is een waardevolle aanvulling voor het recreatieve karakter van het recreatiewater en zorgt voor een uitbreiding van de recreatiemogelijkheden. Als de baan niet in gebruik is, legt het geen beperkingen op aan de algemene recreatieve functie van het water ter plekke.

Artikel 30 Water 1 (WA1)

Deze bestemming is opgenomen omdat er een duidelijk onderscheid is met de bestemming Water (WA). Water 1 betreft het buitendijks gelegen water van de Huygenvaart en het Kanaal Omval-Kolhorn, dat voornamelijk is bedoeld als waterweg.

In de voorschriften staat dat het gebruik van de gebieden en de bouwwerken in het plangebied niet in strijd mag zijn met het bestemmingsplan. Met betrekking tot het water betekent dat in ieder geval dat het water en de oevers niet mogen worden ingericht en gebruikt als ligplaats voor woonboten.

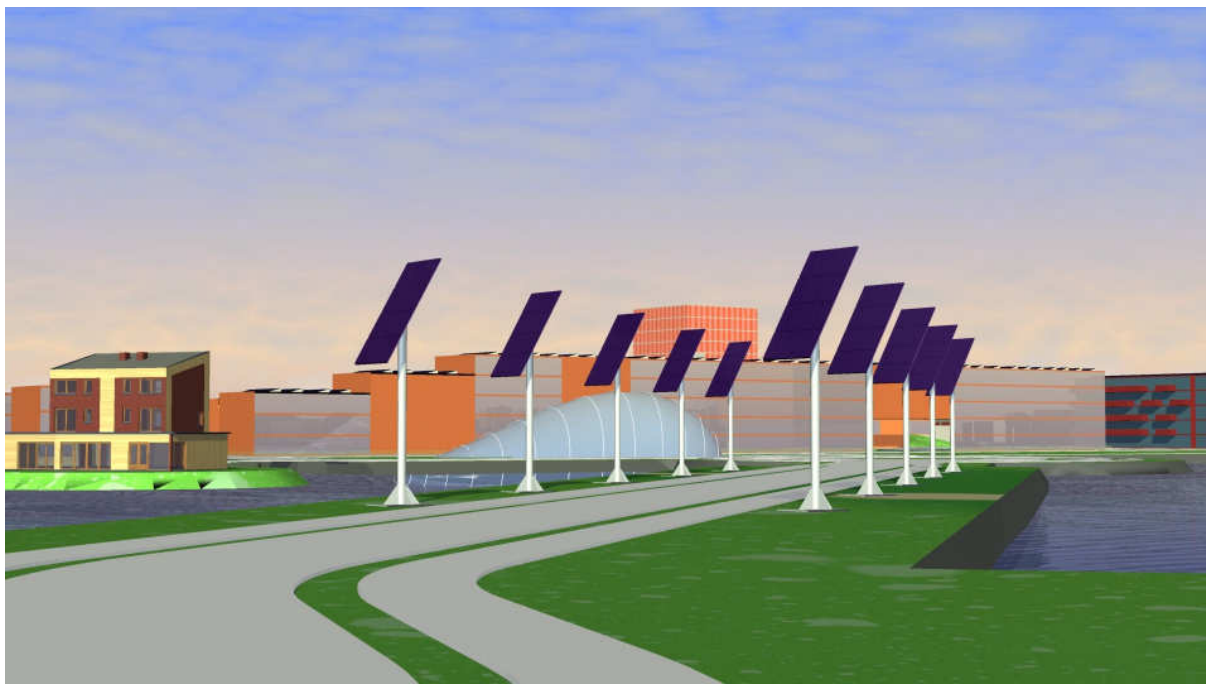
Artikel 31 Verkeer en verblijf (VV)

Verblijfsgebieden betreffen die delen van het openbare gebied die de aansluiting van de woongebieden op de doorgaande wegen omvatten. Anders dan de bestemming Groen kenmerkt de inrichting van Verblijfsdoeleinden zich door de overwegende verharding in de vorm van wegen en paden.

Artikel 32 Verkeer (V)

Op de kaart zijn gebieden aangewezen voor 'Verkeer'. De bestemming heeft betrekking op de doorgaande wegen in het plangebied met daarbijbehorende fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en bushaltes. In deze gebieden zijn bruggen, dammen en duikers (ondergrondse waterverbindingen) toegestaan en ook groenvoorzieningen, oevervoorzieningen en water. In de gebieden voor verkeersdoeleinden mag worden gebouwd (zowel gebouwen als andere bouwwerken). Bij deze wegen kunnen geluidwerende voorzieningen nodig zijn. Daarom is expliciet opgenomen dat geluidwerende voorzieningen kunnen worden gebouwd c.q. worden aangelegd. Verhardingen zijn toegestaan, evenals groen en water.

Op de toegangsweg naar het Vierkant (dijk van Kyoto) is een aanduidingsvlak (ZP) voor de plaatsing van zonnepanelen opgenomen. Binnen dat aanduidingsvlak is de plaatsing van zonnepanelen toegestaan. Een impressie daarvan vindt u op de onderstaande afbeelding. De ruimtelijke begrenzing wordt aangegeven door de maximum bouwhoogte van 12.00 meter.



6.5 Bestemmingsbepalingen / dubbelbestemmingen

Artikel 33 Nutstracee

Ter bescherming van de zware nutsleidingen zijn bij dit bestemmingsplan beperkingen ten aanzien van het grondgebruik opgelegd (zoals beplanting en het indrijven van palen), alsmede bouwbeperkingen in de vorm van een bouwverbod.

De onderlinge verhouding met de onderliggende (hoofd)bestemming is in dit artikel gewaarborgd. Sprake is van 'mede van toepassing' en met de voorschriften van de dubbelbestemming wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de onderliggende bestemming.

Artikel 34 Waterkering

Ter bescherming van de waterkeringen (dijken) zijn bij dit bestemmingsplan beperkingen ten aanzien van het grondgebruik opgelegd (zoals beplanting en het indrijven van palen), alsmede bouwbeperkingen (bouwverbod).

De onderlinge verhouding met de onderliggende (hoofd)bestemming is in dit artikel gewaarborgd. Sprake is van 'mede van toepassing' en met de voorschriften van de dubbelbestemming wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de onderliggende bestemming.

6.6 Algemene bepalingen

Artikel 35 Dubbeltelbepaling

In de voorschriften is een juridisch waterdichte definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is. In 'gewoon' Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrens, daarop een nieuwe c.q. grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de dubbeltelbepaling wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 36 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. Tot op de letter en de millimeter zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart.

Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk.

Artikel 37 Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd.

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Heerhugowaard een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een vrijstellingmogelijkheid.

Artikel 38 Slotbepaling

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

Uitvoering en handhaving

Ingevolge artikel 9, juncto artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, moeten in de toelichting bij een bestemmingsplan de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven te worden. De uitvoerbaarheid kan onderscheiden worden in maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is in de eerste plaats een breed draagvlak nodig voor de regels die in het bestemmingsplan zijn weergegeven. Deze regels komen gedeeltelijk voort uit wettelijke verplichtingen. Daarnaast is bestuurlijk draagvlak van belang. Dit wordt bevorderd door het bestemmingsplan goed af te stemmen op het gewenste ruimtelijk beleid van het rijk en de provincie, als ook de wensen en ambities van het lokale bestuur. Zij zijn het immers die na vaststelling ook de handhaving van het plan ter hand moeten nemen. Behalve de door de wet gestelde eisen en bestuurlijke overeenstemming over het plan, is het maatschappelijk draagvlak onder de bevolking en met name de bewoners en gebruikers van het gebied van groot belang. Daarbij spelen voorlichting en inspraak een rol.

De handhaving van bestemmingsregels is geen gemakkelijke zaak. Hiervoor zijn verschillende oorzaken:

- het toepassen van dwangmiddelen is een emotioneel gebeuren, waarbij er niet zelden voor de overtreder naar verhouding behoorlijke financiële belangen een rol spelen;
- de bestuursdwangaanschrijving is voor de burger een belastende beschikking, die door de rechter uitermate kritisch wordt getoetst;
- de voorbereiding en uitvoering van bestuursdwang vraagt veel van de gemeentelijke organisatie;
- de gemeente loopt een financieel risico omdat de kosten op de overtreder verhaald moeten zien te worden.

Een nieuw bestemmingsplan, waarin eenduidige bestemmingen zijn weergegeven en waarin naar aanleiding van de feitelijke situaties voor een positieve benaderingswijze is gekozen, versterkt de mogelijkheid van handhaving.

Economische uitvoerbaarheid

De totale kosten voor de verwerving en aanleg van dit plangebied zijn via sluitende grondexploitaties tot stand gekomen. Deze herziening van het plangebied borduurt één op één voort op de bestaande ontwikkelgebieden en voorziet niet in extra te ontwikkelen gebieden. De vraag van economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee beantwoord c.q. niet aan de orde.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Overleg in het kader van artikel 10 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is in het kader van het zgn. artikel 10 Bro-overleg toegestuurd aan de diverse instanties, met het verzoek te reageren in de periode van vanaf 15 juli tot 1 november 2007). Het ontwerpplan heeft in het kader van de inspraak vanaf 20 september tot 1 november 2007 ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om in het kader van art. 10 Bro te reageren, hebben de volgende instanties gebruik gemaakt:

1. Inspectie VROM, Postbus 6, 2001 BA Haarlem
2. Woning Advies Commissie, mw. T. Molenaar e-mail: trusgroot@tiscali.nl
3. PWN Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
4. Stichting Werkgroep Monumenten, Robbenoordweg 22, 1771 MD Wieringerwerf
5. Milieudefederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 130, 1135 ZK Edam
7. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland, Postbus 68, 1800 ABV Alkmaar
8. Gasunie, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
9. Gemeente Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar
10. NUON, Postbus 50, 6920 AB Duiven
11. Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

Van de gelegenheid om zienswijzen in het kader van de inspraak in te dienen hebben de volgende personen en bedrijven gebruik gemaakt:

1. A. en F. Köhne Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard
2. H.S. Hussain, Tuin van Freyr 17, 1705 SW Heerhugowaard
3. Fam. Hopman, Middenweg 1 c,d , 1703 RA Heerhugowaard
4. Klaver Agrarische Makelaars, Trambaan 12, 1733 AX Nieuwe Niedorp
5. M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard
6. H. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard
7. K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard
8. W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP Heerhugowaard
9. N.Blom, Middenweg 6, 1703 RC Heerhugowaard
10. J. de Jong, Steigerdijk 71, 1705 MP Heerhugowaard

Artikel 10 Bro-reacties:

<u>Inspectie VROM te Haarlem</u> 1. Verzoekt om passage over luchtkwaliteit aan te passen. 2. Verzoekt om een passage over de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) op te nemen 3. Onder 'woongebieden' aangeven hoeveel woningen en woningen gecombineerd met bedrijven worden gerealiseerd. 4. Inzicht geven in de verkeersproductie die dit gebied genereert en de effecten daarvan. 5. Is er sprake van zodanige verkeersintensiteiten in 30 km-zones, dat er een akoestisch onderzoek noodzakelijk is? 6. Onderdeel over geluidhinderaspecten aanvullen en de akoestische onderzoeken waarnaar verwezen wordt, bij het plan voegen. 7. De eventueel nog uit te voeren Watertoets voorafgaande aan de tervisielegging uitvoeren en als bijlage bij het plan voegen. 8. Noodontsluitingen voldoende zichtbaar maken voor het verkeer. 9. Maximale bouwhoogte t.b.v. verkeersborden verhogen.	1. De tekst in de Toelichting is overeenkomstig de opmerkingen van de Inspectie aangepast. De resultaten van luchtkwaliteitsonderzoek zijn als bijlage in de Toelichting opgenomen. 2. De passage is overgenomen in de Toelichting. 3. Zowel in de bij de bestemming Wonen en bedrijven (WB) behorende toelichting als in de voorschriften zijn de zes betreffende percelen met name genoemd. 4. De paragraaf over verkeer in hoofdstuk 4 van de Toelichting is overeenkomstig aangepast. De verkeersproductie is in cijfers uitgewerkt in bijlage 2. 5. Neen. Aanvullende opmerkingen daarover zijn toegevoegd aan de Toelichting. 6. De ontbrekende akoestische onderzoeken zijn inmiddels bijgevoegd. 7. Het watersysteem in het gehele plangebied is in nauw overleg met het Hoogheemraadschap ontwikkeld en aangelegd. De nu geldende bestemmingsplannen zijn aan de hand van het gezamenlijke Waterplan tot stand gekomen. Voor de juridische ombouw en actualisering van de nu geldende plannen naar één digitaal plangebied is derhalve geen nieuwe watertoets nodig. 8. De noodontsluitingen zijn verwerkt in openbaargroenstroken door middel van onder meer grastegels. De noodontsluitingen zijn niet als zodanig herkenbaar en kunnen niet als alternatieve uitweg in 'normale' situaties gebruikt worden. Bij een gebruik als noodontsluiting wordt altijd gezorgd voor verkeersbegeleiders. 9. De maximale bouwhoogte geldt mede voor speelvoorzieningen en kunstobjecten, waarvoor een maximum hoogte van 3 meter relevant is. Indien incidenteel een verkeersbord een hogere hoogte nodig heeft is dat geen belemmering voor plaatsing.

	Hierin wordt het volgende aangegeven: Normaal gesproken wordt uitgegaan van de afstanden van de wegrand conform het Mrv bevoegdheden luchtkwaliteit. De wegrand heeft hierbij betrekking op de rand van de voor motorvoertuigen bestemde weg. Brom- en fietspaden welke geen deel uitmaken van een voor motorvoertuigen bestemde weg worden derhalve buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van het punt waar de gevolgen voor de concentraties worden bepaald. Hetzelfde geldt voor parkeerstroken en parkeerhavens. De mogelijkheid bestaat dat het bevoegd gezag op een grotere afstand dan de genoemde 10 meter vanaf de wegrand de concentraties laat bepalen. Dit moet echter gemotiveerd worden. Bij de gebruikte rekenmethode wordt echter vanuit de as van de weg gerekend. Dus als de handleiding wordt gehanteerd bedraagt de afstand 17 meter (7 meter weg + 10 meter). Door Tauw is dus feitelijk gerekend op een afstand van 3 meter (10-7 meter) van de wegrand, terwijl dit conform het Mrv minimaal 10 meter moet zijn. Dichterbij mag, maar alleen als de situatie daar aanleiding toe geeft. Denk hierbij aan de situatie waar er bebouwing binnen 10 meter van de wegrand staat. Dit is hier niet het geval. Eerder is het omgekeerde het geval en dat is tevens de reden geweest dat 25 meter reëler is. Geconcludeerd kan worden dat inmiddels de regelgeving en uitgangspunten veranderd zijn en de oude conclusies er eigenlijk niet meer toe doen. In 2006 werd immers aan de grenswaarden en plandrempels voldaan.
<u>Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Edam</u> 1. Verzoek om in het bestemmingsplan met enige resere om te gaan met de term zwemwater en zwemwaterkwaliteit. 2. Verzoekt de wateraspecten buiten de waterplas ook op te nemen in te toelichting.	1. Daar waar in de Toelichting gesproken wordt over zwemwater en zwemwaterkwaliteit, moet dat gezien worden in het kader van het voorgestane gebruik van het betreffende waterdeel. Het houdt niet de garantie in dat het zwemwater van een bepaalde kwaliteit moet zijn. Het is en blijft open water en naast de 'natuurlijke' ontwikkeling van de waterplas zal gestreefd worden naar een kwaliteitsniveau waarbij gezwommen kan worden. 2. De opmerkingen zijn in de Toelichting verwerkt.

3. Het Waterbeheerplan 2 actualiseren door Waterplan 3. 4. De verbinding met Butterhuizen vindt niet plaats door een brug, maar door een duiker. Dit s.v.p. aanpassen. 5. Water en oevervoorzieningen ook opnemen bij B3 en B4. Dit geldt ook voor art. 29 (Verkeer en verblijf) en art. 30. (Verkeer)	3. Het Waterbeheerplan 3 is medio 2007 vastgesteld. Het plangebied Heerhugowaard-Zuid is ontwikkeld op basis van het Waterbeheerplan 2. 4. Deze aanpassing is overgenomen in de voorschriften. 5. Deze aanpassingen zijn overgenomen in de voorschriften.
<u>Kamer van Koophandel Noordwest-Holland te Alkmaar</u> Ontvangen zijn twee separaat ingediende reacties. 1. Graag wat meer duidelijkheid over de omvang van de centrumfunctie in het Vierkant. 2. Waarom geen volwaardige camping in plaats van een dagcamping.	1. Ook in dit nieuwe deel van Heerhugowaard hoort een goed pakket aan voorzieningen op wijkniveau. Op basis van de uitgangspunten van onze detailhandelvisie is daarom op wijkniveau een wijkcentrum ontwikkeld waarin voorzieningen zijn geclusterd (buurtwinkels, welzijn, zorg, kinderopvang, onderwijs, gemeentelijke dienstverlening). 2. Het recreatiegebied is opgezet als een openbaar gebied. Een bedrijfsmatig opgezette camping doet afbreuk aan het openbare en veelzijdige karakter door haar ruimtebeslag en zorgt bovendien voor een niet gewenst groter oppervlak aan bebouwing.
<u>Gasunie te Waddinxveen</u> Geen op- of aanmerkingen.	--
<u>Gemeente Alkmaar te Alkmaar</u> Is de Nollenweg opgenomen in de bestemming 'water' ter hoogte van het Kanaal Omval-Kolhorn	Voor alle duidelijkheid wordt thans de bestemming 'Verkeer (V)' ter plekke van het Nollencircuit aangegeven.
<u>NUON te Duiven</u> Verzoekt de op plankaart ook de meegegeven hoogspanningsverbindingen aan te geven.	Verduidelijking van de vraag aan NUON verzocht, maar geen reactie ontvangen. Waarschijnlijk bedoeld NUON dat de hoogspanningsleidingen niet ieder afzonderlijk op de plankaart zijn ingetekend. NUON kan er van uitgaan dat de hoogspanningsleidingen zijn vervat in de strook met de dubbelbestemming.

<u>Provincie Noord-Holland</u> Ten behoeve van de zelfstandige leesbaarheid van dit bestemmingsplan verantwoording geven aan de onderzoeken die (ook aan het vigerende) bestemmingsplan ten grondslag liggen: 1. Flora en Fauna: Verwijzen naar rapportages waaruit onderzoek blijkt en of vrijstelling of ontheffing op grond van de Flora- en faunaweg nodig zijn. 2. Provinciaal beleid: Aangeven hoe het plan zich verhoudt tot met name de 'Uitsluitingsgebieden' zoals die zijn vastgelegd in het streekplan. 3. Hogere waarden: In de Toelichting wordt er melding van gemaakt dat dat bij de provincie een hogere waarde kan worden aangevraagd. Dit zal waarschijnlijk op gemeentelijk niveau beoordeeld moeten worden. 4. Luchtkwaliteit: Het in de Toelichting genoemde Besluit luchtkwaliteit 2001 is vervangen door het Besluit luchtkwaliteit dat inmiddels is vervangen door de Wet luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan zal moeten voldoen aan de vereisten van die wet. 5. Aangegeven wordt in de Toelichting dat vanuit de provincie een regionaal luchtkwaliteitsplan (mede voor Heerhugowaard) wordt opgezet. Daar wordt in de Toelichting geen aandacht aan besteed. 6. Externe Veiligheid: Niet wordt aangegeven hoe bij de planontwikkeling rekening is gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot gevoelige bestemmingen op dit punt. 7. Op de plankaart zijn geen lpg-cirkels aangegeven. 8. Graag aandacht voor het veiligheidsaspect van de geprojecteerde windturbines. 9. Art. 28 Water (WA): De als water aangegeven gronden worden niet bestemd voor vaarwater, terwijl het Kanaal Omval-Kolhorn en de Huigenvaart een functie hebben voor de recreatievaart en in mindere mate voor de beroepsvaart.	1. De opmerking is verwerkt in de Toelichting. 2. De opmerking is verwerkt in de Toelichting. 3. De opmerking is verwerkt in de Toelichting. 4. De opmerking is verwerkt in de Toelichting. 5. De opmerking is verwerkt in de Toelichting. 6. De opmerking is verwerkt in de Toelichting 7. De contouren zijn inmiddels op de plankaart aangegeven. 8. De opmerking is verwerkt in de Toelichting. 9. Er is een separate bestemming voor waterwegen aan de voorschriften toegevoegd (WA1).

Inspraakreacties:

<u>A. en F. Köhne beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a</u> Verzoek om bestemmingplan aan te passen aan de afspraken met het gemeentebestuur die in de koopovereenkomst t.a.v. de locatie Antonia Korvezeetuin vastgelegd zijn: a. verbreding bouwvlak bouwkavels Jan Glijnisweg tussen nt. 19a en 21. b. Bij de stolpwooning Jan Glijnisweg 19-19a staan de bestaande schuren niet meer op de kaart. Het gearceerde (bouw)vlak is dus niet op maat aldaar. c. Jan Glijnisweg 17. Afspraken zijn in het verleden gemaakt dat de gemeente medewerking verleend tot realisatie van een appartementengebouw in het voormalig kattenpension. Hier ook het bouwvlak vergoten.	a. Het uitgangspunt dat gehanteerd is bij de te ontwikkelen kavels is dat toekomstige woningen op deze percelen moeten passen in de bebouwde structuur van de Jan Glijnisweg. Deze structuur kenmerkt zich door een open bebouwd karakter met van origine vooral agrarische bebouwing. Dat betekent dat er naast bouwvolumes op ruime kavels er ook de nodige onbebouwde ruimte is in de vorm van erven, weilandjes en dergelijke. Onbebouwde ruimte maakt onderdeel uit van het specifieke karakter van de lintbebouwing aan de Jan Glijnisweg. Omdat de kavelbreedte ter plekke verhoudingsgewijs niet erg ruim is, is er voor gekozen om bijgebouwen met name achter het hoofdgebouw te situeren. Dit om te voorkomen dat open ruimte tussen bouwvolumes onder druk komt te staan en daarmee het totale beeld wordt aangetast. Wel is er de mogelijkheid om een bijgebouw (garage) naast de woning in het bouwvlak te realiseren. b. De plankaart is aangepast voor wat betreft de schuur bij huisnummer 19. Van de (houten) berging ten noord-oosten van de woning nummer 19a is geen bouwvergunning of toestemming anderszins bekend. Deze berging is derhalve niet als bouwvlak vertaald op de plankaart. c. Het verzoek heeft betrekking op de schuur ten noord-oosten van de woning Jan Glijnisweg 17. Geconstateerd is dat de schuur is voorzien van enkele gerealiseerde appartementen en enkele appartementen in aanbouw. Een gebruik van de schuur voor bewoning is in strijd met het thans vigerende bestemmingsplan. Ook is voor de werkzaamheden en het gebruik geen bouwvergunning c.q. vrijstelling verleend. Vrijstelling wordt niet overwogen. Tegen het strijdige gebruik en de gerealiseerde en in uitvoering zijnde bouwkundige veranderingen wordt handhavend opgetreden.

	Er is voor gekozen om ook voor deze kavel aan de Jan Glijnisweg het oorspronkelijke principe aan te houden van één woning per kavel, opgebouwd uit een hoofdgebouw met woonfunctie en bijgebouwen, omdat dat het beste aansluit bij de structuur ter plekke. Het van oudsher bedrijfsmatige gebruik van de aanwezige bedrijfsbebouwing, zijnde de onderhavige schuur van ca. 300 m² en het vrijstaande bedrijfsgebouw (knipsalon) van ca. 140 m² te zuiden van de woning, worden gerespecteerd door het perceel Jan Glijnisweg 17 te bestemmen als Wonen en bedrijven (WB).
d. Het te herbouwen kantoor valt niet meer in het bouwvlak. Het bouwvlak moet worden aangepast.	d. Gelet op de grootte/inhoud van de bestaande schuur met mogelijkheid van bedrijfsbestemming, moet daarbinnen ruimte voor de gewenste kantoorfunctie worden gevonden.
e. De bestaande knipsalon staat niet op de plankaart aangegeven.	e. De plankaart is overeenkomstig aangepast.
f. De maten van het woongebouw Jan Glijnisweg 7a zijn niet in overeenstemming met de tekening.	f. De afmetingen zijn aan de hand van de kadasterkaart en luchtfoto's tot stand gekomen en zijn in overeenstemming met de werkelijke situatie.
Verzoekt om een bouwvlak voor een eventueel nieuw te bouwen boerderij met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 12 of 9 of 10 meter. Is de bouwhoogte voldoende voor een eventueel te bouwen woning?	Het bestemmingsplan gaat uit van het weergeven van de bestaande situatie en afspraken. Als te zijner tijd sprake wordt van een nieuw te bouwen stolpwooning, kan een vrijstellingsafweging gemaakt worden. Aangezien een nokhoogte van 7 meter weinig mogelijkheden biedt voor het realiseren van bruikbare ruimten op de verdieping en er ruimtelijk geen directe bezwaren zijn, is een verruiming hier op z'n plaats. Kijkend naar de bebouwde structuur ter plekke aan de Jan Glijnisweg is het optrekken van de bouw- en goothoogte naar respectievelijk 9 en 3 meter redelijk en is conform het verzoek aangepast.
g. S.v.p. de beschreven oppervlaktemaat van bijgebouwen vergroten naar 3000 m ² . Er kan dan worden bijgebouwd in de toekomst, volledig uit het zicht van de omwonenden.	g. Gelet op de overwegende woonfunctie die rondom het perceel is ontstaan, is het uitgangspunt bij het handhaven van de bestaande bedrijfsgebouwen, dat dat beperkt blijft tot de huidige oppervlakte. Als er in de toekomst aanleiding is voor uitbreiding, zal dat gezien worden aan de hand van een vrijstellingenprocedure.

h. De oppervlakte WB moet vergroot worden omdat er nu zelfs een deel van de loods er buiten valt. Ook het geasfalteerde terrein zal onder de bestemming WB moeten komen te vallen. i. Om het perceel 7a zal een groenstrook van tenminste 30 meter op gemeenteground worden gemaakt. Hier wordt niet aan voldaan op de plek ten zuidwesten van de nieuwe loods aldaar. j. Is de bouwhoogte hier voldoende ten aanzien van de grootte van de eventueel te bouwen woning?	h. De oppervlakte 'WB' wordt vergroot door het 'rechttrekken' van de zuid-westgrens. De bestemmingsaanduiding 'WB' zal niet gelegd worden op de beschermingszone vanwege het naastgelegen leidingtracé, omdat daarop niet gebouwd mag worden. i. In de koopovereenkomst wordt niet gesproken over een groen/waterzone van minimaal 30 meter. Toch ligt er rondom uw kavel een groen-/waterzone van tenminste 30 meter. Daar waar u aangeeft dat de zone smaller is, wordt deze groenfunctie in het uitwerkingsgebied overgenomen. j. Het door u aangegeven bouwvlak voor een woning kent een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 9 meter, hetgeen overeenkomt met de bouwvlakken en hoogtematen van de u toegewezen bouw kavels tussen Jan Glijnisweg 5 en 7.
<u>H.S. Hussain te Heerhugowaard</u> Verzoek om de dakopbouw mogelijkheden t.a.v. de woningen Tuin van Freyr 15 en 19 in relatie tot die van nummer 17 te bezien.	De zienswijze richt zich op de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren tot op de achtergevel. Door een kleine hoekverdraaiing in het bouwblok ter plekke van de woning van de indiener ontstaat hierdoor naar de mening van de indiener een onevenredige aantasting van privacy en schaduwwerking. De woonbebouwing aan de Tuin van Freyr bestaat uit twee identieke bouwblokken die een openbare ruimte omsluiten die vrij van auto's is ingericht. De woningblokken hebben een aantal bebouwingsaspecten op bijzondere plaatsen. De woning in kwestie markeert een punt waar een ronding in het bouwblok overgaat in een recht deel. De bebouwing reageert hierop door middel van een bebouwingsaccent zowel in hoogte als in materiaaltoepassing. Deze accenten zijn vooral op de openbare buitenruimte gericht en zijn bij de bouw van de woningen gerealiseerd. Deze accenten in de vorm van een opbouw kragen aan de voorgevelzijde iets uit en liggen aan de achterzijde iets terug ten opzichte van de achtergevel. Aan de voorzijde is de volle breedte gebruikt terwijl naar de achterzijde de uitbouw over de helft van de woning is gerealiseerd.

	De overige woningen in het blok hebben in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid gekregen om een dakopbouw te realiseren die gelijk ligt met de achtergevel en ruim terug ligt ten opzichte van de voorgevel. De zijkant valt aan één zijde samen met de scheidingsmuur, terwijl aan de andere zijde ruimte is gelaten. Omdat de volumes terugliggen en los van elkaar zijn gepositioneerd is de invloed op de openbare ruimte aan de voorzijde gering. Aangezien aan weerszijden van de bestaande dakopbouw van de indiener op grond van het ontwerpbestemmingsplan eveneens dakopbouwen kunnen worden gerealiseerd, ontstaat de situatie dat alle woningen met uitzondering van een aantal accenten een dakopbouw tot op de lijn van de achtergevel kunnen realiseren. Invloed van belendende dakopbouwen is merkbaar doordat de dakopbouw van de woning nr. 17 mogelijk ingesloten raakt. Gevolg daarvan is dat zicht en deels ook licht wordt weggenomen. Op grond van het vorenstaande is het redelijk om op basis van dezelfde principes die voor de andere woningen gelden in dit geval de mogelijkheid te bieden de bestaande dakopbouw tot op de achtergevel te realiseren.
<u>Fam Hopman te Heerhugowaard</u> Heeft het voornemen om op het perceel Middenweg 1 c,d de bestaande schuren te verwijderen en verzoekt om op die plek 3 vrijstaande woningen of 8 appartementen mogelijk te maken.	Naar aanleiding van de mondelinge toelichting door de heer Hopman en een bezoek ter plekke door de beleidsmedewerker en stedenbouwkundig adviseur van de gemeente, hieronder een uitgebreide afweging/heroverweging naar aanleiding van het verzoek van de fam. Hopman. Eerdere vragen over dit onderwerp hebben geleid tot een negatieve reactie van de zijde van de gemeente. Met name de mogelijkheid om appartementen te kunnen realiseren op deze locatie is strijdig met de uitgangspunten ten aanzien van behoud dan wel versterking van de structuur van de Middenweg. Daarom is in de heroverweging de vraag om appartementen te mogen realiseren teruggebracht tot de vraag of op deze locatie de mogelijkheid bestaat een extra bouwmogelijkheid te creëren in de vorm van één extra bouwvlak.

	De Middenweg is één van de historische assen van de orthogonale basis van de polder Heerhugowaard en als zodanig een cultuurhistorisch element van belang. In het structuurplan voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid wordt de Middenweg omschreven als een historisch waardevolle lijn. Als uitgangspunt is geformuleerd het karakter in de planvorming te bewaren, dan wel te versterken door zorgvuldig om te gaan met de bestaande bebouwing, het erf en bijbehorende beplantingen. Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg is de transparante lintstructuur, een specifieke ruimtelijke kwaliteit. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af terwijl de Middenweg, met aan weerszijden strakke rijen populieren, een eenduidig en continue profiel kent. De oorspronkelijke verkavelingstructuur en bebouwing langs dit deel van de Middenweg zijn nog behoorlijk gaaf. De omgeving van het zuidelijk deel van de Middenweg is met de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid drastisch gewijzigd waarbij het landelijke gebied heeft plaats gemaakt voor een stedelijk ontwikkeling die in zuidelijke richting eindigt in een groot recreatiegebied. Dit is met name in het meest zuidelijke deel niet ten koste is gegaan van de open landschappelijke structuur, de weidsheid en de beleving daarvan. Het recreatiegebied manifesteert zich als een open gebied met veel groen en water waarin diverse recreatieve functies een plek hebben. Het wordt doorsneden door de zelfstandige lijnvormige structuur van de Middenweg. De Middenweg is een belangrijke ruimtelijke drager vanuit de historische ontwikkeling van de polder Heerhugowaard. Vandaag de dag is het een belangrijke route voor langzaam verkeer. <u>Afweging</u> Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, onbebouwde erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving.

	Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied. Uitgangspunt is dat het opsplitsen van bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van extra bouw mogelijkheden alleen mogelijk is als dit leidt tot een versterking van de lintstructuur. Dit is als uitgangspunt benoemd in het structuurplan voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Het toevoegen van een extra bouwvolume betekent een extra bouwvlak en voor beide woningen ruimte voor bijgebouwen. Gezien de geringe diepte van het perceel is het alleen mogelijk dit alles naast elkaar te organiseren. Het gevolg daarvan is dat bebouwing zich zeer nadrukkelijk manifesteert aan de zijde van de Middenweg. Daar waar nu sprake is van een heldere opzet van hoofd- en bijgebouw georganiseerd op een erf wordt dit bedreigt op het moment dat hier een extra woning wordt toegevoegd. Precedentwerking vormt ook een onderdeel van de afweging. Bekend is dat er meer situaties zijn waar dergelijke vragen leven. <u>Conclusie:</u> Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat het niet verantwoord is medewerking te verlenen aan het verzoek in verband met een dreigende verdichting en versnippering. Het doorbreken van de ervenstructuur door opsplitsing en het toevoegen van bouwvolumes betekent verdichting van de open lintstructuur op dit deel van de middenweg en dat is niet gewenst.
<u>Klaver Agrarische Makelaars te Nieuwe Niedorp, namens C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard</u> 1. Met de gemeente is de afspraak gemaakt om op het perceel P 5137 bouw mogelijkheden voor vrijstaande woningen te creëren. Er is mogelijkheid voor 1 woning opgenomen, terwijl bij de burens op nummer 13 3 woningen mogelijk zijn gemaakt.	1. Conform de afspraak in de overeenkomst is de mogelijkheid van 1 woning opgenomen met een kavelbreedte van 45 meter. Het uitgangspunt dat gehanteerd is bij de te ontwikkelen kavels is dat toekomstige woningen op deze percelen moeten passen in de bebouwde structuur van de Jan Glijnisweg. Deze structuur kenmerkt zich door een open bebouwd karakter met van origine vooral agrarische bebouwing.

2. Verzoek om de bouwhoogte van de woning nummer 11 te stellen op 9 meter, gelijk aan het buurperceel.	Dat betekent dat er naast bouwvolumes op ruime kavels er ook de nodige onbebouwde ruimte is in de vorm van erven, weilandjes en dergelijke. Onbebouwde ruimte maakt onderdeel uit van het specifieke karakter van de lintbebouwing aan de Jan Glijnisweg. 2. Kijkend naar de bebouwde structuur van de Jan Glijnisweg is het optrekken van de bouwhoogte met 0.50 meter redelijk en conform het verzoek aangepast.
<u>M.J. van Langen te Heerhugowaard</u> 1. Op perceel P 5595 staat een pad ingetekend en verzoekt dit van de plankaart te verwijderen. 2. De woning nummer 5a heeft een goothoogte van 4.30 meter. De hoogteaanwijzingen voor de nieuw te bouwen woningen zijn te gering om voldoende ruimte te creëren. Verzoek om de bouwhoogte op te trekken tot 8.50 meter.	1. De op de plankaart ingetekende strook t.b.v. Verkeersdoeleinden (VV) is verkeerd gesitueerd. De plankaart is inmiddels aangepast. Het pad ligt nu ten noord-oosten van de woning nummer 5a. 2. Op de bestemmingsplankaart is ten aanzien van de bestaande woning de huidige situatie weergegeven. Het bouwvlak is rondom de bestaande woning getekend met bijbehorende goot- en nokhoogte. Aangezien een nokhoogte van 7.00 meter weinig mogelijkheden biedt voor het realiseren van bruikbare ruimten op de verdieping en er ruimtelijk geen directe bezwaren zijn, is een verruiming hier op z'n plaats. Een wijziging van de bouwhoogte is redelijk en zal op de bestemmingsplankaart worden aangepast naar 8.50 meter.
<u>H. van Ruitenbeek te Heerhugowaard</u> Verzoek om te de verwijderen loods op het perceel Middenweg 1a te mogen vervangen door een woning.	Het gaat om de vraag of na sloop van opstallen er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van bouwvlakken. Het perceel Middenweg 1a is een relatief ondiepe kavel waarbij de bijgebouwen naast de hoofdgebouwen zijn gesitueerd. De volumes van de bijgebouwen zijn relatief beperkt vooral vanwege de geringe bouwhoogte. De bijgebouwen zijn op de erven gesitueerd en duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid en in dit geval de ontwikkeling van het recreatiegebied is het kassenbedrijf dat hier voorheen gevestigd was beëindigt. Daarbij is een deel van de opstallen aan de zijde van de Middenweg gehandhaafd. Het ruimtelijk beeld aan de zijde van de Middenweg past nog altijd in de karakteristieke verkavelingsstructuur van de lintbebouwing.

	Met het toevoegen van een extra woning zou dit beeld worden doorbroken omdat door opsplitsing er plotseling een schaa sprong wordt gemaakt die niet past op dit deel van de Middenweg. Doorbreken van de ervenstructuur door opsplitsing en het toevoegen van bouwvolumes betekent verdichting van de open lintstructuur en dat is niet gewenst. Het opsplitsen van bestaande erven en toevoegen van extra woningbouwvolumes past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid. Precedentwerking vormt ook een onderdeel van de afweging. Het toevoegen van een extra woning op deze locatie is van toepassing op tal van andere locaties in Heerhugowaard. In verband met dreigende verdichting van het Middenweglint is dit niet gewenst.
<u>K. Wever te Heerhugowaard</u> Verzoek om het perceel Middenweg 8 te voorzien van de mogelijkheid om 3 woningen te bouwen.	Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijk deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied. Het opsplitsen van de bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van nieuwe bouwvolumes in open ruimten in de vorm van woningen past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid. Precedentwerking vormt ook een onderdeel van de afweging. Het toevoegen van extra bouw mogelijkheden op een locatie als deze is van toepassing op tal van andere locaties in Heerhugowaard. In verband met dreigende verdichting van het Middenweglint is dit niet gewenst.

<u>W.J. Noordzij te Heerhugowaard</u> 1. Verzoekt om verplaatsing/opschuiven van de appartemententoren 2. Verzoekt de maximale bouwhoogte voor de Steigerdijkwoningen 'de Pieren' met 1.50 meter te verhogen.	1. De situering van de appartementengebouw aan de Sara de Bronovoland is overeenkomstig de daarvoor separaat gevoerde planologische procedure t.b.v. de bouwvergunning. Binnen die procedures zijn de bezwaren tegen de situering van het gebouw beoordeeld. De Rechtbank Alkmaar heeft in haar uitspraak d.d. 19 februari 2008 het bezwaarschrift ongegrond verklaard. In de uitspraak is aangegeven dat er geen gerechtvaardigde verwachting gewekt zijn dat het appartementengebouw op een grotere afstand van de woning Steigerdijk 65 gesitueerd zou worden en de bouwvergunning op goede gronden is verleend. Op basis van het vorenstaande wordt niet overwogen om het appartementengebouw anders te situeren. 2. Zie reactie J. de Jong.
<u>N. Blom te Heerhugowaard</u> Verzoekt om bouwmogelijkheden voor 3 woningen op het perceel Middenweg 6	Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijk deel van de Middenweg. Open groene ruimte in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Van daar uit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied in relatie tot de Middenweg. Het opsplitsen van bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van nieuwe bouwvolumes in open ruimten in de vorm van woningen past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid. Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf dat bestaat uit een stolpboerderij en een aantal bijgebouwen, dit alles gesitueerd op een ruim erf. Ruimtelijk gezien een krachtig agrarisch ensemble met een duidelijke hiërarchie in de bebouwing. Juist op dit deel van de Middenweg vormen de aanwezige onbebouwde ruimten een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter.

	Uitgangspunt is van meet af aan geweest om dit te handhaven. Precedentwerking vormt ook een onderdeel van de afweging. Het toevoegen van extra bouw mogelijkheden op deze locatie is van toepassing op tal van andere locaties in Heerhugowaard. In verband met dreigende verdichting van het Middenweglint is dit niet gewenst.
<u>J. de Jong te Heerhugowaard</u> Verzoekt om verhoging maximum bouwhoogte i.v.m. creëren extra slaapkamer. Aanvullend gelijkluidend verzoek, ondersteund door bewoners van de Steigerdijk.	De woningen waar deze zienswijze zich op richt zijn gelegen aan de Steigerdijk, een as die zich uitstrekt tussen de Oosttangent en de bebouwing van de Middenweg. De Steigerdijk is een belangrijke ontsluitingsas voor de aanliggende woonbuurten. Daarnaast is het een belangrijke ruimtelijke as die de overgang markeert naar de Stad van de Zon. Aan de Steigerdijk zijn de pierwoningen zoals ze ook wel worden genoemd geclusterd in een tiental bebouwde eilanden. De afzonderlijke pieren hebben een besloten karakter en zijn sterk eenduidig vormgegeven. Gelegen in het water worden ze via een burg ontsloten vanaf de Steigerdijk. De pieren zelf zijn vrij van auto's, hiervoor is ruimte ingericht op de Steigerdijk. De woningen koppelen een bijzondere ligging aan een bijzonder ontwerp. Bebouwing op de pieren is vanaf de Steigerdijk consequent vormgegeven in rijenwoningen met een kap, aan de zijde van het water eindigend in een torenwoning. De rijenwoningen hebben een beperkte bouwhoogte en een flauwe kap en worden aan de zijde van het water beëindigd met een markante torenwoning die als het ware oprijst uit het water. Dit levert een krachtig ruimtelijk beeld op en niet in de laatste plaats een zeer kenmerkend profiel dat vanuit de wijde omtrek is waar te nemen. Een grotere bouwhoogte voor de rijenwoningen zwakt het concept af en daar komt bij dat niet iedereen gebruik zal maken van een dergelijke mogelijkheid. Gevolg daarvan is een zeer rommelig beeld. Juist de specifieke ligging maakt de locatie kwetsbaar als het gaat om aanpasbaarheid. Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat het ruimtelijk niet gewenst is om voor de rijenwoningen aan de Steigerdijk de maximale bouwhoogte op te trekken.

	Dit zou aantasting van het specifieke karakter tot gevolg hebben en dat is ruimtelijk niet gewenst, zowel op het niveau van het woonblok zelf als in relatie tot de omgeving.

Bijlage 1

Lijst van toegelaten bedrijven (Voorschriften 'Bedrijven 1' en 'Bedrijven 2')

Bijlage 1

Gebruikte afkortingen:

<	kleiner dan
>=	groter dan of gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit

Lijst van bedrijfstypen

(Ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI '93) van het CBS)

Tabel 1 **BEDRIJVEN:** (bijbehorende afstanden, indices en categorie conform SBI '93)

SBI-code	Omschrijving
14	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.
1421	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht)
	1 - algemeen
	2 - steenbrekerijen
144	Zoutwinningsbedrijven
145	Mergel- en overige delfstoffenwinningsbedrijven
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWEG, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:
	1 - zonder breken, zeven en drogen
	2 - met breken, zeven of drogen, (v.c. < 100.000 t/j)
	3 - met brekend, zeven of drogen (v.c. >= 100.000 t/j)
2682	Bitumineuze materialenfabrieken:
	1 - p.c. < 100 t/u
	2 - p.c. >= 100 t/u
2682	Asfaltcentrales
28	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)
284	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven
	1 - algemeen
	2 - scoperen (opsprengen van zink)
	3 - thermisch verzinken
	4 - thermisch vertinnen
	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)
	6 - anodiseren, eloxeren
	7 - chemische oppervlaktebehandeling

- 8 - emailleren
- 9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)
- 10 - stralen
- 11 - metaalharden
- 12 - lakspuiten en moffelen

37

VOORBEREIDING TOT RECYCLING

371

Metaal- en autoschredders

372

Puinbrekerijen en malerijen:

1 - v.c. < 100.000 t/j

2 - v.c. >= 100.000 t/j

372

Rubberregeneratiebedrijven

372

Afvalscheidingsinstallaties

40

PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELECTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER

40

Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:

1 - < 10 MVA

2 - 10 – 100 MVA

3 - 100 – 200 MVA

4 - 200 – 1000 MVA

5 - >= 1000 MVA

40

Gasdistributiebedrijven:

1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW

2 - gascompressorstations vermogen >= 100 MW

3 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C

4 - gasontvang- en –verdeelstations, cat. D

50

HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS

501, 502, 504

Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven

5020.4

1 Autoplaatwerkerijen

5020.4

2 Autobeklederijen

5020.4

3 Autospuitinrichtingen

5020.5

Autowasserijen

503, 504

Handel in auto- en motorfietsonderdelen en –accessoires

51

GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING

5152.2, 5152.3

Trth in metalen en –halfabrikaten

5153

Grth in hout en bouwmaterialen

5157.2, 5157.3

Overige groothandel in afval en schroot

5162

Grth in machines en apparaten

60

VERVOER OVER LAND

6024

Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)

603

Pomp- en compressorstations van pijpleidingen

71

VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN

711

Personenautoverhuurbedrijven

712

Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)

713

Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen

714

Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.

74
747

OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
Reinigingsbedrijven voor gebouwen

90
9000.1

MILIEUDIENSTVERLENING
Rioolwaterzuiverings- en gierverwerkingsinrichtingen (geen
korrelfabrieken), met afdekking voorbezinktanks:
1 - < 100.000 i.e.

9000.3

Vuiloverslagstations

Tabel 2

OPSLAGEN EN INSTALLATIES:

(bijbehorende afstanden en
indices conform SBI '93)

Omschrijving

OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN

propaan, butaan, LPG:

- 1 - bovengronds, < 2 m³
- 2 - bovengronds, 2 – 8 m³
- 3 - bovengronds 8 – 80 m³
- 4 - bovengr., 80 - 250 m³
- 5 - ondergronds, < 80 m³
- 6 - ondergr., 80 – 250 m³

niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld

gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):

- 1 - < 10.000 l.
- 2 - 10.000 – 50.000 l.
- 3 - >= 50.000 l.

brandbare vloeistoffen:

- 1 - ondergronds, K1/K2/K3-klasse
- 2 - bovengronds, K1, K2-kl.: < 10 m³
- 3 - bovengronds, K1/K2-kl.: 10 – 1000 m³
- 4 - bovengronds, K3-klasse: < 10 m³
- 5 - bovengronds, K3-klasse: 10 – 1000 m³

INSTALLATIES

rioolgemalen

afvalbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.

zendinstallaties:

- 1 LG en MG, zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)
- 2 FM en TV, hoogte > 100 m
- 3 GSM-steunzenders

Bijlage 2

Autostructuur Stad van de Zon 20 maart 2001

(Toelichting Hoofdstuk 4 / Verkeer en parkeren /
Autoverkeer)

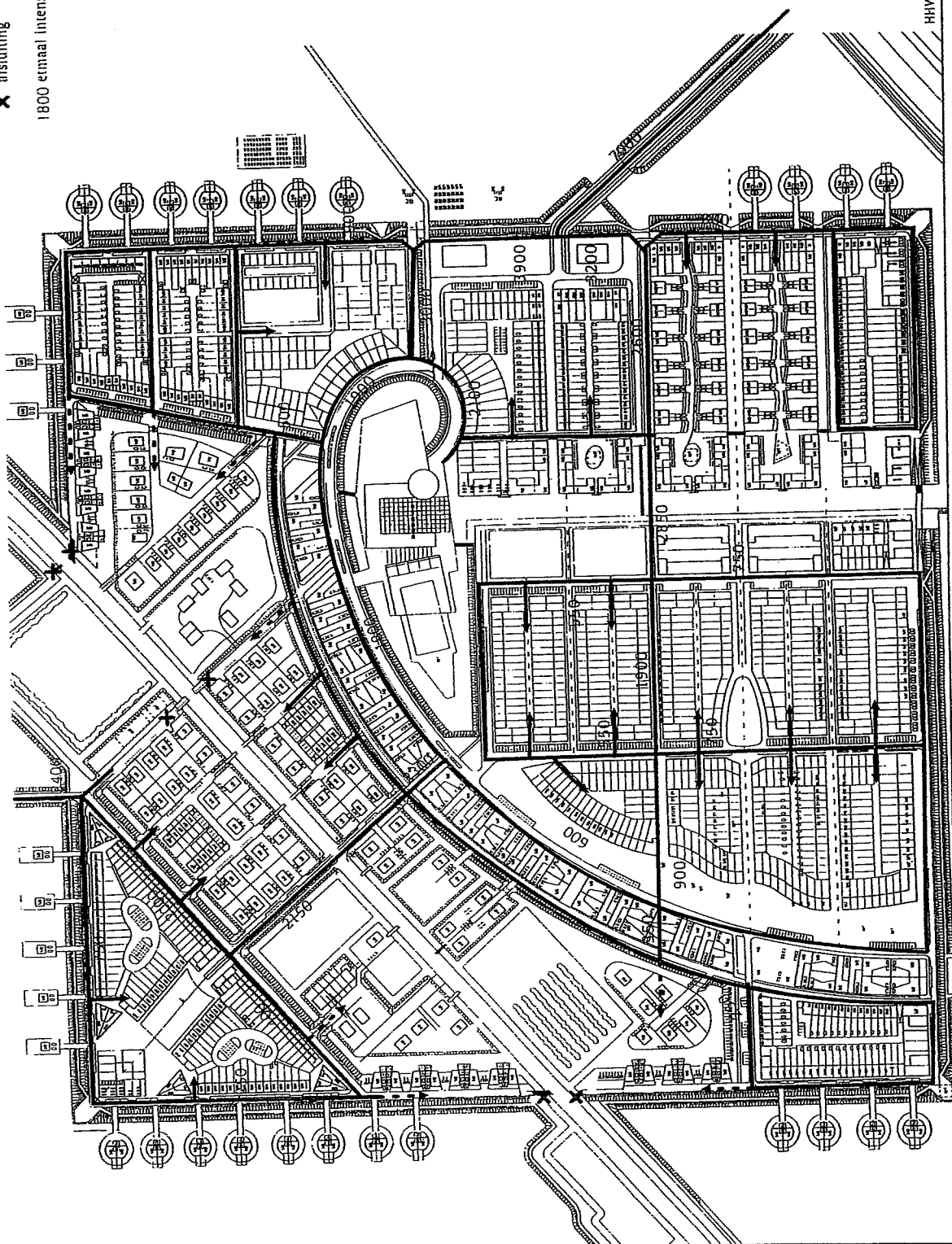
Totaal
Woningen

Woningen * 5 mv/etm

Ten westen van Middenweg	Tussen Middenweg en Oosttangent	Ten oosten van Oosttangent	
	Plandeel 1 west	Plandeel 1 oost	
	350	500	350
	5 *	5 *	500
	1750	2500	1265
	Via Steigerdijk naar Oosttangent	Via Steigerdijk en Lotte Beesedijk naar Oosttangent	605
	Plandeel 2 oost		550
	1265		3270
			5
			16350
Plandeel 3 en 2 west	Via Dijk van Kyoto naar Oosttangent		
235	5		
370	6325		
605		Plandeel 4	
5 *		550	
3025		5 *	
		2750	
		Via Lotte Beesedijk naar Oosttangent	
3025			
Via Reuzenpandasingel	Via Oosttangent	Via Oosttangent	
	8075	5250	
			16350 mv/etm

X afsluiting
1800 etmaal intensiteiten

HHW00209/01-03/JSs



Figuur 4.1: Autostructuur 'Stad van de zon'

Bijlage 3

Verkeersproductie

(Toelichting Hoofdstuk 4 / Milieu / geluidhinderaspecten)

B.W. Hoekstra		Versie 2.0.10											
Tauf													
Deventer													
Stratenbestand		C:\berend\4321081\Heerhugowaard.txt											
Jaartal		2001											
Meteorologische conditie		Ongunstige meteorologie											
Personenauto's		1											
Middelzwaar verkeer		1											
Zwaar verkeer		1											
				NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel		
Heerhugowaard	1 Westtangent	115808	519142	33	20	0	0	33	28	46	12		
Heerhugowaard	91 Middenweg	114955	517431	23	22	0	0	29	29	23	0		
Heerhugowaard	92 Huijgendijk west	114952	516893	34	22	0	0	34	29	48	14		
Heerhugowaard	93 Jan Glijnisweg	116566	516754	25	20	0	0	30	28	28	2		
Heerhugowaard	94 N242 Zuid	114576	516714	42	22	0	0	37	29	68	25		
Heerhugowaard	95 N508 West	114262	517199	37	22	0	0	34	29	50	15		
Heerhugowaard	96 Westerweg	115133	518523	38	21	0	0	35	28	55	18		
Heerhugowaard	109 Oosttangent	116056	517333	29	20	0	0	31	28	36	7		
Heerhugowaard	1110 ZOG	114952	516893	22	22	0	0	29	29	21	0		
Heerhugowaard	1111 Huijgendijk oost	116056	516436	26	20	0	0	30	28	27	1		
B.W. Hoekstra		Versie 2.0.10											
Tauf													
Deventer													
Stratenbestand		C:\berend\4321081\Heerhugowaard.txt											
Jaartal		2010											
Meteorologische conditie		Ongunstige meteorologie											
Personenauto's		1											
Middelzwaar verkeer		1											
Zwaar verkeer		1											
				NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel		
Heerhugowaard	1 Westtangent	115808	519142	25	18	0	0	33	30	42	42		
Heerhugowaard	91 Middenweg	114955	517431	20	19	0	0	30	30	27	27		
Heerhugowaard	92 Huijgendijk west	114952	516893	19	19	0	0	30	30	26	26		
Heerhugowaard	93 Jan Glijnisweg	116566	516754	20	18	0	0	30	30	30	30		

Bijlage 4

Akoestisch onderzoek BK03-052BSP

(Toelichting Hoofdstuk 4 / Milieu / geluidhinderaspecten)

Akoestisch onderzoek

**Plandeel 3
Stad van de Zon
De Glazen Stad
BK03-052BSP**

Mei 2003

Akoestisch onderzoek

Plandeel 3 Stad van de Zon De Glazen Stad BK03-052BSP

Mei 2003

Akoestisch onderzoek uitgevoerd door:

Gemeente Heerhugowaard

Sector Stadsontwikkeling, afdeling Milieu en Bedrijfscontacten

G.N. Klijn

Parelhof 1, Postbus 390

1700 AJ Heerhugowaard

072-57.61.392

Akoestisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van:

Gemeente Heerhugowaard

Sector Grondgebiedzaken, afdeling Ruimtelijke Ordening en Verkeer, A. Kögeler

Datum onderzoek: Mei 2003

Status van het onderzoek: versie 2

Doel van het onderzoek:

Het in beeld brengen van de akoestische situatie binnen het bestemmingsplan t.g.v.
het wegverkeerslawaaï

INHOUDSOPGAVE

Bladzijde

1.	INLEIDING	4
2.	WET GELUIDHINDER.....	5
2.1.	Zonering.....	5
2.2.	Geluidsgevoelige bestemmingen	5
2.3.	Grenswaarden	5
2.4.	Bestaande situaties.....	5
2.5.	Nieuwe situaties	6
2.6.	Reconstructie van wegen.....	6
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
3.1.	Beschrijving van de wegen.....	6
3.2.	Verkeersvariabelen.....	7
3.3.	Rekenmethode.....	7
3.4.	Omgevingsvariabelen	7
3.5.	Voorbeschouwing op de berekening.....	7
3.6.	Berekeningsresultaat	7
4.	CONCLUSIES	8

Bijlagen:

Verkeersgegevens

Geluidscontouren Wet geluidhinder (inclusief aftrek art 103 Wgh)

Westerweg N242

Westtangent

Middenweg

1. INLEIDING

Momenteel wordt door de gemeente Heerhugowaard het bestemmingsplan Stad van de Zon Plandeel 3, De Glazen Stad in voorbereiding genomen.

Op grond van de Wet geluidhinder dient in het kader van het bestemmingsplan onderzocht te worden wat de akoestische consequenties van en voor het plangebied zijn.

Voor het plangebied is met name wegverkeerslawaaï en in mindere mate industrielawaai afkomstig van het nabijgelegen Alkmaarse industrieterrein De Beverkoog van belang. Bij de gemeente Alkmaar is geïnformeerd naar eventuele consequenties ten gevolge van dit bedrijventerrein. Die zijn afwezig doordat er woningen op kortere afstand (op Alkmaars grondgebied) maatgevend zijn.

De kortste afstand tussen het plangebied en de spoorlijn Alkmaar-Noord-Heerhugowaard bedraagt circa 425 meter. Voor het betreffende traject geldt een geluidszone van 200 meter. Een nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Stad van de Zon Plandeel 3, De Glazen Stad is een deelgebied binnen het grotere bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de woonwijk Butterhuizen, aan de noordzijde Westtangent, aan de westzijde door N242 (Westerweg) en het recreatiegebied Heerhugowaard Zuid, aan de oostzijde door de Middenweg. Zie voor de begrenzingen bijgevoegde situatietekening "ligging van het gebied".

Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de akoestische consequenties in beeld te brengen van wegverkeerslawaaï voor de toekomstige woningbouw in het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid Plandeel 3.

Momenteel is er nog onvoldoende informatie beschikbaar op welke wijze het gebied zal worden ingevuld. Uit eerdere rapportages is komen vast te staan dat er maatregelen getroffen moeten worden om de bouw van woningen mogelijk te maken

In dit rapport wordt er van uitgegaan dat door het toepassen van woningen met een dove gevel, het geluidsniveau in het gebied tot onder de voorkeursgrenswaarde zal worden teruggebracht

Dit rapport zal inzicht geven op welke afstand van de relevante wegen de geluidscontouren komen te liggen, waarbij er vanuit wordt gegaan van vrije veld condities.

Aan de N242 (Westerweg) wordt momenteel een studie uitgevoerd met als doel de doorstroming te vergroten. Een onderdeel hiervan is het ongelijkvloers uitvoeren van de kruisingen. Ook de kruising van de N242 (Westerweg) met de Westtangent moet op termijn ongelijkvloers worden uitgevoerd. De plannen zijn nog in een studie fase zodat hierover op dit moment onvoldoende gegevens beschikbaar zijn. De hoogteligging van de N242 (Westerweg) en/of de Westtangent zal hierdoor wijzigen. Bij grotere hoogtes verminderd de invloed van bodemdemping waardoor de geluidsdruk in het gebied zal toenemen. Door de afdeling ROV is desondanks aangegeven vooralsnog uit te gaan van de gelijkvloerse situatie.

Gezien bovenstaande uitgangspunten zullen de berekeningen slechts een indicatief karakter hebben. De beoordeling in het kader van de Bouwverordening valt buiten het kader van dit onderzoek. Deze beoordeling dient nog plaats te vinden aan de hand van concrete bouwplannen.

2. WET GELUIDHINDER

2.1. Zonering

Op grond van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een aandachtsgebied waarin de regels van de Wet van kracht zijn. Dit is de zogenaamde geluidszone waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In de navolgende tabel worden de zonebreedtes gerelateerd aan het aantal rijstroken weergegeven.

Tabel Zonebreedtes

Aantal rijstroken	Zonebreedte*	
	Binnenstedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	350	400
5 of meer	350	600

*= gemeten vanaf kantstreep buitenste rijstrook

De Wet geluidhinder kent echter wegen waar geen geluidszone aanwezig is. Dit geldt in de volgende situaties:

Wegen die gelegen zijn in een als woonerf aangeduid gebied

Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

2.2. Geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder biedt bescherming aan geluidsgevoelige bebouwing en gebieden. De Wet kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

Woningen waaronder bejaardenoorden

Scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs en hoger beroepsonderwijs;

Gezondheidsgebouwen waaronder algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Voor de laatste categorie wordt verwezen naar de definitie in het bouwbesluit. Dit betekent dat verzorgingstehuizen, artspraktijken, psychiatrische inrichtingen en medische centra als geluidsgevoelig dienen te worden aangemerkt.

Op basis van jurisprudentie en de wetsteksten blijken de volgende objecten niet geluidsgevoelig te zijn:

Universiteitsgebouwen

Woonboten

Vakantiehuisjes

Volkstuincomplexen

Noodscholen (voor maximaal 5 jaar)

Kantoorgebouwen en gebouwen voor sociaal-cultureel of maatschappelijk gebruik

2.3. Grenswaarden

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen “bestaande situaties”, “nieuwe situaties” en “reconstructie”.

2.4. Bestaande situaties

Er is sprake van een saneringssituatie indien op 1 maart 1986 binnen de zone langs een aanwezige weg al woningen aanwezig waren en de geluidsbelasting vanwege deze weg van de gevel van deze woningen op dat tijdstip hoger is dan 55 dB(A). Deze woningen kunnen voor sanering van rijkswege in aanmerking komen.

Er heeft een inventarisatie plaats gevonden van alle woningen in de gemeente Heerhugowaard waarbij in 1986 een hogere geluidsbelasting aanwezig was dan 55 dB(A). Binnen het plangebied zijn geen woningen (meer) aanwezig die in 1986 een hogere geluidsbelasting hadden dan 55 dB(A).

2.5. Nieuwe situaties

Voor de Wet geluidhinder ontstaat een nieuwe situatie indien bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de bouw van woningen binnen de zone van een weg mogelijk wordt gemaakt. Dit geldt ook wanneer bestaande woningen binnen een zone van een nieuwe weg komen te liggen. Hierbij mag voor woningbouw en andere geluidsgevoelige bestemmingen de gevelbelasting niet meer bedragen dan 50 dB(A). Gedeputeerde Staten kunnen in bepaalde vast omschreven situaties ontheffing verlenen tot een hogere waarde met een maximum van 65 dB(A), waarbij een binnenniveau van 35 dB(A) gewaarborgd moet worden.

2.6. Reconstructie van wegen

In de Wet geluidhinder is het begrip “reconstructie van een weg” als volgt gedefinieerd:

“Een of meerdere wijzigingen op of aan een aanwezige weg, tengevolge waarvan de geluidsbelasting vanwege de weg met 2 dB(A) of meer wordt verhoogd.

Van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder is sprake indien het een wijziging betreft op of aan de aanwezige weg (b.v. veranderen van wegprofiel, wegbreedte, hoogteligging van de weg, wegdek, plaatsen van stoplichten, aanleg van aansluitingen op- en afritten of het verwijderen/plaatsen van verkeerstekens etc.): bovendien moet er sprake zijn van een wijziging in de invoergegevens voor de berekening van de geluidbelasting (verandering van verkeers- en omgevingsvariabelen);

Een wijziging van de verkeersintensiteit op een weg(-gedeelte) door ontwikkelingen elders, is op zich niet aan te merken als een fysieke verandering en valt niet onder het begrip reconstructie.

In geval van reconstructie dient het akoestisch onderzoek niet alleen de bepaling van de (absolute) waarde van de geluidsbelasting na de wegwerkzaamheden te bevatten maar het moet ook inzicht verschaffen in de toename van de geluidsbelasting die het gevolg zijn van die werkzaamheden.

Een toename van de geluidsbelasting met maximaal 5 dB door een reconstructie van de weg kan door GS worden toegelaten op basis van een hiertoe strekkend verzoek dat voldoet aan de eisen van het besluit “grenswaarde binnen zones langs wegen”. Een toename van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is zonder meer toegestaan bij een reconstructie.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk worden de geluidsbelastingen als gevolg van het wegverkeerslawaai weergegeven ter plaatse van het plangebied in het toetsjaar 2013.

3.1. Beschrijving van de wegen

Het nieuwe bestemmingsplan ligt in de geluidszone van meerdere wegen.

Aan de noord-westzijde bevinden zich de N242 (Westerweg) en de Westtangent aan de zuidoostzijde bevindt zich de Middenweg.

De ontsluiting zal plaatsvinden door de Gibbon in de woonwijk Butterhuizen te verlengen en een aansluiting op plandeel 2.

3.2. Verkeersvariabelen

Voor de berekeningen is uitgegaan van de verkeersprognoses voor het jaar 2013. Hiervoor zijn prognoseberekningen in het regionaal verkeersmodel uitgevoerd. Voor alle wegen is gerekend met dicht asfalt beton.

Voor de te verlengen ontsluitingsweg de Gibbon en de verbindingsweg met Plandeel 2 zijn geen gegevens beschikbaar. Hiervoor moeten eerst enkele uitgangspunten als het aantal te bouwen woningen en alternatieve ontsluitingsmogelijkheden worden uitgewerkt. Dit zal naderhand moeten worden onderzocht. Hierbij dient ook de toename van de geluidsbelasting op de bestaande woningen te worden betrokken, om te bezien of hier sprake is van een reconstructie van een weg.

De verkeersverdeling is ontleend uit eerder uitgevoerde onderzoeken aan de desbetreffende weggedeelte(n).

De snelheden waar in de berekeningen van uit is gegaan zijn ontleend uit de in het kader van Duurzaam veilig vastgestelde "Categoriseringskaart 2000".

3.3. Rekenmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens rekenmethode 2 (2002) volgens de Reken- en meetvoorschriften van de Wet geluidhinder. Hierbij is gebruik gemaakt van het computerprogramma van DGMR "Geonoise versie V4.1 module wegverkeerslawaaai SRM 2-2002". De invoer van het rekenmodel is aan dit rapport als bijlage 2 toegevoegd.

Alvorens de berekende geluidsbelastingen te toetsen aan de grenswaarden is de correctie volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder verrekend. Deze bedraagt 5 dB(A) voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/uur, voor de overige wegen bedraagt deze 2 dB(A).

3.4. Omgevingsvariabelen

Binnen het plangebied zijn omgevingsvariabelen (bijvoorbeeld afstand tot de weg, bodemdemping, afschermende of reflecterende obstakels) bepaald aan de hand van de GBKN kaart. Bij de modellering is uitgegaan van een 4 meter hoge geluidswal langs de Westerweg (N242) vanaf de Westtangent tot aan het benzinstation aan de oostzijde van deze weg. Bij de modellering is rekening gehouden met het aan te leggen waterpartij van het recreatiegebied, net buiten het plangebied. Binnen het plangebied is de huidige situatie met betrekking tot waterlopen e.d. aangehouden.

3.5. Voorbeschouwing op de berekening

Voor een groot aantal wegen kan een afzonderlijke berekening achterwege blijven omdat de gevelbelasting onder de 50 dB(A) zal blijven.

Het gaat hier om de wegen met de volgende eigenschappen.

De geprognoseerde etmaalintensiteit bedraagt maximaal 750 motorvoertuigen

Het vrachtverkeerpercentage ligt niet hoger dan 2%

Het snelheidsprofiel ligt doorgaans laag

3.6. Berekeningsresultaat

Uitgaande van de verkeersintensiteiten en de omgevingsvariabelen is de akoestische situatie in beeld gebracht voor het toetsingsjaar 2013 als gevolg van het wegverkeerslawaaai.

De berekeningsresultaten (geluidscontouren) staan weergegeven in bijlage 3 in kaartvorm. Hierbij is de beoordelingshoogte op 5 meter gesteld.

4. CONCLUSIES

Gezien het feit dat er met betrekking tot de ligging van de relevante wegen ingrijpende wijzigingen gaan voordoen dient met de uitkomsten van dit rapport enige voorzichtigheid te worden betracht.

De geluidscontouren van de relevante wegen zijn als volgt:

Middenweg

De 50 dB(A) contour aan de westzijde van de Middenweg ligt op ongeveer 30 meter uit het hart van de weg.

Westerweg:

Het geluid afkomstig van de Westeweg wordt door de geluidswoningen, waar dit rapport van uit gaat tegen gehouden. Voor een optimaal effect geldt dat deze zo dicht mogelijk bij de weg moet worden gerealiseerd.

Westtangent

Door toepassing van geluidswoningen en mogelijk in combinatie met het doortrekken van het bestaande geluidsscherm langs de Westtangent wordt de geluidsbelasting in het plangebied verder teruggebracht.

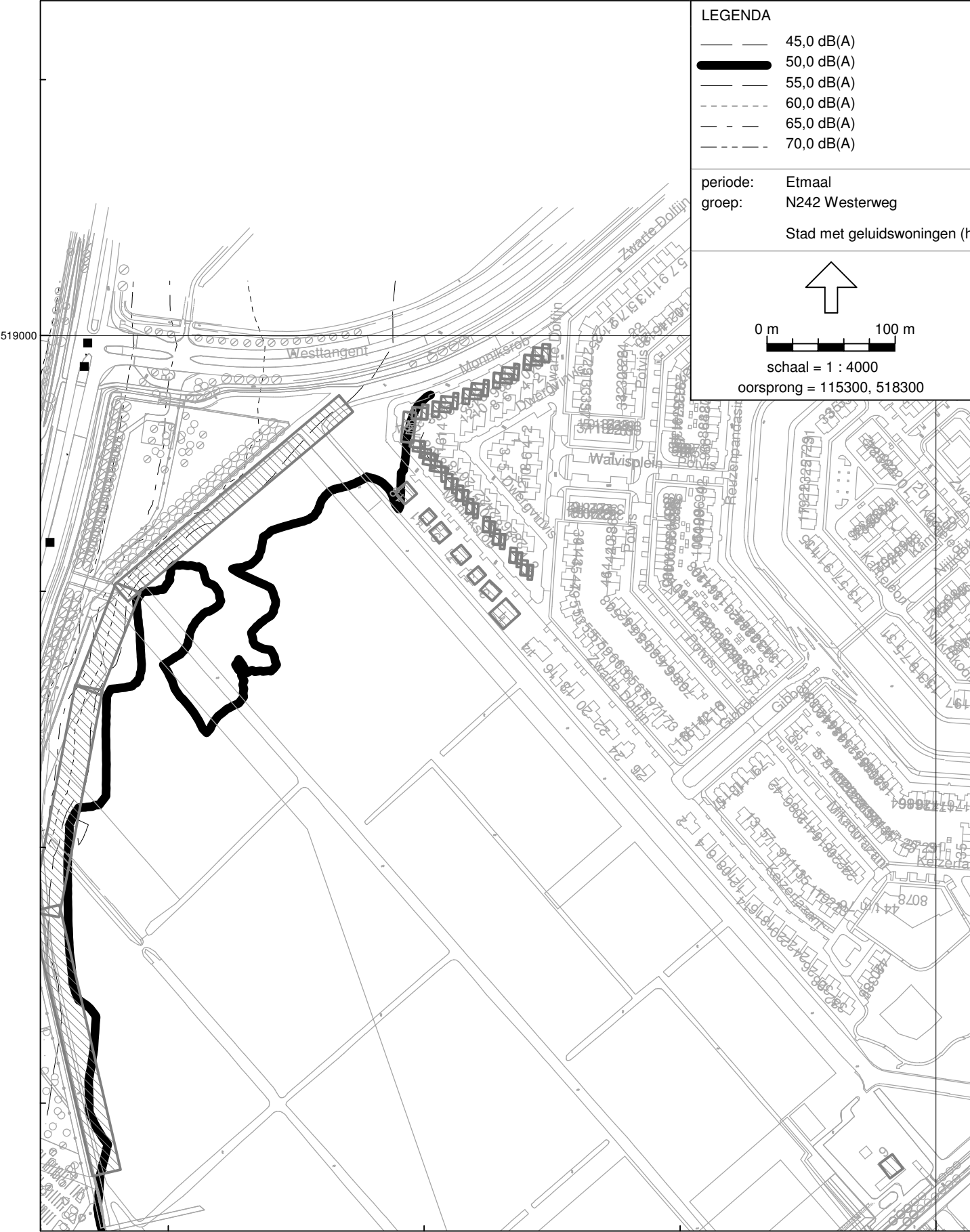
Door het toepassen van de voorgestelde maatregelen wordt nagestreefd het aantal woningen met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde tot een minimum te beperken. Verwacht wordt dat voor maximaal 30 woningen, ondanks alle inspanningen de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden, tot een maximum van 55 dB(A). Voor deze woningen zal ontheffing worden aangevraagd bij de provincie.

Toetsing aan het Bouwbesluit valt buiten het kader van dit onderzoek. Deze beoordeling dient nog plaats te vinden wanneer er concrete bouwplannen of (indicatief) wanneer de verkaveling van het gebied bekend is.

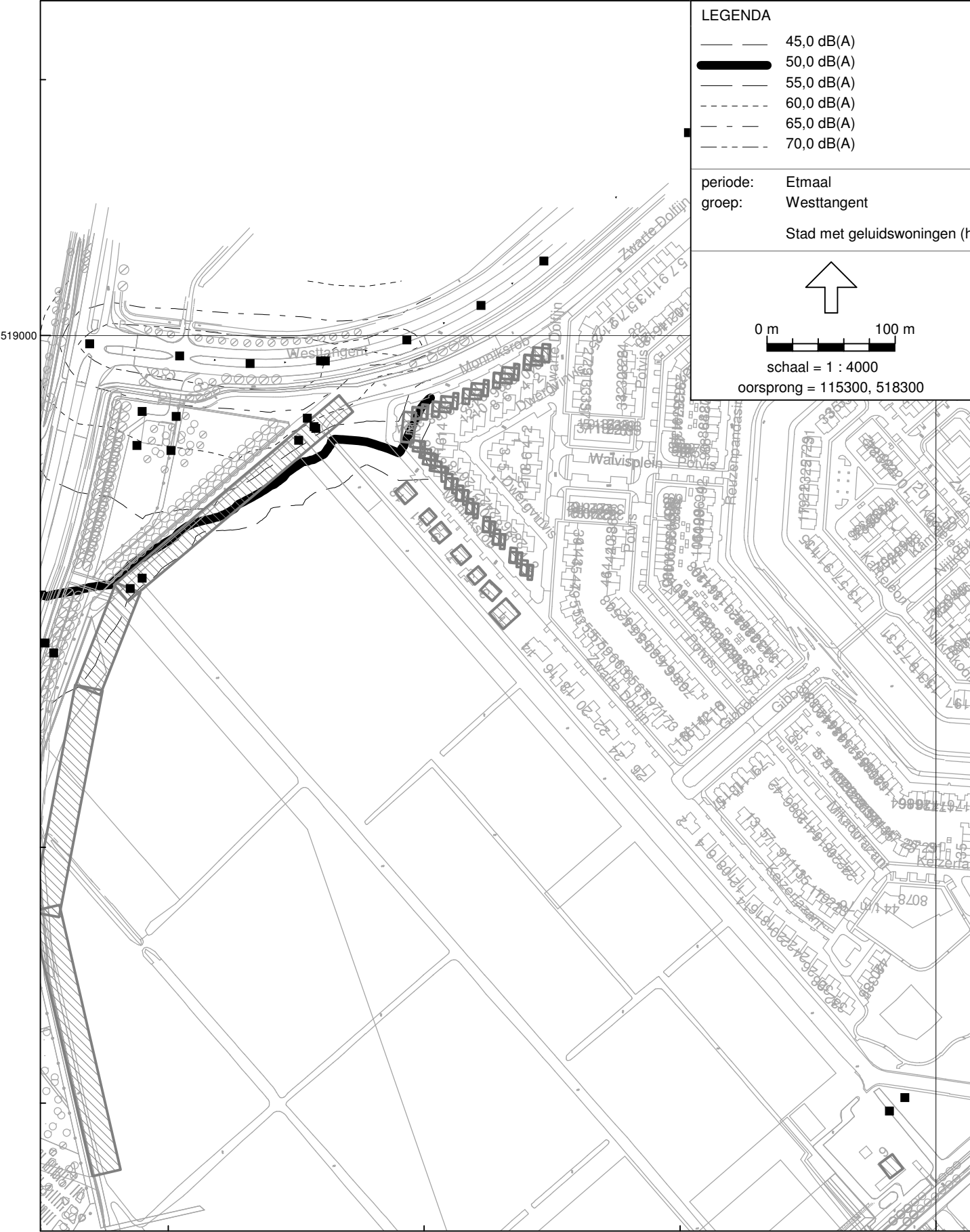
Bijlage 1 Verkeersgegevens

	Prognose	Verdeling				
	2013 etmaal	Nachtuur	motor	Licht	Middel Zwaar	Zwaar
	Mvt	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Westerweg N242 ten zuiden Westtangent	55000	1,21	1	89,5	5,7	3,8
Westerweg N242 ten noorden Westtangent	28500	1,21	1	89,5	5,7	3,8
Westtangent	28200	1,1	-	92	7,8	1,2
Middenweg	2000	0,8	-	96	3,4	0,6

geluidscontouren (incl aftrek art 103 wgh) t.g.v. Westerweg
met geluidswoningen (h=7,5 meter) aan de rand van plangebied



geluidscontouren (incl aftrek art 103 wgh) t.g.v. Westtangen met geluidswoningen (h=7,5 meter) aan de rand van plangebied



Bijlage 5

Akoestisch onderzoek

BK06-001BSP

(Toelichting Hoofdstuk 4 / Verkeer en Parkeren /
Autoverkeer)

**Akoestisch onderzoek
Bestemmingsplan
Heerhugowaard Zuid**

BK06-001BSP
januari 2006

Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid

BK06-001BSP
januari 2006

Akoestisch onderzoek uitgevoerd door:

Gemeente Heerhugowaard
Sector Stadsontwikkeling, afdeling Milieu en Bedrijfscontacten
Steller: B. Klijn
Parelhof 1, Postbus 390
1700 AJ Heerhugowaard
072-5761392

Akoestisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van:

Gemeente Heerhugowaard
Sector Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijke Ordening

Datum onderzoek: januari 2006

Status van het onderzoek: concept

Doel van het onderzoek:

Het in beeld brengen van de akoestische situatie binnen het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid ten gevolge van het wegverkeerslawaaï.

1. Inleiding	4
2. De Wet geluidhinder	4
2.1 Zonering.....	4
2.2 Geluidgevoelige bestemmingen.....	5
2.3 Grenswaarden.....	5
2.3.1 Bestaande situaties	5
2.3.2 Nieuwe situaties.....	5
2.3.3 Reconstructie van wegen	5
3. Situatie en nieuwe ontwikkelingen	6
3.1 Beschrijving van de wegen	6
4. Berekening.....	6
4.1 Berekeningsprogramma	6
4.2 Verkeersvariabelen.....	7
5. Resultaten.....	7
5.1 Geluidsbelasting wegverkeer Westerweg N242.....	7
5.2 Geluidsbelasting wegverkeer Westtangent.....	7
5.3 Geluidsbelasting wegverkeer Nollenweg N508	7
5.4 Geluidsbelasting wegverkeer Oosttangent.....	8
5.5 Geluidsbelasting wegverkeer Dijk van Kyoto	8
5.6 Geluidsbelasting wegverkeer Middenweg	9
5.7 Geluidsbelasting wegverkeer Jan Glijnisweg.....	9
5.8 Geluidsbelasting wegverkeer Huijgendijk.....	9
6. Conclusie	9

Bijlagen

1	Aandachtsgebied
2	Positie ontvangerpunten
3	Verkeersgegevens

1. INLEIDING

Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd in verband met de herziening van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. Het onderzoek heeft het vorige doel:

- De geluidsbelastingen veroorzaakt door het wegverkeerslawaai in beeld te brengen in de toekomstige situatie (2015) op de bestaande woningen.

Het plangebied wordt begrensd door de Huijgendijk, Kanaal Omval-Kolhorn, Westtangent, de sloten ten zuidwesten van de wijken Butterhuizen, Zuidwijk en Huijgenhoek, en Jan Glijnisweg. In bijlage 1 is het betreffende aandachtgebied op de kaart weergegeven.

Vrijwel het gehele plangebied is of wordt omgevormd van agrarisch gebied naar woongebied, en stedelijk groen. Voorts wordt de verkeersafwikkeling rond het Nollencircuit ingrijpend gewijzigd.

De kortste afstand tussen de spoorlijn Alkmaar- Heerhugowaard en de woningen bedraagt ongeveer 345 meter, het plangebied valt derhalve niet binnen de hierop van toepassing zijnde zone (200 meter) als gevolg van spoorweglawaai. Toetsing van de geluidsbelasting op de woningen binnen het plangebied ten gevolge van het railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

In het plangebied liggen geen geluidzones van industrieterreinen.

2. DE WET GELUIDHINDER

2.1 Zonering

Op grond van de wet Geluidhinder bevindt zich langs een weg een aandachtsgebied waarin de regels van de Wet van kracht zijn. Dit is de zogenaamde geluidszone waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In tabel 2.1 zijn zonebreedtes weergegeven.

aantal rijstroken	zonebreedte*	
	binnenstedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	350	400
5 of meer	350	600

* = gemeten vanaf kantstreep buitenste rijstrook

De Wet geluidhinder kent echter wegen waar geen geluidszone aanwezig is. Dit geldt in de volgende situaties:

- wegen die gelegen zijn in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde

geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

2.2 Geluidgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder biedt bescherming aan geluidsgevoelige bebouwing en gebieden. De Wet kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- woningen waaronder bejaardenoorden;
- scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs en hoger beroepsonderwijs;
- gezondheidszorggebouwen waaronder algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen. Voor de laatste categorie wordt verwezen naar de definitie in het Bouwbesluit. Dit betekent dat verzorgingstehuizen, artsenpraktijken, psychiatrische inrichtingen en medische centra als geluidsgevoelig dienen te worden aangemerkt.
- tuinen behorende bij de vorige categorie indien er in de tuinen sprake is van 'zorg';
- woonwagendstandplaatsen
- opvangcentrum voor asielzoekers

Op basis van jurisprudentie en de wetsteksten blijken de volgende objecten niet geluidsgevoelig te zijn:

- universiteitsgebouwen;
- woonboten;
- vakantiehuisjes;
- volkstuincomplexen;
- noodscholen (voor maximaal 5 jaar);
- kantoorgebouwen en gebouwen voor sociaal-cultureel of maatschappelijk gebruik;

2.3 Grenswaarden

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen "bestaande situaties", "nieuwe situaties" en "reconstructie".

2.3.1 *Bestaande situaties*

Er is sprake van een saneringssituatie, indien op 1 maart 1986 binnen de zone langs een aanwezige weg al woningen aanwezig waren en de geluidsbelasting, vanwege deze weg, van de gevel van deze woningen op dat tijdstip hoger is dan 55 dB(A).

Er heeft een inventarisatie plaats gevonden van alle woningen in de gemeente Heerhugowaard waarbij een hogere geluidsbelasting aanwezig was dan 55 dB(A).

2.3.2 *Nieuwe situaties*

Voor de Wet geluidhinder ontstaat een nieuwe situatie indien bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de bouw van woningen binnen de zone van een weg mogelijk wordt gemaakt. Dit geldt ook wanneer bestaande woningen binnen een zone van een nieuwe weg komen te liggen. Hierbij mag voor woningbouw en andere geluidsgevoelige bestemmingen in principe de gevelbelasting niet meer bedragen dan 50 dB(A). Gedeputeerde Staten kunnen in bepaalde vast omschreven situaties ontheffing verlenen tot een hogere waarde met een maximum van 65 dB(A), waarbij een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) gewaarborgd moet worden.

2.3.3 *Reconstructie van wegen*

In de Wet geluidhinder is het begrip "reconstructie van een weg" als volgt gedefinieerd:

"Één of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg, tengevolge waarvan de geluidsbelasting vanwege de weg met 2 dB(A) of meer wordt verhoogd;

Van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder is sprake indien het een wijziging betreft op of aan de aanwezige weg (b.v. veranderen van wegprofiel, wegbreedte, hoogteligging van de weg, wegdek, plaatsen van stoplichten, aanleg van aansluitingen, op- en afritten of het verwijderen en plaatsen van verkeerstekens etc.); bovendien moet er sprake zijn van een

wijziging in de invoergegevens voor de berekening van de geluidsbelasting (verandering van verkeers- en omgevingsvariabelen);

Een wijziging van de verkeersintensiteit op een weg(-gedeelte) door ontwikkelingen elders, is op zich niet aan te merken als een fysieke verandering en valt niet onder het begrip reconstructie. In geval van reconstructie dient het akoestisch onderzoek niet alleen de bepaling van de (absolute) waarde van de geluidsbelasting na de wegwerkzaamheden te bevatten maar het moet ook inzicht verschaffen in de toename van de geluidsbelasting die het gevolg zijn van die werkzaamheden.

Een toename van de geluidsbelasting met maximaal 5 dB door een reconstructie van de weg kan door GS worden toegelaten op basis van een hiertoe strekkend verzoek dat voldoet aan de eisen van het besluit "grenswaarde binnen zones langs wegen". Een toename van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is zonder meer toegestaan bij een reconstructie.

3. SITUATIE EN NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Het gebied kan worden omschreven als een rustige woonwijk deels nog in ontwikkeling omringd door een recreatiegebied. In de zuidwesthoek bevindt zich een bedrijventerrein. Van intensieve bedrijvigheid of winkelstraten is binnen dit gebied geen sprake.

Plandeel 2 (het vierkant) is en wordt op dit moment bebouwd met woningen. Voor plandeel 4 is inmiddels bekend wat de kortste afstand zal zijn tussen de weg en de te bouwen woningen. Voor Plandeel 3 is dit verder niet ingevuld. Daarom zullen in de resultaten voor de wegen waarvan de zone in plandeel 3 zijn gelegen de 50 dB(A) (na aftrek art 103 Wgh) contouren worden weergegeven.

Veel van de nieuwe ontwikkelingen zijn al door eerdere bestemmingplannen mogelijk gemaakt, waarbij in de voorkomende gevallen ook de hogere geluidswaarden procedure is doorlopen. Ook de reconstructie van het Nollencircuit heeft de hiervoor voorgeschreven procedures doorlopen. In dit kader moet worden opgemerkt dat er bij de onderzoeken van uit is gegaan dat de woning Middenweg 2 zou worden gesloopt. Inmiddels is duidelijk dat deze blijft staan. Door de projectleider Heerhugowaard Zuid zal dit bij de provincie worden aangekaart om voor dit pand alsnog de benodigde procedures te doorlopen.

3.1 Beschrijving van de wegen

In het kader van dit onderzoek zijn de volgende wegen in en rond het aandachtsgebied omgeving voor de Wet geluidhinder relevant:

Westtangent (ged)	Middenweg (ged)
Westerweg N242 (ged)	Jan Glijnisweg (ged)
Oosttangent (ged)	Huijgendijk (ged)
Dijk van Kyoto	N 508

4. BEREKENING

4.1 Berekeningsprogramma

De gegevens zijn ingevoerd in het DGMR geluidberekeningsprogramma Geonoise V5.2, module SRM-2 RMV 2002.

Hierbij is voor het invoeren van wegen en woningen gebruik gemaakt van de GBKN-kaarten. Omdat onder meer Plandeel 2 en het recreatiegebied nog niet hierop is ingevoerd is verschillend

kaartmateriaal digitaal aangeleverd om de exacte ligging van de verschillende objecten in te voeren. De betreffende bodemgebieden, hoogtes etc. zijn in het model ingevoerd. Een uitdraai van de invoergegevens worden niet gehecht aan dit rapport maar kunnen op verzoek worden toegezonden (in PDF-formaat)

4.2 Verkeersvariabelen

Voor de berekeningen is uitgegaan van de meest recente mechanische verkeerstellingen. De telgegevens worden ingevoerd in het Verkeersmodel die wordt bijgehouden door de gemeente Alkmaar voor het gehele gebied van de gemeente Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL). Hieruit zijn de prognoses voor het jaar 2015 berekend. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat Het Stadshart, Bedrijventerrein De Vork en stadsuitbreiding De Draai ontwikkeld zullen worden. De verkeersintensiteiten en verkeersverdelingen van de wegen staan weergegeven in bijlage 3. De informatie met betrekking tot de wegdekken (asfalttypen) is ingewonnen bij de betreffende wegbeheerders (gemeente en provincie)

5. RESULTATEN

5.1 Geluidsbelasting wegverkeer Westerweg N242

De berekende geluidsbelasting vanwege de Westerweg N242 op de 1^e lijnsbebouwing staan vermeld in onderstaande tabel.

Vermeld zijn de geluidsbelastingen na aftrek volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder.

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Nacht	Etmaal	aftrek	etmaal incl aftrek
151_B	Huigendijk nr.5	4,5	52,8	47,8	57,8	2	55,8
201_A	Middenweg 2 bestaande woning	5	55,1	47,4	57,4	2	55,4
151_A	Huigendijk nr.5	1,8	52	47,2	57,2	2	55,2
150_B	Huigendijk 1,3	4,5	47,4	45,4	55,4	2	53,4
152_B	Huigendijk cafe	4,5	47,4	45,2	55,2	2	53,2
150_A	Huigendijk 1,3	1,8	46,4	44,7	54,7	2	52,7
200_A	woning appel	5	51,8	44,3	54,3	2	52,3
152_A	Huigendijk cafe	1,8	46	44,3	54,3	2	52,3
153_B	de overtoom nr.16	4,5	49,7	42,4	52,4	2	50,4
153_A	de overtoom nr.16	1,8	48,3	41	51	2	49

De 50 dB(A) contour (na aftrek art 103 Wgh) van deze weg ligt op ca. 230 meter berekend volgens SRM-1

5.2 Geluidsbelasting wegverkeer Westtangent

De 50 dB(A) contour (na aftrek art 103 Wgh) van deze weg ligt op ca. 135 meter berekend volgens SRM-1

5.3 Geluidsbelasting wegverkeer Nollenweg N508

De berekende geluidsbelasting vanwege de Nollenweg N508 op de 1^e lijnsbebouwing staan vermeld in onderstaande tabel.

Vermeld zijn de geluidsbelastingen na aftrek volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder.

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Nacht	Etmaal	aftrek	etmaal incl aftrek
151_B	Huigendijk nr.5	4,5	56,1	48,4	58,4	2	56,4
153_B	de overtoom nr.16	4,5	55,1	47,5	57,5	2	55,5
151_A	Huigendijk nr.5	1,8	54,3	46,6	56,6	2	54,6
153_A	de overtoom nr.16	1,8	54	46,3	56,3	2	54,3

152_B	Huigendijk cafe	4,5	53,8	46,1	56,1	2	54,1
150_B	Huigendijk 1,3	4,5	52,3	44,5	54,5	2	52,5
152_A	Huigendijk cafe	1,8	51,9	44,2	54,2	2	52,2
150_A	Huigendijk 1,3	1,8	50,5	42,7	52,7	2	50,7

5.4 Geluidsbelasting wegverkeer Oosttangent

De berekende geluidsbelasting vanwege de Oosttangent op de 1^e lijnsbebouwing staan vermeld in onderstaande tabel.

Vermeld zijn de geluidsbelastingen na aftrek volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder.

waarneempunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Nacht	Etmaal	aftrek	etmaal m aftrek
100_A	Anne van Bossetuin (10 woningen)	5	62,9	53,7	63,7	5	58,7
105_A	Annie van Hattemtuin (10 woningen)	5	58,5	49	59	5	54
90_A	woningen steigerdijk nieuw	5	56,6	47,3	57,3	5	52,3
110_B	Maria Rutgersland (8 woningen)	5	55,9	46,5	56,5	5	51,5
50_A	ZW-hoek erfgrans plandeel 4(80 km/u)	5	50,4	41,2	51,2	2	49,2
50_A	ZW-hoek erfgrans plandeel 4 (50 km/u)	5	51,3	42,1	52,1	5	47,1
50_A	ZW-hoek erfgrans plandeel 4 TOTAAL	5	53,9	44,7	54,7	2 & 5	51,3
110_A	Maria Rutgersland (8 woningen)	1,5	54,6	45,2	55,2	5	50,2
54_A	plandeel 4	5	54,3	45	55	5	50
52_A	ZW-hoek plandeel 4 (80 km/u)	5	48,1	38,8	48,8	2	46,8
52_A	ZW-hoek plandeel 4 (50 km/u)	5	50,1	40,9	50,9	5	45,9
52_A	ZW-hoek plandeel 4 TOTAAL	5	52,2	43,0	53,0	2 & 5	49,4
53_A	W-hoek erfgrans Plandeel 4	5	53,5	44,2	54,2	5	49,2
51_A	ZW-hoek Plandeel 4 (80 km/uur)	5	48,9	39,6	49,6	2	47,6
51_A	ZW-hoek Plandeel 4 (50 km/uur)	5	45,3	36,1	46,1	5	41,1
51_A	ZW-hoek Plandeel 4 TOTAAL	5	50,5	41,2	51,2	2 & 5	48,5
15_C	woning (nieuw) plandeel 2	7,5	52,2	43	53	5	48

5.5 Geluidsbelasting wegverkeer Dijk van Kyoto

De berekende geluidsbelasting vanwege de Dijk van Kyoto op de 1^e lijnsbebouwing staan vermeld in onderstaande tabel.

Vermeld zijn de geluidsbelastingen na aftrek volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder.

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Nacht	Etmaal	aftrek	etmaal m aftrek
17_B	woning (nieuw) plandeel 2	7,5	53,4	43,4	53,4	5	48,4
17_A	woning (nieuw) plandeel 2	5	53	42,9	53	5	48

5.6 Geluidsbelasting wegverkeer Middenweg

De berekende geluidsbelasting vanwege de Middenweg op de 1^e lijnsbebouwing staan vermeld in onderstaande tabel.

Vermeld zijn de geluidsbelastingen na aftrek volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder.

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
201_A	Middenweg 2 bestaande woning		5	54,1 --		43,8 54,1

5.7 Geluidsbelasting wegverkeer Jan Glijnisweg

De berekende geluidsbelasting vanwege de Jan Glijnisweg op de 1^e lijnsbebouwing staan vermeld in onderstaande tabel.

Vermeld zijn de geluidsbelastingen na aftrek volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder.

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Nacht	Etmaal	aftrek	etmaal na aftrek
83_A	Jan Glijnisweg 5a bestaande woning		5	55,7	45,5	55,7	5 50,7
82_A	Jan Glijnisweg 5a bestaande woning		5	55,2	44,9	55,2	5 50,2
81_A	Jan Glijnisweg 3		5	55,1	44,8	55,1	5 50,1
86_A	Jan Glijnisweg 17 bestaande woning		5	54,9	44,6	54,9	5 49,9
75a_A	Jan Glijnisweg 1 bestaande woning		5	54,6	44,3	54,6	5 49,6
80_A	Jan Glijnisweg nieuwewoning t. 1a en 3		5	54,4	44,1	54,4	5 49,4
84_A	Jan Glijnisweg 7 bestaande woning		5	54,1	43,8	54,1	5 49,1

5.8 Geluidsbelasting wegverkeer Huijgendijk

De berekende geluidsbelasting vanwege de Huijgendijk op de 1^e lijnsbebouwing staan vermeld in onderstaande tabel.

Vermeld zijn de geluidsbelastingen na aftrek volgens artikel 103 van de Wet geluidhinder

Identificatie	Omschrijving	Hoogte	Dag	Nacht	Etmaal		
73_A	Huijgendijk 25a bestaande woning		5	56,8	46,5	56,8	5 51,8
72_A	Huijgendijk bestaande woning		5	56,4	46,1	56,4	5 51,4
75b_A	Jan Glijnisweg 1 gevel richting Huijgendijk		5	56	45,7	56	5 51
71_A	Huijgendijk 23 bestaande woning		5	55,1	44,9	55,1	5 50,1
71b_A	Huijgendijk 23 gevel richting Oosttangent		5	52,9	43,2	53,2	5 48,2

6. CONCLUSIE

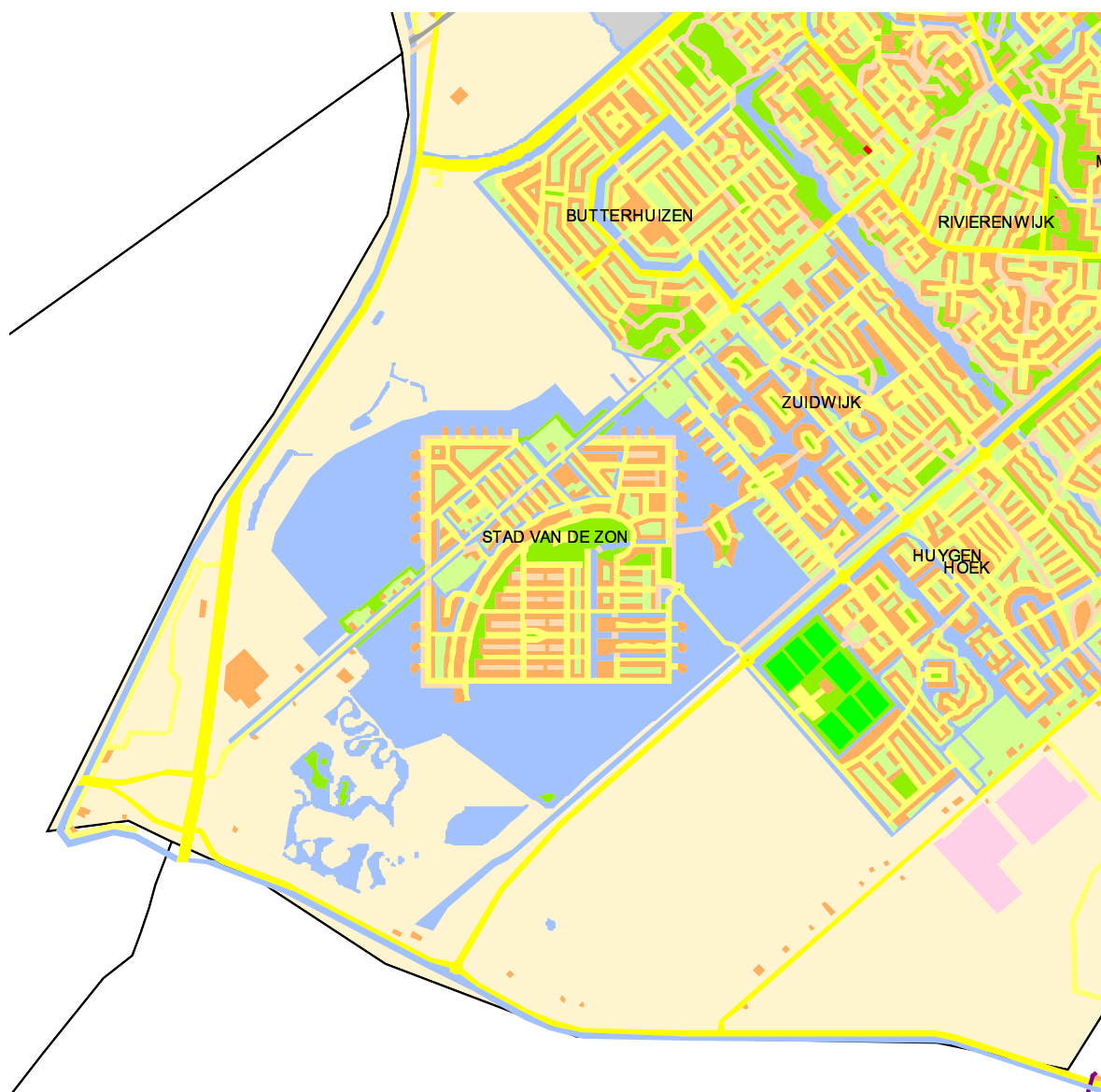
Aan de hand van de berekeningsresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

De geluidsbelasting in het jaar 2015 zal ter plaatse van een aantal woningen in de 1^e lijnsbebouwing langs de zoneplichtige wegen de voorkeursgrenswaarde overschrijden.

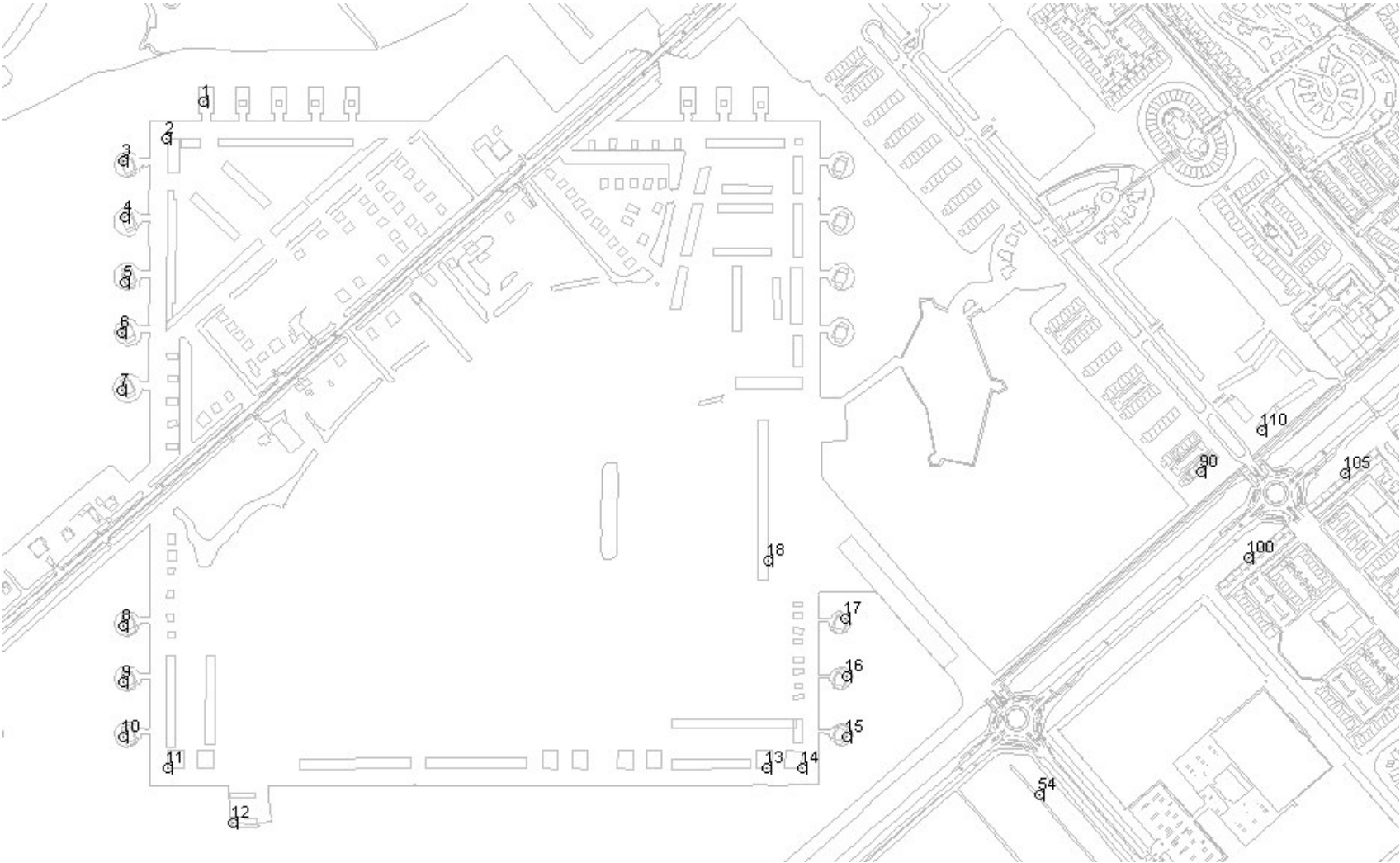
De geluidsbelastingen lagen op de toetsdatum 1 maart 1986 onder de saneringswaarde van 60 dB(A) (voor B-woningen), waardoor er geen sprake is van saneringssituaties.

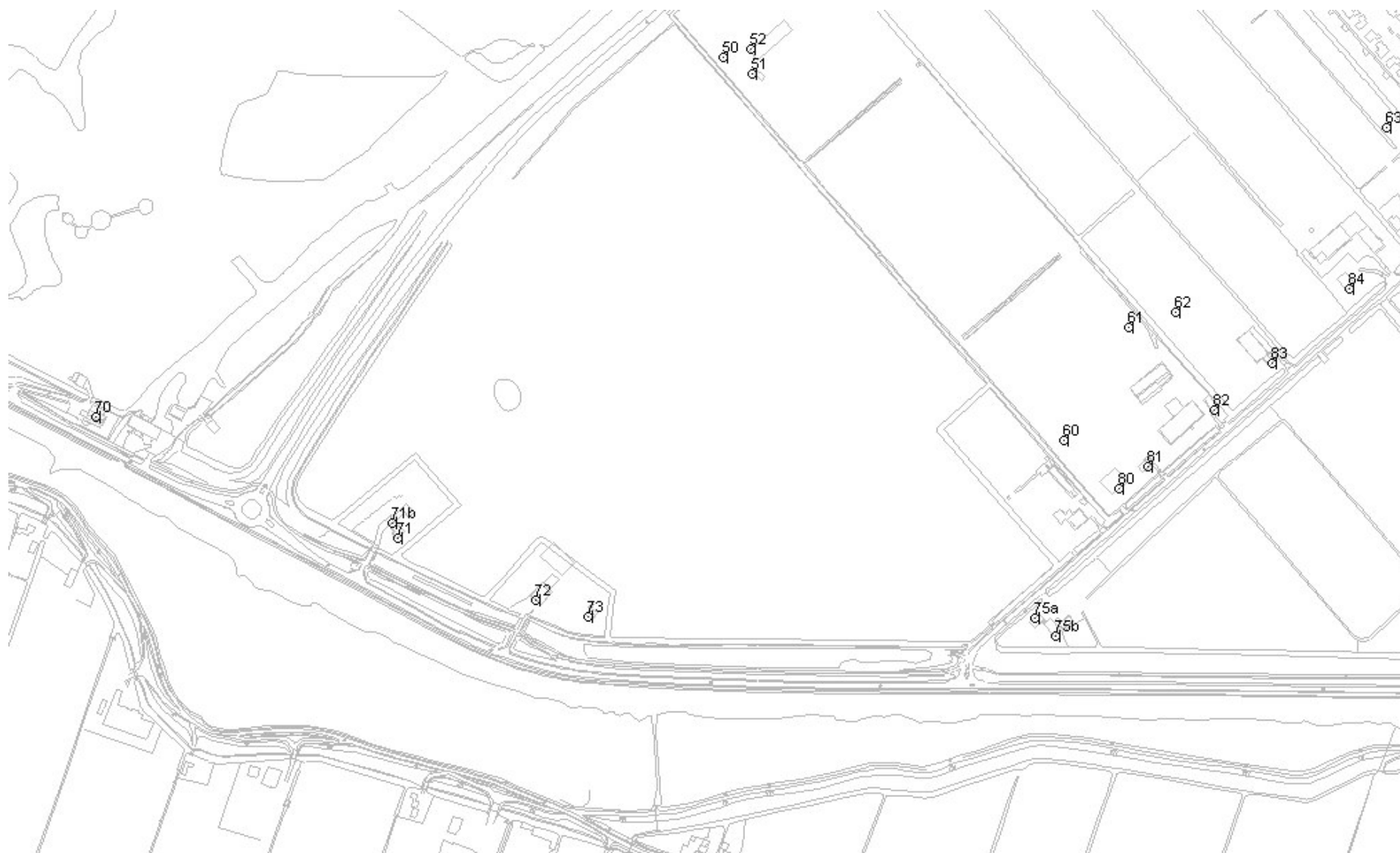
Voor de nieuwe situaties (gebouwd na 1 maart 1986) is in de eerdere bestemmingplannen die dit mogelijk maakte een hogere waarde procedure doorlopen.

BIJLAGE 1: Ligging van het Plangebied



BIJLAGE 2









BIJLAGE 3 Verkeersgegevens

jan 2006		etmaalintensiteit			dagperiode				nachtperiode				snelheidsprofiel	
bron	wegnaam	progn.jaar	mvt/etm	wegdek	% gem uurintensiteit	% motoren	% vracht	% zwaar verkeer	% gem uurintensiteit	% motoren	% vracht	% zwaar verkeer	cat 2	cat 3
int0503.2020	N242 tussen N508 en Westtangent	2015	46700	2-1 ZOAB	6,4	--	8	28	1,1	--	8	28	80	80
int0503.2020	N508 tussen Nollencircuit en Oosttangent	2015	34500	ZSA	6,7	--	8	20	0,8	--	8	20	80	80
int0503.2020	Oosttangent tussen N508 en Dijk van Kyoto	2015	21500	ZSA	6,7	--	8	20	0,8	--	8	20	50	50
int0503.2020	Oosttangent tussen Steigerdijk en Dijk van Kyoto	2015	18700	SMA 0/8	6,7	--	8	20	0,8	--	8	20	50	50
int0503.2020	Oosttangent tussen Steigerdijk en Huigenhoekring	2015	18800	SMA 0/8	6,7	--	8	20	0,8	--	8	20	50	50
int0503.2020	Dijk van Kyoto	2015	4800	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	50	50
int0503.2020	Middenweg tussen Nollencircuit en ontsluitingsweg Strand van Luna	2015	2000	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	50	50
int0503.2020	Middenweg ten zuiden van Mara Austriaerf (tot zuidelijke piramide)	2015	100	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	50	50
int0503.2020	Verbindingsweg tussen plandeel 2 en 3	2015	3800	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	30	30

jan 2006		etmaalintensiteit			dagperiode				nachtperiode				snelheidsprofiel	
bron	wegnaam	progn.jaar	mvt/etm	wegdek	% gem uurintensiteit	% motoren	% vracht	% zwaar verkeer	% gem uurintensiteit	% motoren	% vracht	% zwaar verkeer	cat 2	cat 3
int0503.2020	Zuidwijkring (zuid) tussen Oosttangent en Aagje Dekentuin	2015	3100	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	30	30
int0503.2020	Zuidwijkring (zuid) tussen Aagje Dekentuin en Maria Austriaerf	2015	2700	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	30	30
int0503.2020	Maria Austriaerf	2015	2800	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	30	30
int0503.2020	Reuzenpandasingel tussen Middenweg en Gibbon	2015	5400	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	50	50
int0503.2020	Reuzenpandasingel tussen Gibbon en Westtangent	2015	9800	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	50	50
int0503.2020	Huigenhoekkring (zuid) tussen Oosttangent en bocht Huigenhoekkring	2015	3100	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	50	50
int0503.2020	Lotte Beesedijk	2015	2000	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	30	30
int0503.2020	Cornelia van Arkeldijk	2015	2000	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	30	30
int0503.2020	Steigerdijk	2015	2000	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	30	30
int0503.2020	Huygendijk tussen Oosttangent en Jan Glijnisweg	2015	12200	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	60	60
int0503.2020	Huvaendijk tussen	2015	10200	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	60	60

jan 2006		etmaalintensiteit			dagperiode				nachtperiode				snelheidsprofiel	
bron	wegnaam	progn.jaar	mvt/etm	wegdek	% gem uurintensiteit	% motoren	% vracht	% zwaar verkeer	% gem uurintensiteit	% motoren	% vracht	% zwaar verkeer	cat 2	cat 3
	Jan Glijnisweg en Oterleek													
int0503.2020	Oosttangent tussen turborotonde en Huygendijk	2015	13700	dab	6,2	--	5	15	0,8	--	5	15	50	50
int0503.2020	Jan Glijnisweg tussen Huygendijk en Oterlekerweg	2015	2000	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	60	60
int0503.2020	Jan Glijnisweg tussen Oterlekerweg en Rutsenburgerweg	2015	3200	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	60	60
int0503.2020	N508 ten westen van Nollencircuit	2015	51700	dab	6,4	--	8	28	1,1	--	8	28	80	80
int0503.2020	Westtangent tussen N242 en Reuzenpandaslingel	2015	25200	dab	6,7	--	8	20	0,8	--	8	20	50	50
int0503.2020	doorgetrokken Gibbon	2015	4300	dab	6,4	--	3	15	0,6	--	3	15	30	30

Bijlage 6

Indicatief luchtkwaliteitsonderzoek door ingenieursbureau Tauw d.d. 19 december 2003

(Toelichting Hoofdstuk 4 / Luchtkwaliteit)



Tauw



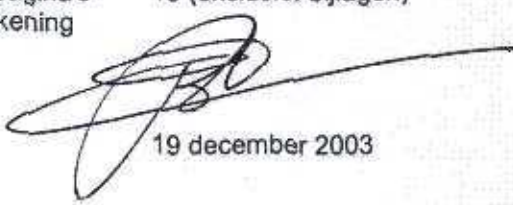
B200818094

Luchtkwaliteit Heerhugowaard-Zuid

definitief

Verantwoording

Titel Luchtkwaliteit Heerhugowaard-Zuid
Opdrachtgever Gemeente Heerhugowaard
Projectleider ir. B.W. Hoekstra
Auteur(s) ir. B.W. Hoekstra
Uitvoering meet- en
inspectiewerk
Projectnummer 4321081
Aantal pagina's 10 (exclusief bijlagen)
Handtekening

Datum  19 december 2003

Colofon

Tauw bv
Business Unit Bedrijven
afdeling Milieu & Veiligheid
Handelskade 11
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon (0570) 69 99 11
Fax (0570) 69 96 66

Niets uit deze uitgave mag worden vernenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of Tauw bv.

Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw bv een hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

. NEN-EN-ISO 9001.

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Locatie Heerhugowaard-Zuid	5
3	Het wettelijk kader: Besluit luchtkwaliteit	6
3.1	Kader	6
3.2	Grenswaarde en plandrempel	6
3.3	Plannen	7
3.4	Bestuurlijke bevoegdheden	7
4	Huidige en toekomstige situatie luchtkwaliteit	8
4.1	Uitgangspunten berekeningen	8
4.2	Resultaten	8
4.3	Beschouwing en conclusie	9

Bijlagen

1. Invoergegevens en resultaten
2. Bevoegdheden van bestuurders om te komen tot een goede luchtkwaliteit

1 Inleiding

Gemeente Heerhugowaard is voornemens het gebied Heerhugowaard-Zuid te ontwikkelen. Voor het gebied zijn verschillende bestemmingsplannen opgesteld. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- plandeel 1 Stad van de Zon – Steigers en Sportlandgoed;
- plandeel 2 Stad van de Zon – het Carré;
- plandeel 3 Stad van de Zon – de Glazen Stad;
- recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid.

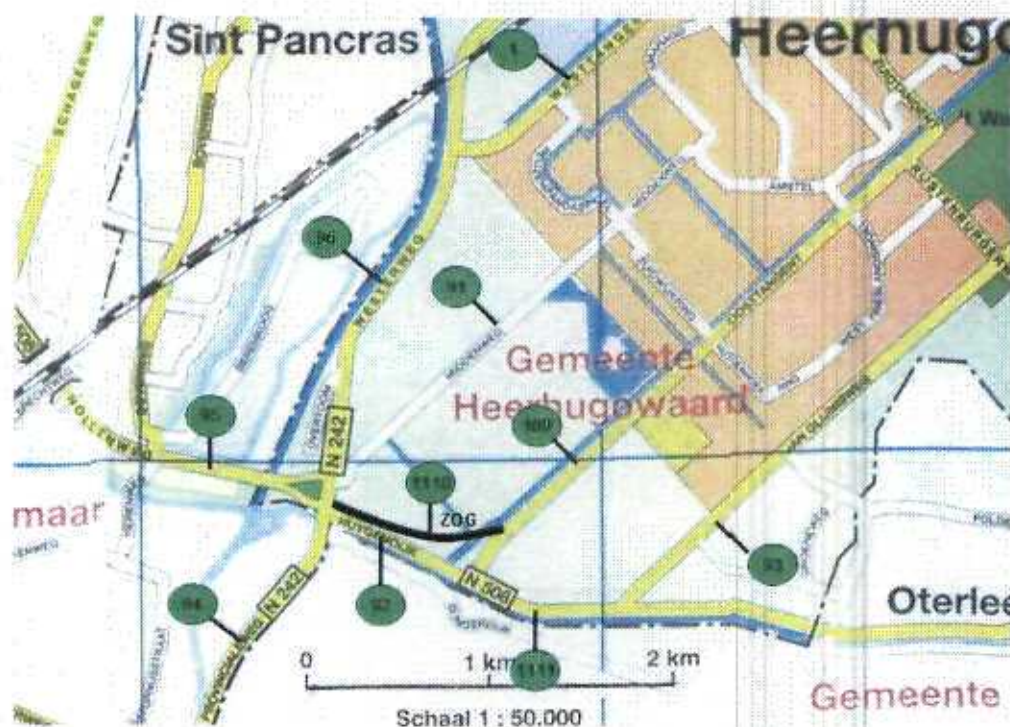
De laatste twee bestemmingsplannen liggen momenteel ter goedkeuring bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In deze twee bestemmingsplannen is geen aandacht besteed aan het aspect luchtkwaliteit. Op verzoek van de gemeente Heerhugowaard heeft Tauw een indicatief onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied.

2 Locatie Heerhugowaard-Zuid

Het plangebied strekt zich uit ten noorden van de Huygendijk, ten noordwesten van de Oosttangent, ten oosten van de Westerweg en ten zuiden van de huidige woonbebouwing. In onderstaande figuur zijn de belangrijkste wegen (met telpunt) weergegeven.

Binnen het plangebied betreft het voornamelijk wonen. Aan de westzijde tegen de Westerweg aan wordt dagrecreatie voorzien (strand en dagcamping). De ontsluiting van het Oosttangent gaat plaatsvinden via een nieuw aan te leggen weg (ZOG).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante industriële bronnen met betrekking tot luchtkwaliteit gesitueerd.



3 Het wettelijk kader: Besluit luchtkwaliteit

3.1 Kader

In 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. In dit besluit zijn voor verschillende stoffen *(ondermeer stikstofoxiden en fijn stof)* grenswaarden en plandrempels opgenomen. Het besluit geeft aan dat de grenswaarden van toepassing zijn op het gehele Nederlandse grondgebied. Hoewel het besluit bepaalt dat overal aan de grenswaarden voldaan moet worden is het wenselijk om een prioriteitsstelling in type bestemming aan te geven. Vanuit deze prioriteitsstellingen kunnen de volgende aspecten een rol spelen:

- een verblijf van bijvoorbeeld meer dan 12 uur op een locatie;
- de aanwezigheid van gevoelige groepen;
- het verrichten van fysieke inspanning.

In het kader van onderhavige situatie is sprake van langdurig verblijf (wonen en dagrecreatie). Daarnaast is (mogelijk) sprake van het verrichten van fysieke inspanning (dagrecreatie) en is dus specifieke aandacht voor luchtkwaliteit van belang.

3.2 Grenswaarde en plandrempe

Het besluit kent grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10) en lood. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn moet worden bereikt. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van Nederland.

In aanvulling op de grenswaarden kent het besluit overschrijdingsmarges (plandrempels). Deze overschrijdingsmarges zijn een nieuw element. Met de overschrijdingsmarges wordt een percentage van de grenswaarde aangegeven waarmee de grenswaarde tijdelijk overschreden mag worden, zonder dat het besluit verplicht tot het opstellen van een programma van maatregelen. Dit percentage neemt af met het vorderen van de jaren. Overstijgen de concentraties evenwel het niveau van de grenswaarde plus de overschrijdingsmarge, dan dienen plannen opgesteld te worden die erop gericht zijn op de in de dochterraichtlijn aangegeven tijdstippen aan de grenswaarden te voldoen. De gedachte achter de overschrijdingsmarges is vergelijkbaar met de overwegingen die ten grondslag lagen aan de *(uitzonderings)grenswaarden die tot 2000 in Nederland van kracht waren voor bepaalde drukke verkeerssituaties*. Voor die situaties bestond de verwachting dat het generieke beleid er toe zou leiden dat de concentratieniveaus in de loop der tijd zouden dalen zonder dat lokaal aanvullende maatregelen getroffen zouden worden. Dezelfde visie bestaat ten aanzien van het realiseren van een aantal grenswaarden. Door de overschrijdingsmarges te hanteren wordt voorkomen dat maatregelen getroffen moeten worden in situaties waarin de luchtkwaliteit ten gevolge van het generieke beleid naar verwachting zodanig zal verbeteren dat de luchtkwaliteit binnen de gestelde termijnen aan de grenswaarden zal voldoen zonder aanvullende lokale maatregelen.

Indien overschrijding plaatsvindt van de plandrempe dienen B&W plannen op te stellen, zodanig dat tijdig wordt voldaan aan de grenswaarden.

3.3 Plannen

Met het opstellen, toetsen en goedkeuren van plannen en programma's, waarin voor de lange of korte termijn een koers uitgezet wordt op het gebied van milieu en/of van de ruimtelijke ordening, worden bevoegdheden uitgeoefend die van doorslaggevend belang zijn voor het bewerkstelligen van een goede luchtkwaliteit. Deze plannen zijn bindend of richtinggevend voor andere besluiten. Door in het stadium van planvorming te verzekeren dat luchtkwaliteit de noodzakelijke aandacht krijgt, wordt bewerkstelligd dat ook daarop gebaseerde besluiten gericht zijn op het realiseren van een goede luchtkwaliteit. Door luchtkwaliteit in de plannen van doorslaggevende betekenis te laten zijn kan niet alleen bewerkstelligd worden dat het korte en lange termijn beleid van overheden gericht is op het realiseren van een goede luchtkwaliteit, maar kunnen ook problemen ten aanzien van de luchtkwaliteit worden voorkomen. Concreet wordt van overheden verwacht dat in milieuplannen expliciet aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de buitenlucht die door de betreffende overheid als maatstaf wordt gehanteerd. Dat kan de luchtkwaliteit zijn die overeenkomt met de landelijke grenswaarden en de daaraan gekoppelde realiseringstermijnen of een nog betere luchtkwaliteit die door de betreffende overheid voor het gehele grondgebied of een gedeelte daarvan wordt beoogd. Ook wordt verwacht dat aangegeven wordt op welke wijze deze luchtkwaliteit gerealiseerd zal worden. Bij welke beleidsbeslissingen is de betreffende overheid voornemens aan de *luchtkwaliteitseisen te toetsen? Komt de luchtkwaliteit niet met de eisen overeen, hoe wordt dan naar alternatieven gezocht?* Bij ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt verwacht dat het aspect luchtkwaliteit vanaf het begin van het traject aandacht krijgt en dat expliciet getoetst wordt aan de grenswaarden. Is de verwachting dat het plan zal leiden tot overschrijding van normen dan dient naar een zodanig alternatief gezocht te worden dat de luchtkwaliteit overeenkomt met de eisen. Bij het toetsen en goedkeuren van ruimtelijke plannen dient de luchtkwaliteit een van de criteria te zijn waaraan voldaan dient te worden.

3.4 Bestuurlijke bevoegdheden

In bijlage 2 is een samenvatting opgenomen van bestuurlijke bevoegdheden om ervoor zorg te dragen dat voldaan wordt aan het Besluit luchtkwaliteit.

4 Huidige en toekomstige situatie luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is de som van de bijdrage door verkeer, industrie en achtergrond. In de nabijheid van het onderhavige plangebied is geen (lucht) relevante industrie aanwezig. In de nabijheid zijn wel drukke verkeerswegen aanwezig, namelijk (met telpunt):

- 1 Westtangent
- 91 Middenweg
- 92 Huygendijk west
- 93 Jan Glijnisweg;
- 94 N242 Zuid
- 95 N508 West
- 96 Westerweg
- 109 Oosttangent
- 1110 ZOG
- 1111 Huygendijk oost

In de onderhavige situatie wordt derhalve de luchtkwaliteit bepaald door de verkeersbijdrage en de heersende achtergrond.

4.1 Uitgangspunten berekeningen

Gebaseerd op onderstaande gegevens zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd ter bepaling van blootstellingsconcentraties op de geplande locatie. De gegevens zijn afkomstig van:

- MER Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid Hoofdrapport van 20 augustus 2002;
- Akoestisch onderzoek Heerhugowaard Zuid BK02-038-2BSP van maart 2003;
- Concept rapport luchtkwaliteit 2001 van 24 juli 2002.

Voor de bovengenoemde verkeerswegen zijn verspreidingsberekeningen uitgevoerd. In de nabijheid van deze wegen kunnen mogelijk gevoelige objecten (leefomgeving) worden gesitueerd. Voor deze locaties kan niet op voorhand worden uitgesloten dat geen overschrijdingen plaatsvinden van grenswaarden dan wel plandrempeis. De ruimtelijke situatie is nog niet in volledig detail ingevuld. Op grond van mondelinge informatie van de opdrachtgever zal echter in geen van de situaties gevoelige objecten op minder dan 10 meter uit de as van de weg aanwezig zijn.

Berekeningen zijn uitgevoerd met het model CAR II (2002) voor de jaren 2001 en 2010 (prognose). De invoergegevens voor de berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

4.2 Resultaten

De resultaten van de berekeningen met CAR II zijn opgenomen in bijlage 1. In onderstaande worden de belangrijkste resultaten samengevat.

2001

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat in de huidige situatie (2001) alleen op korte afstand van de N242 Zuid (telpunt 94) een overschrijding optreedt van de grenswaarden voor NO₂. Er vindt voor deze stof geen overschrijding plaats van de plandrempel. Voor PM₁₀ vindt meestal overschrijding plaats van de grenswaarden (meer dan 35 overschrijdingen per jaar). Er vindt geen overschrijding plaats van de plandrempel van PM₁₀.

Voor de andere beschouwde stoffen in CAR II worden geen overschrijdingen berekend van zowel de grenswaarde als de plandrempels.

2010

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat in de toekomstige situatie (2010) overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarde en plandrempe van PM10 (meer dan 35 overschrijding per jaar). Voor de andere beschouwde stoffen in CAR II worden geen overschrijdingen berekend van zowel de grenswaarde als de plandrempels.

4.3 Beschouwing en conclusie

In de onderhavige situatie wordt het plangebied primair beïnvloed door verkeer en de heersende achtergrondconcentraties. Voor verkeer zijn de belangrijkste punten van aandacht de emissie van NO2 en PM10.

NO2

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat in de huidige situatie (2001) alleen op korte afstand van de N242 Zuid (telpunt 94) een overschrijding optreedt van de grenswaarden voor NO2. In 2010 zijn overschrijding niet waarschijnlijk. Overigens wordt opgemerkt dat de afstand van de N242 Zuid (telpunt 94) tot het plangebied groter is dan de beschouwde 10 meter. Bij een afstand vanaf 20 meter is reeds geen sprake meer van een overschrijding.

PM10

Voor PM10 zullen overschrijdingen van de grenswaarden (2001) dan wel de plandrempe (2010) kunnen optreden (meer dan 35 overschrijdingen per jaar). Op basis van deze berekeningen wordt verwacht dat blijvend aan de grenswaarde/plandrempe voor de jaargemiddelde concentratie kan worden voldaan.

Bij PM10 gaat het in Nederland om een hele specifieke situatie. De grenswaarden worden momenteel ongeveer in geheel Nederland overschreden en worden met name bepaald door de achtergrondconcentratie. Verwacht wordt dat ook in de meeste andere Europese lidstaten sprake zal zijn van normoverschrijding op grote schaal.

In de onderhavige situatie vindt naar verwachting in de toekomst overschrijding plaats van de plandrempe van PM10. De locale overheid kan weinig veranderen aan het niveau van de achtergrondconcentratie. De problematiek van de normoverschrijding van PM10 is daarom voornamelijk een aangelegenheid van de Rijksoverheid. Volgens artikel 26 van het Besluit luchtkwaliteit stelt onze minister een plan op om aan de in artikel 13, onder c en d genoemde waarde van het besluit (PM10) te voldoen.

De verschillende overheden kunnen, ook al kunnen ze niet aangesproken worden op het oplossen van het PM10 probleem, wel een bijdrage leveren aan het verminderen van de omvang. Door het ministerie van VROM is / wordt een onderzoek geïnitieerd om nader beleid voor PM10 te kunnen formuleren. Tot die tijd zal het bestrijdingsbeleid voor PM10 beperkt blijven tot toepassing van de Stand der Techniek en ALARA.

Overige componenten

Met het CAR II programma wordt ook de blootstellingsconcentraties van SO2, benzeen CO en BaP berekend. Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat in 2001 en 2010 geen sprake is van overschrijding van grenswaarden of plandrempels.

Overall conclusie

Op grond van uitgevoerde berekeningen betreffende de luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat voor de geplande locatie geen specifieke knelpunten worden verwacht.

Alleen voor PM10 zullen overschrijdingen van de grenswaarden (2001) dan wel de plandrempel (2010) kunnen optreden (meer dan 35 overschrijdingen per jaar). Bij PM10 gaat het in Nederland om een hele specifieke situatie. De grenswaarden worden momenteel ongeveer in geheel Nederland overschreden. Door de minister wordt een plan opgesteld om in Nederland de PM10 concentraties te verminderen.

Bijlage 1

Invoergegevens en resultaten

Invoergegevens

Plaats	Straat	x coördinaat (m)	y coördinaat (m)	Intensiteit (mvd/atm)	Fractie middelzwaar	Fractie zwaar	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot weg (m)
2001										
Heerhugowaard	1 Westtangent	115908	519142	19000	0.068	0.012	e	2	1	10
Heerhugowaard	91 Middenweg	114955	517431	1200	0.068	0.012	c	2	1	10
Heerhugowaard	92 Huijgendijk west	114952	516893	18000	0.068	0.012	e	2	1	10
Heerhugowaard	93 Jan Glijnisweg	116566	516754	5900	0.068	0.012	c	2	1	10
Heerhugowaard	94 N242 Zuid	114576	516714	45000	0.068	0.012	b	2	1	10
Heerhugowaard	95 N508 West	114262	517199	28000	0.068	0.012	b	2	1	10
Heerhugowaard	96 Westtangent	115133	518523	38000	0.068	0.012	b	2	1	10
Heerhugowaard	109 Oosttangent	116056	517333	11000	0.068	0.012	c	2	1	10
Heerhugowaard	1110 ZOG	114952	516893	0	0.068	0.012	c	2	1	10
Heerhugowaard	1111 Huijgendijk oost	116056	516436	9000	0.068	0.012	b	2	1	10
2010										
Heerhugowaard	1 Westtangent	115908	519142	28000	0.068	0.012	e	2	1	10
Heerhugowaard	91 Middenweg	114955	517431	1500	0.068	0.012	c	2	1	10
Heerhugowaard	92 Huijgendijk west	114952	516893	100	0.068	0.012	e	2	1	10
Heerhugowaard	93 Jan Glijnisweg	116566	516754	5900	0.068	0.012	c	2	1	10
Heerhugowaard	94 N242 Zuid	114576	516714	65000	0.068	0.012	b	2	1	10
Heerhugowaard	95 N508 West	114262	517199	48000	0.068	0.012	b	2	1	10
Heerhugowaard	96 Westtangent	115133	518523	53000	0.068	0.012	b	2	1	10
Heerhugowaard	109 Oosttangent	116056	517333	22000	0.068	0.012	c	2	1	10
Heerhugowaard	1110 ZOG	114952	516893	30000	0.068	0.012	c	2	1	10
Heerhugowaard	1111 Huijgendijk oost	116056	516436	8000	0.068	0.012	b	2	1	10

Snelheidstype
a = snelweg
b = buitenweg
c = doorstromend stadsverkeer
d = normaal stadsverkeer
e = stagnerend verkeer

Wegtype
2 = basis type

[illegible]

Bijlage 2

Bevoegdheden van bestuurders om te komen tot een goede luchtkwaliteit

a. op basis van de **Wet inzake de luchtverontreiniging**:

- artikel 13 betreffende het, in het belang van het voorkomen of beperken van luchtverontreiniging, stellen van regels bij algemene maatregel van bestuur met betrekking tot toestellen, brandstoffen en verontreinigende handelingen;
- artikel 16 aangaande het beslissen op de aanvraag om een vergunning voor toestellen of brandstoffen en het verbinden van voorschriften daaraan, wijzigen en intrekken van de vergunning;
- de artikelen 43 en 48 aangaande het treffen van voorzieningen ten aanzien van inrichtingen, brandstoffen, of verontreinigende handelingen in geval van bijzondere omstandigheden;
- artikel 53 betreffende het bij algemene maatregel van bestuur stellen van nadere regels over de bevoegdheden die uitgeoefend worden in bijzondere omstandigheden van tijdelijke aard.

b. op basis van de **Wet milieubeheer**:

- artikel 1.2 aangaande het opstellen van de provinciale milieuverordening;
- *artikel 4.15a betreffende het vaststellen van een regionaal milieubeleidsplan; doorwerking naar artikel 4.15b ten aanzien van het vaststellen van het regionale milieuprogramma – als uitwerking van het regionaal milieubeleidsplan – is daarmee tevens verzekerd;*
- artikel 4.16 betreffende het gemeentelijke milieubeleidsplan; doorwerking naar artikel 4.20 ten aanzien van het vaststellen van het gemeentelijke milieuprogramma – als uitwerking van het gemeentelijke milieubeleidsplan – is daarmee tevens verzekerd;
- de artikelen 7.27, 7.35 en 7.42 aangaande het nemen van een beslissing ten aanzien van activiteiten waarvoor een milieueffectrapport verplicht is, alsmede het wijzigen en intrekken daarvan;
- artikel 8.8 betreffende het nemen van een beslissing op de aanvraag voor een vergunning voor een inrichting; doorwerking naar het wijzigen, aanvullen en intrekken van de vergunning en daaraan verbonden voorschriften is daarmee ingevolge de artikelen 8.22, 8.23, 8.24 en 8.26 eveneens geregeld.

In de Wet milieubeheer is de doorwerking van milieukwaliteitseisen voor de uitoefening van een aantal bevoegdheden van overheden al in de wet geregeld. Dat betreft de volgende bevoegdheden:

- *artikel 4.3 betreffende het opstellen van het nationaal milieubeleidsplan;*
- artikel 4.7 betreffende het vaststellen van het nationaal milieuprogramma;
- artikel 4.9 aangaande het vaststellen van het provinciaal milieubeleidsplan;
- artikel 4.14 ten aanzien van het vaststellen van het provinciaal milieuprogramma;
- *artikelen 8.40 en 8.44 betreffende het stellen van regels met betrekking tot niet-vergunningplichtige en vergunningplichtige inrichtingen;*
- artikel 8.45 aangaande het stellen van regels over het verbinden van beperkingen of voorschriften aan vergunningen voor bepaalde categorieën van inrichtingen.

c. op basis van de **Wet op de Ruimtelijke Ordening**:

- artikel 2a en 2b aangaande het vaststellen, herzien of intrekken van plannen voor bepaalde aspecten van ruimtelijk beleid door de ministerraad;
- artikel 4a en artikel 6, zesde lid, betreffende het vaststellen of herzien van een streekplan;
- artikel 6, tweede lid, ten aanzien van het geven van aanwijzingen omtrent de inhoud van een streekplan;
- artikel 7 betreffende het vaststellen van een structuurplan of regionaal structuurplan;
- de artikelen 10, 11, eerste lid, 12, 15, 33 en 38, tweede lid, aangaande het vaststellen en herzien van een bestemmingsplan, alsmede het opnemen van bepalingen daarbij;
- artikel 19 en 40 betreffende het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan;

- artikel 11, tweede lid, aangaande het geven van een verklaring van geen bezwaar door gedeputeerde staten voor uitwerking/wijziging van een bestemmingsplan;
 - artikel 19 betreffende de (algemene) verklaring van geen bezwaar tot het verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan door gedeputeerde staten;
 - artikel 21 aangaande het nemen van een voorbereidingsbesluit voor een bestemmingsplan;
 - artikel 28 betreffende de goedkeuring door gedeputeerde staten van een bestemmingsplan;
 - artikel 41 aangaande het geven van een beschikking, anders dan vrijstelling, in bovengemeentelijk belang;
 - de artikel 37, tweede lid, en 37, vijfde lid, betreffende het geven van aanwijzingen omtrent de inhoud van een bestemmingsplan.
- d. op basis van de **Tracéwet**:
- artikel 3 betreffende het opstellen door de minister van een trajectnota, tegelijkertijd met de voorbereiding van een milieueffectrapport, wanneer er sprake is van de aanleg van een hoofdweg, hoofdvaarweg of medewerking aan een landelijke railweg;
 - artikelen 9 en 22 aangaande de standpuntbepaling en uit



Parelhof 1, Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard
072 575 55 55 www.heerhugowaard.nl

Agendanr. : 14
 Voorstelnr. : 2008-090
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 23 september 2008

Beknopt voorstel

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' gewijzigd vaststellen.

Toelichting

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 22 mei 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen die termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken.

Ontvankelijkheid

De uiterste datum waarop zienswijzen kenbaar konden worden gemaakt was op 2 juli 2008. Alle zienswijzen zijn op tijd ontvangen.

Schriftelijke zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

	bladzijde:
A. mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard;	2
B. R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard;	3
C. H. van de Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard;	5
D. H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard;	8
E. M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard;	11
F. R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard;	12
G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;	13
H. S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras;	13
I. M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard;	14
J. C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard;	14
K. K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard;	16
L. Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard;	17
M. N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC Heerhugowaard;	18
N. Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard;	20
O. M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard,	21
H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard,	
C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;	
P. G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard;	22
Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard;	22
R. D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT Heerhugowaard;	24
S. W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP Heerhugowaard.	26

Vanuit de organisatie zijn een viertal ambtelijke wijzigingsvoorstellen ontvangen. 28

Mondelinge toelichting zienswijzen

De indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd hun zienswijzen mondeling toe te lichten in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 2 september 2008.

Van die mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- B. de heer R. Dorlandt;
- C. de heer H. van der Kraats;
- D. de heer H.J. van Ruitenbeek, vertegenwoordigd door de heer mr. O.H. Minjon;
- E. de heer M. van der Stoop;
- G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, vertegenwoordigd door de heer Burger jr.;
- H. de heer S.J. van Wonderen;
- J. de heer C.N. van Langen, vertegenwoordigd door de heer J. van Langen;
- K. de heer K. Wever;
- L. de heer P.W. Mooij;
- M. de heer N.J. Blom;
- N. Fam. Hopman, vertegenwoordigd door mevrouw A. Hopman;
- Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., vertegenwoordigd door de heer mr. M. Helmstrijd;
- R. de heer D.J. Ansink, vertegenwoordigd door mevrouw mr. E.S. Grimminck;

De mondeling naar voren gebrachte zienswijzen zijn opgenomen in het verslag van de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 2 september 2008.

Per zienswijze, die in volledigheid zijn te lezen in het bij dit voorstel ter inzage liggende dossier, wordt hierna een gemeentelijke reactie en een standpunt aangegeven. De gemeentelijke standpunten die tot wijziging van het bestemmingsplan leiden zijn verwerkt in het (concept)raadsbesluit.

A. mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoekt de mogelijkheid van de aanleg van een zwembad bij rijtjeswoningen uit te sluiten c.q. te beperken om overlast voor de omgeving te voorkomen.

Reactie gemeente:

De aanleg van een niet overdekt zwembad, bedoeld om permanent aanwezig te zijn, is een bouwwerk-geen-gebouw zijnde, die in het bestemmingsplan in ruimtelijke zin beperkt worden door een maximale hoogte. Of de oppervlakte van de tuin de aanwezigheid van een permanent zwembad toelaat, is afhankelijk van de mening daarover van de bewoner(s). Het specifiek niet toestaan van zwembaden in achtertuinen is weinig ruimtelijk relevant en daarom niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor zover het gebruik van een particulier zwembad of speeltoestellen anderszins, gepaard gaat met overlast voor de omgeving, kan daartegen handhavend worden opgetreden in het kader van de openbare orde. De praktijk van alle dag geeft het gemeentebestuur geen aanleiding om de aanleg van zwembaden in tuinen specifiek in het bestemmingsplan te regelen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In artikel 4.2.4 onder a. opnemen dat bouwwerken geen gebouw zijnde meetellen bij het bepalen van het maximaal te bebouwen oppervlak en aan artikel 4.2.4 een sub b. toevoegen waarin wordt bepaald dat de maximaal te bebouwen oppervlakte, zoals bepaald in artikel 4.2.4 niet mag worden overschreden door het bouwen van gebouwen geen gebouw zijnde.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt als achterliggende gedachte voor het opnemen van een dergelijke regel aangegeven, het beperken c.q. het onmogelijk maken van zwembaden in achtertuinen vanwege mogelijke overlast voor de omgeving. In de reactie op opmerking 1 is reeds aangegeven dat het bestemmingsplan niet de juiste verordening is om het bouwen c.q. plaatsen van een open zwembad in de achtertuin vanwege de vrees voor overlast, te reguleren. Het om die reden in het bestemmingsplan opnemen dat de oppervlakte van bouwwerken-geen-gebouwen zijnde meetellen bij het bepalen van het maximaal te bebouwen oppervlak, kan dan ook niet aan de orde zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

B. R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoekt bouw mogelijkheden voor een garage of carport op te nemen op de verplichte parkeerplek met aan duiding 'P'. De heer Dorlandt heeft zijn zienswijzen toegelicht in de commissie Stadsontwikkeling. Hij wil zijn auto en motorfiets graag afgesloten kunnen neerzetten. Het komt in de wijk reeds meerdere malen voor dat op de verplichte parkeerplek een carport of een garage gebouwd is en dat deze parkeerplek als siertuin is ingericht en afgehekt. Hij pleit daarom voor handhaving van de verplichte parkeerplekken, vanwege de thans te ondervinden parkeerdruk. De eigen auto en motorfiets kan hij kwijt op het eigen erf, maar voor zijn auto van de zaak kan moeilijk een parkeerplek nabij de woning worden gevonden.

De opmerking van de gemeente dat elders in de tuin wel een carport c.q. garage gebouwd kan worden, vindt hij niet reëel.

Reactie gemeente:

In het gehele plangebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Om deze norm te kunnen bereiken en niet geheel ten laste te laten komen van de openbare ruimte, is de verkaveling van de rijenwoningen zodanig opgezet dat sprake is van achtertuinen met de bij de aankoop opgenomen verplichting op een aangegeven plek een parkeerplaats in te richten en ingericht te houden.

De aanwezigheid van een eigen parkeerplek wordt daarbij gecombineerd met een veelal relatief diepe achtertuin. Daaruit vloeit voort, dat het beschikbaar blijven en gebruiken van die eigen parkeerplek van groot belang is. Temeer, daar de aanwezigheid van een bedrijfsauto naast de privé-auto geen uitzondering is en daarvoor dus een openbare parkeerplek gevonden moet worden.

In juridische zin is de privaatrechtelijke verplichting van het aanhouden van een parkeerplek op het eigen erf in het bestemmingsplan vertaald met de aanduiding "P". De aanduiding 'P' op de bestemming Verkeer en Verblijf (VV) is uitsluitend bestemd voor parkeren op eigen terrein.

Het op de "P"-plek niet toestaan van een carport c.q. garage heeft alles te maken met de verplichting deze parkeerplaats beschikbaar te houden als parkeerplek. Het bouwen van een carport of een garage leidt er in bijna alle gevallen toe dat de plek gaat worden gebruikt voor andere doeleinden, zoals het stallen van een caravan of het benutten als schuurruimte. Iedere aanvrager zal betogen dat dat bij hem/haar niet aan de orde zal zijn, maar onze jarenlange ervaring en ook de dagelijkse praktijk wijzen uit dat een bebouwde parkeerplek nauwelijks nog als parkeerplek voor de auto benut wordt. Het gevolg is dat het parkeren op het beperkte aantal parkeerplaatsen op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Het niet toestaan van bouw mogelijkheden op de "P"-plek is ook om andere redenen niet gewenst. Er ontstaat daardoor een aanzienlijke toename van bebouwing in de achtertuin tegen het openbare gebied, zodanig dat de gehele breedte van de achtererven dichtgebouwd kan worden. Dit is qua beleving van dit openbare gebied ongewenst. Er is dan al gauw sprake van een armoedig beeld.

Voor carports op deze plek geldt, dat die daar altijd voorzien zijn van tenminste één wand en daarmee in juridische zin vallen onder het begrip 'gebouw'. Uitzonderingen binnen de categorie gebouwen voor carports zijn juridisch niet mogelijk. Het op die plek toestaan van een carport betekent dat een garage dan ook toegestaan moet worden.

Naar aanleiding van de opmerkingen van onder meer de heer Dorlandt, is in week 37 een inventarisatie gemaakt van "P"-plekken die niet als parkeerplek beschikbaar zijn. Van de 333 "P"-plekken zijn er 57 afgesloten met een erfafscheiding en dus niet als parkeerplek beschikbaar. Op vijf plekken is een (zonder bouwvergunning gebouwde) carport geconstateerd, al of niet voorzien van een afsluitbare erfafscheiding. Omdat de eis van het beschikbaar houden van de parkeerplek in de achtertuin nu alleen vastgelegd is in de privaatrechtelijke koopovereenkomst tussen koper en verkoper, is handhaving vanuit de gemeentelijke overheid nagenoeg niet mogelijk. Zodra dit bestemmingsplan rechtskracht krijgt, zal de handhaving van het beschikbaar en onbebouwd houden de "P"-plek prioriteit gegeven worden onder de vlag van de reguliere bestuurlijke bevoegdheden. Op het punt van handhaving wordt daarmee tegemoet gekomen aan het verzoek van de heer Dorlandt.

Naast de bouwbeperking van de "P"-plek moet niet vergeten worden dat de bouw van een garage en/of carport in het overige gedeelte van de achtertuin wél is toegestaan. Vanwege de grotere diepte van de achtertuin is het qua overblijvende ruimte tussen de woning veelal niet onmogelijk om een carport c.q. garage in het verlengde van de "P"-plek te bouwen.

- o Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoekt een vergroting van de bouw mogelijkheden op de bovenverdieping op te nemen, zodanig dat ruimte voor twee slaapkamers ontstaat. Bij de woning nummer 15 is voor een dergelijke opbouw ook bouwvergunning verleend.

In zijn mondelinge toelichting van de zienswijzen heeft de heer Dorlandt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel, omdat zijn woning, de overige woningrijen en huisnummer 15 identieke woningen zijn.

Reactie gemeente:

De Tuin van Freyr ligt centraal binnen het gebied "het Vierkant" in de Stad van de Zon, omgeven door water. Het is een compact gebouwd woongebied met een krachtige stedenbouwkundige opzet, gericht op duurzaamheid, waarin veel aandacht is besteed aan vormgeving en detail. Centraal in het vierkant is een centrumgebied vormgegeven met bijbehorende functies en woningtypen. Daar omheen liggen de verschillende woonbuurten met ieder een eigen sfeer. Kenmerkend is dat de woningen met de voorzijde grenzen aan een woonstraat in de vorm van een autovrije openbare ruimte. Gevolg daarvan is dat de profielbreedte van deze woonstraten beperkt is. De woningen zijn voor auto's via de achterzijde bereikbaar, waarbij geparkeerd wordt in de achtertuin.

Op het niveau van de woonstraat met veelal rijenwoningen, heeft iedere straat een eigen bebouwd karakter met een afgewogen architectuur en materiaaltoepassingen. De eindwoningen in het blok hebben veelal een architectonisch accent, een verbijzondering in de vormgeving en materiaaltoepassingen. Hier wordt een relatie gelegd met de bebouwing aan de kruisende straat. De woonbebouwing aan de Tuin van Freyr bestaat uit twee identieke bouwblokken die een openbare ruimte omsluiten die vrij van auto's is ingericht. Op buurtniveau wijkt de straat af van omliggende straten doordat een deel van de bebouwing uitbuigt rondom een groene openbare ruimte die als speelplek is vormgegeven.

De woningblokken hebben bebouwingsaccenten op bijzondere plaatsen, centraal in het blok en in de hoekwoningen. Deze accenten zijn bij de bouw van de woningen gerealiseerd in de vorm van een uitragende opbouw met een afwijkende materiaaltoepassing. De overige woningen in het blok hebben twee bouwlagen. Op grond van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren die gelijk ligt met de achtergevel en ruim terug ligt ten opzichte van de voorgevel. De zijkant valt aan één zijde samen met de scheidingsmuur, terwijl aan de andere ruimte is gelaten. Omdat de volumes terug liggen en los van elkaar zijn gepositioneerd, is de invloed op de omgeving, zowel aan de openbare zijde als privé, beperkt.

Het eigen karakter van de bebouwing is ook tot uitdrukking gebracht in de mogelijkheden voor uitbreiding. Voor deze woningen is daarbij gekozen voor een losstaande dakopbouw. Dit om te voorkomen dat dakopbouwen aaneengesloten op de derde bouwlaag kunnen ontstaan. Aan de achtergevel zou dat een gevelbeeld opleveren van een volledige derde bouwlaag. Daar komt bij dat een deel van de percelen in de straat heel ondiep zijn. De invloed van een aaneengesloten dakopbouw op de derde bouwlaag zou onacceptabele ruimtelijke gevolgen hebben naar de omgeving. Dit in verband met de invloed naar omliggende woningen, de beleving van de bebouwde massa en de vormgeving van de bouwblokken op het niveau van de straat.

Neemt niet weg, en erkend wordt ook, dat ten aanzien van de dakopbouw op de woning nummer 15 een bouwvergunning is verleend voor het maken van een dakopbouw wél over de volle breedte van de woning. Bij de beoordeling van die bouwaanvraag is spijtig genoeg niet getoetst aan het actuele beleid, waardoor een afwijking is ontstaan ten opzichte van de bouwbeperking die ter plaatse voor de breedte van extra dakopbouwen gelden. Een eenmalig gemaakte fout mag niet leiden tot het geheel loslaten van een afgewogen stedenbouwkundig beleid en levert in dit geval geen precedent op waarmee anderen zich kunnen beroepen op het gelijkheidsbeginsel.

Ons advies is het handhaven van de huidige mogelijkheden voor een dakopbouw.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

C. H. van de Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard

Opmerking 1

Op blz. 6 van de Toelichting staat; "Ter plekke zijn 550 woningen gepland. Dat moet worden: "Ter plekke zijn tussen de 370 en 550 woningen gepland".

Reactie gemeente:

Refererend aan de voorschriften bij de aldaar geldende bestemmingen WU1 en WU2 (art. 13.2.2 onder a.) staat daar, dat er niet minder dan 370 en niet meer dan 550 woningen zullen worden gebouwd. De toelichting kan daarom overeenkomstig de zienswijze aangepast worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Op blz. 7 van de Toelichting wordt melding gemaakt van "Druiplanden/Strand van Luna". Beter is de kop "Strand van Luna".

Reactie gemeente:

De heer Van de Kraats heeft gelijk met zijn opmerking dat er geen sprake meer is van de oorspronkelijke druiplanden. Met het aangeven van 'de Druiplanden' in de kop van de betreffende alinea "de Druiplanden/Strand van Luna", wordt enerzijds aangegeven dat beide aanduidingen gelden voor een zelfde gebied en anderzijds dat het alleen aangeven in de kop van "Strand van Luna" in de beeldvorming van de lezer daarmee slechts de strook strand gelegen aan het water bedoeld wordt. Het weglaten van 'de Druiplanden' draagt niet bij aan een verbetering van de leesbaarheid van de Toelichting.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Op bladzijde 28 van de Toelichting wordt ingegaan op de Wet geluidhinder. Hierbij ontbreekt de behandeling van De Waerdse Tempel als geluidsbron.

Reactie gemeente:

De Waerdse Tempel verdient inderdaad een plaats in de paragraaf 'Geluid'. Voorgesteld wordt de navolgende tekst aan de betreffende paragraaf toe te voegen.

De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen.

De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met een geluidszone van respectievelijk 50 en 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen/woningen. Wanneer een kortere afstand wenselijk is zal de mogelijke overlast moeten worden teruggebracht door aanvullende maatregelen. Binnen deze afstanden rond de Waerdse Tempel zijn geen woningen aanwezig en worden ook in Plandeel 3 in de toekomst niet gerealiseerd. De verkaveling voor Plandeel 3 is nog niet definitief. Naar verwachting zullen de dichtstbijzijnde woningen op ca. 150 meter afstand van de Waerdse Tempel worden gebouwd. De afstanden tot de geluidgevoelige bestemmingen zijn dus vele malen groter dan de richtlijnenafstand, zodat met standaardvoorzieningen geen overschrijdingen ten aanzien van geluid zijn te verwachten.

De in de milieuvergunning opgenomen geluidsvoorschriften bieden voldoende garantie dat ook ter plaatse van de te realiseren woningen geen overlast zal plaatsvinden als gevolg van de aan de Waerdse Tempel vergunde activiteiten. Overigens wordt in de nieuwste VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" de afstandsnorm voor de categorie café's, bars en discotheken zelfs nog verder teruggebracht. Hierin staat een afstand van 30 meter vermeld.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Ten aanzien van bladzijde 53 van de Toelichting bij 'Artikel 21 (Horeca 4)'. Hoe is men tot het standpunt gekomen dat de situering van de Waerdse Tempel welhaast ideaal is. Moet er geen nader onderzoek naar de geluidhinder van de Waerdse Tempel gedaan worden in verband met de geplande woningbouw in Plandeel 3?

Reactie gemeente:

Gelet op de gemeentelijke reactie op opmerking 3 kan gesteld worden dat er geen nader onderzoek naar de geluidhinder van de Waerdse Tempel gedaan behoeft te worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

Ten aanzien van blz. 53 van de Toelichting bij 'Artikel 21 (Horeca 4)', in relatie tot het thans geldende bestemmingsplan:

1. Het vorige bestemmingsplan voorzag niet in de vestiging van de Waerdse Tempel (Horeca 4), maar maximaal in een Horeca 3 bedrijf. Onduidelijk is waarom nu Horeca 4 wordt toegestaan.
2. Het maximaal oppervlak volgens het oude bestemmingsplan was 1500 m². Dit wordt zonder opgaaf van reden vergroot tot 2000 m². Rekening houdend met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden kan dit nog vergroot worden tot 2200 m². De indiener van de zienswijze begrijpt deze toename niet.
3. De maximale hoogte in het oude bestemmingsplan was 9 meter. In dit bestemmingsplan worden geen bepalingen omtrent de maximale hoogte gegeven. De hoogte van 9 meter zou gehanteerd moeten worden als maximale hoogte.
4. Het maximaal te bebouwen oppervlak is wel ingetekend maar niet van maatvoering voorzien. Daardoor kan in de toekomst discussie ontstaan over de maximale mogelijkheden.
5. De wijziging van Horeca 3 naar Horeca 4 kan niet tot stand komen zonder een nieuwe Milieu Effect Rapportage. Het bezoekersaantal (3850 bezoekers per evenement x 2 evenementen per week x 52 weken = 400.400 personen inclusief een aantal buitenevenementen), komt boven de 500.000 personen per jaar uit, hierdoor is het project MERplichtig.

Reactie gemeente:

ad 1.

Uitgangspunt bij bestemmingsplannen is dat bestaande voorzieningen positief bestemd worden en in beperkte mate mogelijkheden krijgen voor toekomstige groei. De Waerdse Tempel is gevestigd op deze locatie op basis van een rechtsgeldige vergunning die, na toetsing door de rechter, vernietigd werd. De rechter heeft geconstateerd dat de Waerdse Tempel als multifunctioneel centrum (muziekconcerten, festivals, theatervoorstellingen en dance-avonden) niet onder de in het oude bestemmingsplan voorgeschreven horecavormen viel. Op dat moment was het gebouw echter reeds gerealiseerd. De Waerdse Tempel zorgt voor een divers aanbod aan recreatiefuncties voor alle leeftijden. Daarnaast geeft de Waerdse Tempel een goede invulling aan het gewenste intensieve gebruik van dit gebied. Op basis hiervan is reeds een procedure gestart voor het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en wordt alsnog door middel van dit bestemmingsplan voorzien in een adequaat planologisch kader.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 2.

Ten aanzien van het vergunde bebouwingsoppervlak heeft de rechtbank vastgesteld dat een onderkeldering abusievelijk niet is meegenomen bij de berekening van het bebouwde oppervlak. De bestaande bebouwing heeft inclusief de onderkeldering een oppervlak van 1800 m². Bij het nieuwe bestemmingsplan dient dus rekening te worden gehouden met deze 1800 m². Op basis hiervan is het bestemmingsplan opgesteld en het bouwvlak ingetekend van 2.000 m². Er is dus slechts sprake van een bouwvlak dat 10% meer ruimte biedt ten opzichte van de bestaande bebouwing. Deze ruimte wordt geboden om te kunnen voorzien in eventuele toekomstige uitbreidingen of wijzigingen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 3.

Er is wel degelijk sprake van een maximale bouwhoogte. In het ontwerp is op de plankaart een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Deze maximale bouwhoogte is hoger dan het voorheen geldende planologische regime en de afgegeven bouwvergunning. Het gebouw heeft ten opzichte van het peil een hoogte van 9.40 meter.

Een toename van de hoogte met 59% (van 9.40 naar 15 meter) past echter niet binnen het uitgangspunt dat bestaande voorzieningen positief bestemd worden en in beperkte mate mogelijkheden krijgen voor toekomstige groei. De bouwhoogte op de plankkaart zal aangepast worden tot 11 meter, zodat de huidige hoogte van 9.40 meter positief bestemd is er ruimte is voor eventueel aanvullende technische voorzieningen in te toekomst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 4.

Deze werkwijze is gebruikelijk. De door de aanvrager gevreesde onduidelijkheid herkennen wij niet. Door de toegenomen digitalisering en verbeteringen van meettechnieken bestaat er, zeker ten aanzien van recente bebouwing, geen onduidelijkheid door deze methode.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 5.

Een besluit is MERplichtig als het als eerste in een ruimtelijke voorziening voorziet. Als er eerder een milieueffectrapportage is opgesteld is alleen de uitbreiding MERplichtig. Omdat er eerder een milieueffectrapportage is opgesteld is alleen de uitbreiding eventueel MERplichtig.

Aangezien er reeds een milieueffectrapportage voor het recreatiegebied is opgesteld, moet er bij de berekening niet uitgegaan worden van het totale bezoekersaantal, zoals door de heer Van der Kraats wordt gedaan, maar van de aantallen die toe te schrijven zijn aan een toename.

Daarbij merken wij op dat de door de heer Van der Kraats gebruikte capaciteit niet correct is. De capaciteit van de grote zaal is 2000 en van de kleine zaal 250 personen. De totale capaciteit is dus beduidend lager dan 3850 personen.

In dit geval is er sprake van een beperkte capaciteitsuitbreiding. Bij het gebruik is er ook sprake van een beperkte toename doordat het toegestane gebruik wijzigt van een zalenverhuur (reeds toegestaan onder het oude planologische regime) naar een multifunctioneel zalencentrum, gericht op muziek en andere culturele activiteiten. De uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de entree blijft bij de berekening buiten beschouwing. Deze is noodzakelijk in verband met de toegenomen veiligheidseisen en -procedures en zorgt niet voor een capaciteitsvergroting van de zalen. De vrijstellingsmogelijkheid van 10% blijft eveneens buiten beschouwing omdat niet vaststaat dat deze algemene vrijstellingsbevoegdheid benut zal worden. Ook de buitenevenementen kunnen niet meegeteld worden, deze zijn reeds meegewogen in de eerdere milieueffectrapportage.

Op basis van bovenstaande wijzigingen (een toename van 350 m2 en de gebruikswijziging van Horeca 3 naar Horeca 4) is er evident geen sprake van een zodanige toename van de te verwachten bezoekersaantallen dat er sprake is van een MERplichtig besluit.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

De herzieningsplicht van bestemmingsplannen wordt aangevoerd om alle fouten uit het verleden glad te strijken.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 2 van de Toelichting wordt de aanleiding van de herziening van dit bestemmingsplangebied verantwoord. De herzieningsplicht vanuit de ruimtelijke ordeningswetgeving is slechts één van de aanleidingen. Het actualiseren van de grote verscheidenheid aan bestaande regelgeving met een vertaling naar de huidige inzichten is ook een van de aanleidingen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

In het verleden hebben de bewoners van de Monniksrob aangedrongen om het bestemmingsplan Zuid als één geheel bestemmingsplan door te voeren. De gemeente wilde daar niet aan voldoen. Nu opeens wil men wel alles omvatten in één groot bestemmingsplan. Graag duidelijkheid daarover.

Reactie gemeente:

Het structuurplan Heerhugowaard-Zuid ligt aan de basis van de ontwikkeling van het onderhavige plangebied. Het structuurplan geeft de ruimtelijke en functionele kaders aan voor de realisatie van dit stedelijk en recreatief gebied.

De uitwerking van het structuurplan is opgeknipt in deelgebieden, om werkbare gebiedsdelen te verkrijgen ten behoeve van de ontwikkeling daarvan. Die gebiedsdelen hebben het karakter van ontwikkelingsplannen.

Met de opmerking geeft de heer Van de Kraats aan dat, als destijds al overgegaan was tot de opzet van één groot bestemmingsplan, er een naar zijn mening evenwichtiger afstemming tussen de plandelen had plaatsgevonden. Die evenwichtige afstemming van het plangebied was en is evenwel gewaarborgd door het voornoemde structuurplan.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

De heer Van de Kraats heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid zijn zienswijzen mondeling toe te lichten in de commissie Stadsontwikkeling. Omdat hij zijn toelichting in de commissie Stadsontwikkeling niet heeft afgerond vanwege de (vooraf bekend zijnde) beperkte tijd daarvoor, heeft hij zijn argumenten puntsgewijs nagezonden in een e-mail van 4 september 2008 (opgenomen in de ter inzage liggende stukken). Daarbij zijn geen toevoegingen dan wel andere gezichtspunten naar voren gebracht anders dan de in eerste instantie ingediende schriftelijke zienswijzen.

D. H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoeken het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het niet langer kan worden toegestaan dat in de onmiddellijke nabijheid van het perceel Middenweg 1a een waterskibaan met bijbehorende horecavoorziening gerealiseerd kan worden.

De heer Van Ruitenbeek heeft bij monde van de heer mr. O.H. Minjon gebruik gemaakt van de mogelijkheid zijn zienswijze mondeling toe te lichten in de commissie Stadsontwikkeling. De heer Minjon heeft daarbij gewezen op het door de rechtbank aangegeven motiveringsgebrek aan de verleende vrijstelling/bouwvergunning voor de kabelskibaan c.a. Meer nog heeft hij de gemeenteraad verzocht naar het project zelf te kijken en de impact daarvan voor de omgeving en met name voor de heer Van Ruitenbeek.

Reactie gemeente:

Inhoudelijk:

De indiener is van mening dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van rust en privacy, hetgeen een onevenredige inbreuk op zijn woongenot tot gevolg heeft. Hoewel een zekere aantasting zeker niet is uit te sluiten, moeten we niet uit het oog verliezen dat er sprake is van een recreatieplas. Het feit dat er tot nu toe nog steeds geen invulling wordt gegeven aan de gewenste recreatieve ontwikkeling betekent echter niet dat de bestaande situatie de gewenste eindsituatie is. Er wordt immers steeds gestreefd naar intensief gebruik in dit gebied. In het kader van de lopende procedure is uitgebreid aandacht besteed aan de aanvaardbaarheid van de eventuele ruimtelijke gevolgen. Daarbij is zowel naar milieutechnische gevolgen als naar de gevolgen voor privacy gekeken.

Privacy:

Evenals bij de realisering van bijvoorbeeld wegen, culturele voorzieningen of veldsportcomplexen is er geen directe groep die rechtstreeks baat heeft bij de aangelegde voorzieningen, maar worden deze aangelegd voor het algemeen nut. Daarbij kan sprake zijn van een aantasting van de privacy van omwonenden. De enkele aantasting is echter geen aanleiding om af te zien van medewerking. Dat is anders indien er sprake is van een onaanvaardbare aantasting.

De aanleg van de baan heeft wel een aantasting tot gevolg, maar deze blijft beperkt tot de dichtstbijzijnde woningen en wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de kabelskiërs. Tenslotte is het gebied reeds bestemd voor intensieve recreatie, zodat, ook als de kabelskibaan niet wordt aangelegd, er op basis van het toegestane gebruik, reeds aantasting van de privacy te verwachten valt. Er is ook overigens voldoende onderzoek gedaan waaruit blijkt dat de gevolgen voor de omgeving niet onevenredig zijn.

Formele gebreken:

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad kan in het kader van het vaststellingsproces besluiten het plan conform de meest recente beleidsinzichten vast te stellen. Dat is niet alleen mogelijk, maar wordt zelfs verwacht.

De in het kader van de vrijstellingsprocedure ten behoeve van de bouwvergunning gevoerde procedure en de formele overwegingen die de rechter in dat kader gemaakt heeft, zijn daarom in deze niet aan de orde.

Structuurplan:

Om het verschil in intensiteit van het gebruik aan te geven, zijn voorschriften opgenomen voor 'Recreatie intensief' en 'Recreatie extensief'. Ook hier zijn de voorschriften van het bestaande bestemmingsplan overgenomen, zij het met inpassing van de verleende vrijstellingsbeschikking voor de bouw van een waterskicentrum,.

Ten aanzien van die vrijstellingsbeschikking wordt het volgende opgemerkt:

Op basis van de uitspraak van de rechter moet vastgesteld worden dat Skeef niet past binnen het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid aangezien er -volgens de rechter- sprake is van een meer plaatsgebonden vorm van intensieve recreatie waarbij een deel van het recreatiewater niet door andere recreanten benut kan worden. Desondanks is het project passend binnen de huidige visie van het college. De plannen inclusief de bijbehorende tekeningen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek om de besluitvorming voor dit project aan ons te delegeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Hoewel het delegatiebesluit nog opgesteld was op basis van een (achteraf verkeerde) inschatting, staat vast dat de gemeenteraad inhoudelijk kennis genomen heeft van de plannen en er achter staat.

Bovenstaande betekent dat in het kader van de vaststelling aandacht besteed moet worden aan de gewijzigde beleidsuitgangspunten. Met andere woorden; waarom wordt er nu afgestapt van het in de structuurvisie geschetste beeld van wandel- en dagrecreatiegroen met woningbouw en is er een veel breder programma gekomen met bijvoorbeeld De Waerdse Tempel, Sportlagune en Skeef.

Ten aanzien van het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid is van belang dat dit in december 1999 is opgesteld voorafgaand aan de ontwikkeling van de Stad van Zon en de invulling van de Vinex-woningbouwtaakstelling van Heerhugowaard. Een Structuurplan geldt op basis van de wet in beginsel voor een termijn van 10 jaar. Deze wettelijke termijn is bijna verstreken.

Daarbij is in het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid vooral ingegaan op de inrichting van dat gebied en de onderlinge verbanden daarin. Nu de woningbouwontwikkeling grotendeels is afgerond wordt duidelijk dat het richten van de inspanning op de woningbouwontwikkeling geleid heeft tot een noodzaak tot terugbrengen van de achterstand in ontwikkelingen op andere vlakken. Zowel de sociaal/culturele voorzieningen, regionale bereikbaarheid, winkelveorzieningen en recreatieve voorzieningen waren achtergebleven bij de woningbouwontwikkeling.

Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 56.000 in 2015 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. De laatste jaren is de inspanning meer en meer verschoven van uitsluitend woningbouw naar zowel woningbouw als een inhaalslag op leefbaarheidsaspecten. Zo wordt het Stadshart herzien; is er een nieuw theater gebouwd er komen uitgebreide uitgaansvoorzieningen en het winkelareaal wordt bijna verdubbeld. Er zijn voorbereidingen gaande voor een grote regionale bioscoopvoorziening en een uitgaansvoorziening en er is tevens een grootschalige verbetering gestart van de regionale doorstroomwegen (N244 als zuidelijke ontsluiting richting Alkmaar en de Westfriisiaweg in oostelijke richting). Ook het intern wegennet wordt ingericht op de toegenomen bewonersaantallen en worden er mogelijkheden geschapen voor vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid en kantoren om de regionale arbeidsmarkt te kunnen bedienen en zo de grote hoeveelheden woon-werkverkeer te beperken.

De in het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid opgenomen visie was gericht op de Stad van de Zon maar blijkt in de praktijk onvoldoende onderscheid te bieden in HAL-verband en beperkt zich tot elders in de regio veel voorkomende vormen van recreatie. Daarmee wordt niet voldaan aan de wens om een in de regio gevarieerd aanbod te realiseren. Ook komt de centrale visie van de gemeenteraad en college, dat Heerhugowaard gezien moet worden als een Stad van Kansen, hierdoor in het geding.

Het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid is dan ook inmiddels achterhaald. De visie is opgesteld voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en de toen geldende opvattingen, waarbij de focus heeft gelegen op het ontwikkelingsgebied Heerhugowaard-Zuid. Het recreatiegebied dient echter voor de gehele bevolking van Heerhugowaard, en zoals al aangegeven moet er ook een regionale rol vervuld worden.

Er is dan ook besloten om in de periode juli-augustus 2008 de aanwezige structuurplannen te beoordelen op de "houdbaarheid" in verband met de wijzigingen in de beleidsinzichten en de na de wetwijziging van 1 juli 2008 geldende verplichting om één of meerdere structuurvisie(s) te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Het project Skeef past niet in het geldende Structuurplan Heerhugowaard-Zuid, maar wel binnen de huidige beleidsvisie om meer regionale diversiteit te bieden en om in Heerhugowaard een volwaardig aanbod te realiseren. Op basis hiervan is besloten om medewerking te verlenen middels vrijstelling.

Geconcludeerd kan worden dat de zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan die de waterskibaan uitsluit. Wel zal de Toelichting zodanig aangevuld worden dat daarin aandacht wordt besteed aan de gewijzigde inzichten in verband met het structuurplan.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoeken in het bestemmingsplan de mogelijkheid van een tweede woning op te nemen.

De heer Minjon heeft in zijn mondelinge toelichting kort aan dit verzoek gerefereerd. Hij vindt de reactie van de gemeente op de schriftelijke zienswijze niet overtuigend en acht de vrees voor precedentwerking niet terecht.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

Specifiek ten aanzien van Middenweg 1a.

De structuur ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op agrarisch gebruik in het verleden. Op het perceel is een duidelijke hiërarchie in de kavelbebouwing te herkennen. Er is een helder onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. Het totaal manifesteert zich als één en heeft een maat en een schaal die passend is bij de structuur op dit deel van de Middenweg. Voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid en in dit geval de ontwikkeling van het recreatiegebied, is het kassenbedrijf dat hier voorheen gevestigd was beëindigd. Daarbij is een deel van de opstallen aan de zijde van de Middenweg gehandhaafd. Het ruimtelijk beeld aan de zijde van de Middenweg past nog altijd in de karakteristieke verkavelingsstructuur van de lintbebouwing.

Het doorbreken van de huidige ervenstructuur door opsplitsing en het toevoegen van bouwvolumes betekent verdichting van de open lintstructuur en dat is niet gewenst. Door het toevoegen van een extra woning met een tuin en ervenbestemming wordt het specifieke ruimtelijke karakter geweld aangedaan. Er wordt immers niet alleen een woonvolume toegevoegd maar ook bijgebouwen voor twee woningen en twee woonerven met een eigen inrichting. Immers door de sloop van de opstallen heeft het bestaande woonhuis geen bijgebouw meer. Hierdoor ontstaat een schaalessprong in de verkavelingsstructuur die niet past bij dit deel van de Middenweg en komt het specifieke karakter onder druk te staan.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

De conclusie is dat het vervangen van het bestaande bijgebouw door een woning niet is gewenst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

E. M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken bouw mogelijkheden voor een carport op te nemen op de verplichte parkeerplek met aanduiding 'P'.

De heer Van der Stoop heeft zijn zienswijzen toegelicht in de commissie Stadsontwikkeling. Elders in de tuin kan wel een carport c.q. garage gebouwd worden, maar hij vindt dat niet reëel. Bovendien grenst zijn "P"-plek aan die van de burens van de vrijstaande woning Keerkring 82, waarbij een optiemogelijkheid was voor de bouw van een garage bij de woning op de "P"-plek. Hij wil die mogelijkheid dus ook. Bovendien pleit hij voor handhaving van de verplichte parkeerplekken, vanwege de thans te ondervinden parkeerdruk.

Reactie gemeente:

In het gehele plangebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Om deze norm te kunnen bereiken en niet geheel ten laste te laten komen van de openbare ruimte, is de verkaveling van de rijenwoningen zodanig opgezet dat sprake is van achtertuinten met de bij de aankoop opgenomen verplichting op een aangegeven plek een parkeerplaats in te richten en ingericht te houden.

De aanwezigheid van een eigen parkeerplek wordt daarbij veelal gecombineerd met een relatief diepe achtertuin. Daaruit vloeit voort, dat het beschikbaar blijven en gebruiken van die eigen parkeerplek van groot belang is. Temeer, daar de aanwezigheid van een bedrijfsauto naast de privé-auto geen uitzondering is.

In juridische zin is de privaatrechtelijke verplichting van het aanhouden van een parkeerplek op eigen erf in het bestemmingsplan vertaald met de aanduiding "P". De aanduiding 'P' op de bestemming Verkeer en Verblijf (VV) is uitsluitend bestemd voor parkeren op eigen terrein.

Het op de "P"-plek niet toestaan van een carport c.q. garage heeft alles te maken met de verplichting deze parkeerplaats beschikbaar te houden als parkeerplaats. Het bouwen van een carport of een garage leidt er in bijna alle gevallen toe dat de plek wordt gebruikt voor andere doeleinden, zoals het stallen van een caravan of het benutten als schuurruimte.

Iedere aanvrager zal aanvoeren dat dat bij hem/haar niet aan de orde zal zijn, maar onze jarenlange ervaring en ook de dagelijkse praktijk wijst uit dat een bebouwde parkeerplek nauwelijks nog als parkeerplek voor de auto benut wordt. Het gevolg is dat het parkeren op de beperkte aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Het niet toestaan van bouwmogelijkheden op de "P"-plek is ook om andere redenen niet gewenst. Er ontstaat daardoor een aanzienlijke toename van bebouwing in de achtertuin tegen het openbare gebied, zodanig dat de gehele breedte van de achtererven dichtgebouwd kan worden. Dit is qua beleving van dit openbare gebied ongewenst. Er ontstaat al gauw een armoedig beeld.

Dat geldt ook voor carports op deze plek, omdat die daar altijd voorzien zijn van tenminste één wand en daarmee in juridische zin vallen onder het begrip 'gebouw'. Uitzonderingen binnen de categorie gebouwen voor carports zijn juridisch niet mogelijk. Het op die plek toestaan van een carport betekent dat een garage ook toegestaan moet worden.

Naar aanleiding van de opmerkingen van ondermeer de heer Van der Stoop, hebben wij in week 37 een inventarisatie gemaakt van "P"-plekken die niet als parkeerplek beschikbaar zijn.

Van de 333 "P"-plekken zijn er 57 afgesloten met een erfafscheiding en dus niet als parkeerplek beschikbaar. Op vijf plekken is een carport geconstateerd, al of niet voorzien van een afsluitenbare erfafscheiding.

Omdat de eis van het beschikbaar houden van de parkeerplek in de achtertuin nu alleen vastgelegd is in de privaatrechtelijke koopovereenkomst tussen koper en verkoper, is handhaving vanuit de gemeentelijke overheid nagenoeg niet mogelijk. Zodra dit bestemmingsplan rechtskracht krijgt, zal de handhaving van de "P"-plek prioriteit gegeven worden onder de vlag van de reguliere bestuurlijke bevoegdheden. Op het punt van handhaving wordt daarmee tegemoet gekomen aan het verzoek van de heer Van der Stoop.

Naast de genoemde beperking moet niet vergeten worden dat de bouw van een garage en/of carport in het overige gedeelte van de achtertuin wél is toegestaan. Vanwege de grotere diepte van de achtertuin is het qua overblijvende ruimte tussen de woning niet onmogelijk om een carport c.q. garage in het verlengde van de "P"-plek te bouwen.

De heer Van der Stoop wijst op de mogelijkheid om bij de vrijstaande woning Keerkring 82 als optie een garage te bouwen. Van die optiekeuze is bij de aankoop is geen gebruik gemaakt. Op basis van de voorbereidende werking van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, kan voor een dergelijke garage ook geen bouwvergunning meer worden verleend. Bovendien is ook aan dat koopcontract de verplichting van het instandhouden van de onbebouwde parkeerplek verbonden. Van een precedent is daarom geen sprake.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

F. R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de bouwmogelijkheden in de achtertuin van Hemelboog Binnen 14 zodanig aan te passen dat de bouw van een berging tegen de openbare weg mogelijk wordt.

Reactie gemeente:

De bestemming 'T' is bestemd voor tuinen, waarop geen bouwwerken mogen worden gebouwd. De bestemming 'Tuin' grenst in dit geval aan het openbaar gebied, de brede groenstrook tussen de voorgevel van de woning en het profiel van de weg. Het betreft hier de voortuin van de woning waarbij het open karakter van de voortuin aansluit bij het open karakter van het aangrenzende openbare gebied. Vanwege behoud van het open karakter in relatie tot de openbare ruimte zijn er in deze zone geen mogelijkheden voor bijgebouwen. De door de heer Nijland meegezonden foto's geven een goed beeld van de huidige open situatie. Bezie vervolgens een garage/berging tot aan het trottoir in de lijn van de naastgelegen woning en meteen wordt duidelijk dat het toestaan van een bouwmogelijkheid op die plek inbreuk maakt op het met de inrichtingsopzet bedoelde open karakter. Veelal wordt bij een dergelijke situatie het nevenargument gebruikt dat met hoog opgaand groen de openheid van de tuin ook verdwijnt. Het antwoord daarop is dat hoog opgaand groen toegestaan is, maar qua uitstraling van een geheel andere orde is dan een garage/berging.

Mogelijkheden om een berging te bouwen zijn er elders op het erf in de bestemmingsaanduiding 'te bebouwen erven', gericht op de entreezijde van de woning en gekoppeld aan de woonstraat.

Op de bestemmingsplankaart is een heldere vertaling gemaakt van het ruimtelijk beeld van de Hemelboog en de aangrenzende woonstraten. Er is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterzijde met bijbehorende bouw mogelijkheden. Er bestaat dan ook geen reden dit te wijzigen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;

Opmerking

Verzoeken het naast de woning Middenweg 4 gelegen onbebouwde deel van het erf te bestemmen voor woningbouw. Het verzoek is zonder verdere onderbouwing voorzien van een schets waarop 13 woonkavels, een straat, een speelplek en een parkeerterrein zijn aangegeven. Ook is rekening gehouden met een centrum voor natuur en milieu.

In de mondelinge toelichting bij de commissie Ruimtelijke Ordening heeft de heer J. Burger namens zijn ouders aangegeven dat na de aanvankelijk agrarische functie, het opvolgende gebruik ten behoeve van caravanstalling, de tijd en de veranderde omgeving, het perceel nu geschikt is voor woningbouw.

Van onderhandeling met de gemeente over verkoop is geen sprake, omdat hun laatste contact daarover dateert van februari 2008.

Reactie gemeente:

De gemeente is bezig met de invulling van het perceel voor een openbare functie. De heer en mevrouw Burger en hun adviserende makelaar zijn op de hoogte van de gemeentelijke plannen. In dat kader wordt er onderhandeld over de aankoop van het perceel door de gemeente. Betrokken partijen weten dat wat zij hier vragen geen reële optie is voor deze kavel.

De namens de gemeente optredende onderhandelaar geeft aan dat de onderhandelingen niet vlot verlopen. Er zijn gesprekken gevoerd met de heer Burger zelf en gesprekken met hun adviseur. Deze adviseur heeft de familie Burger geadviseerd de bestemmingsplanprocedure af te wachten. Er is dus wel degelijk sprake van concrete onderhandelingen en recente gesprekken, waarbij inzet is de vraagprijs (op basis van woningbouw) en de biedprijs (op basis van een openbare functie) tot elkaar te brengen. Omdat de uitkomst van de onderhandelingen op dit moment niet bekend is, wordt de grond overeenkomstig de uitgangspunten 'positief' bestemd. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt overgenomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

H. S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras

Opmerking 1

Verzoeken herbouw/nieuwbouw van de woningen elders op het perceel Middenweg 2 op te nemen.

De heer Van Wonderen (namens de erfgenamen van het eigendom Middenweg 2/2a) heeft zijn zienswijze mondeling in de commissie Stadsontwikkeling toegelicht. Hij heeft benadrukt dat de bestaande woningen bouwkundig toe zijn aan vervanging. In verband met de aanwezigheid van de nieuwe weg kan nieuwbouw beter op een plek elders op het perceel plaatsvinden. Van onderhandelingen waar de gemeente over spreekt is hem vanaf februari niets meer gebleken.

Reactie gemeente:

In de directe nabijheid van de woningen is een ontsluitingsweg vanaf het Nollencircuit aangelegd, waardoor herbouw van de oude woning(en) elders op het perceel een logische gedachte is. Op dit moment zijn er evenwel geen concrete nieuwbouwplannen waarop vooruitgelopen kan worden in dit bestemmingsplan. Bovendien is de gemeente bezig dit perceel te betrekken bij de invulling voor een openbare functie op het naastgelegen perceel Middenweg 4.

De heer Van Wonderen is op de hoogte van de gemeentelijke plannen en in dat kader wordt er onderhandeld over de aankoop van het perceel door de gemeente. Als aankoop door de gemeente geen doorgang vindt, kan te zijner tijd zo mogelijk in combinatie met een te voeren procedure voor de ontwikkeling van het perceel Middenweg 4, een nieuwbouwplan voor het perceel Middenweg 2, 2a meegenomen worden.

De onderhandelingen over de aankoop door de gemeente vindt plaats met een belangenbehartiger van de erfgenamen. Gelet op de belangen van de huurders van één van de woningen, waarmee de erfgenamen rekening moeten houden, is afgesproken dat verdere onderhandelingen met de gemeente plaatsvinden zodra daarover meer duidelijkheid is.

Omdat de uitkomst van de onderhandelingen op dit moment niet bekend is, wordt de grond overeenkomstig de uitgangspunten 'positief' bestemd. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt overgenomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Artikel 5.2.3 van de voorschriften. Verzoeken de grootte van de caravanstalling toe te kennen aan Middenweg 2 en niet aan Middenweg 2a

Reactie gemeente:

In artikel 5.2.3 onder b. staat de mogelijkheid van het gebruik van gebouwen ten behoeve van een caravanstelling toe bij Middenweg 2a. Op verzoek van de heer Van Wonderen, namens de gezamenlijke erfgenamen, wordt dit gecorrigeerd in Middenweg 2.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

I. M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de bij de inspraakreactie toegezegde bouwhoogte van 8.50 meter te verwerken op de plankaart.

Reactie gemeente:

De toegezegde aanpassing van de goothoogte naar 8.50 meter wordt op de plankaart aangepast.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

J. C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking 1

De bestemming 'te bebouwen erven' op het perceel P 5137 is kleiner dan bij de verkoopovereenkomst is afgesproken. Verzoeken dit aan te passen.

Reactie gemeente:

De verhoudingen op deze kavel zoals op de bestemmingsplankaart getekend, laten voldoende ruimte voor het realiseren van gebouwen binnen de ervenbestemming. Neemt niet weg dat de bestemming 'Te bebouwen erven' in het hiervoor geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed", over de volledige breedte van het perceel liep. Gelet op het uitgangspunt dat de bestaande bestemmingsregels waar mogelijk worden overgenomen, kan de plankaart conform het vorige bestemmingsplan aangepast worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoeken in het perceel Jan Glijnisweg 11 bouwmogelijkheden voor vier woningen in te tekenen, in plaats van zoals afgesproken één woning.

De heer C.N. van Langen heeft zich bij de hoorzitting in de commissie Stadsontwikkeling laten vertegenwoordigen door zijn broer, de heer J. van Langen.

De heer J. van Langen wees daarbij op de nieuwbouwwoningen die de gemeente op haar initiatief heeft laten bouwen; toestemming heeft gegeven aan andere eigenaren om extra woningen te bouwen en nu ook zes woningen aan de overkant van de Jan Glijnisweg weg mogelijk wil maken. Daarmee handelt de gemeente in strijd met haar beleid dat de Jan Glijnisweg het open karakter moet behouden. De gevraagde drie extra woningen kunnen daar nog wel bij.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen, onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd is. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontlelen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

Meer specifiek ten aanzien van Jan Glijnisweg 11.

Het perceel Jan Glijnisweg 11 is een agrarisch perceel met een stolp. Het totaal van erf en woning levert een waardevolle bijdrage aan het specifieke karakter van de Jan Glijnisweg. Ook de onbebouwde ruimte van het naastliggende perceel maakt hier een wezenlijk onderdeel van uit.

Als resultaat van verwerving is in eerdere instantie een bouwmogelijkheid overeengekomen op het meest zuidelijke deel van het perceel van de heer Van Langen. Dat is ook in een aantal andere gevallen gebeurd, waarbij in verwervings-onderhandelingen extra bouwmogelijkheden zijn bedongen, dan wel door de gemeente zelf een aantal bouwmogelijkheden zijn gerealiseerd. Benadrukt moet worden dat daarbij steeds specifieke afwegingen zijn gemaakt in een breder perspectief. Deze specifieke gevallen zijn daarom niet normstellend voor min of meer vergelijkbare situaties.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

K. K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken op het perceel Middenweg 8 mogelijkheden te bieden voor het bouwen van 3 woningen. Het verzoek is ten overstaan van de commissie Stadsontwikkeling mondeling toegelicht aan de hand van onder meer foto's van de situatie ter plekke.

Reactie gemeente:

De structuur van de Middenweg ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op het agrarische gebruik in het verleden. Een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is binnen Heerhugowaard-Zuid. Onbebouwde ruimte vormt daarbij een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijk deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Juist het contrast tussen de Stad van de Zon en de Middenwegstructuur is een sterk gegeven. De door de heer Wever overgelegde foto's laten die kwaliteit ondubbelzinnig zien.

Verdichting van dit deel van de Middenweg is daarom dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van de weidsheid van het recreatiegebied.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd is. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

L. Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoeker de binnenkort ten behoeve van de bouw van de nieuwe opslag te verlenen vrijstelling over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan in artikel 14.2.3. Tekstvoorstel: Gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen/bedrijfsgebouwen Middenweg 9, mag niet meer bedragen dan 170 m², met een goothoogte van maximaal 4.50 meter en een bovenhoogte van maximaal 8.50 meter, alsmede een open rijbak van 20 x 40 meter en 1.20 meter hoog.

Reactie gemeente:

De open rijbak past binnen de voorschriften voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en past binnen de gebruiksvoorschriften. De constructie van de bij de paardenbak behorende hekwerken c.a. en het gebruik passen binnen de gebruiksvoorschriften. Het gebruik wordt beoordeeld aan de hand van de bouwaanvraag. Een specifieke aanduiding c.q. specifiek toestaan van een open rijbak in het bestemmingsplan is daarom niet aan de orde.

De hoogtematen van de nieuwe opslagruimte worden conform de daarvoor op 17 januari 2008 verleende vrijstelling/bouwvergunning in het bestemmingsplan overgenomen (goothoogte maximaal 5 meter en bouwhoogte maximaal 6 meter). Er is geen aanleiding de maximale hoogtematen op te trekken tot de door de heer Mooij gewenste maten. De gemeente Heerhugowaard hanteert de volgende algemene uitgangspunten voor de hoogte van vrijstaande bijgebouwen bij vrijstaande woningen: 2,50 meter goot- en 3,50 meter nokhoogte. Deze algemene uitgangspunten gelden niet altijd voor bijzondere plangebieden, bijvoorbeeld het buitengebied waarbij de maximale hoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bestemming woondoeleinden op maximaal 5,5 meter is gesteld. Het toelaten van een nog hoger bijgebouw is niet wenselijk, omdat er een nog grotere afwijking van het gemeentelijk bouwbeleid ontstaat en leidt tot een precedent voor soortgelijke verzoeken.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Op pagina 52 van de Toelichting bij 'Artikel 14 Wonen en bedrijven' wordt gesteld dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 170 m². Aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw vallen binnen de bestaande bouwvlek van het hoofdgebouw en dienen dus te worden geschrapt, zodat de 170 m² aan bijgebouwen uitsluitend betrekking heeft op de bijgebouwen.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 52 van de Toelichting in het voornoemde tekstdeel wordt aangegeven dat de totale oppervlakte van alle aan- en bijgebouwen binnen het gearceerde vlak (Te bebouwen erven) niet meer mag bedragen dan 170 m².

Voor zover aan- en uitbouwen gelegen zijn binnen het bouwvlak van de woning, zijn die niet van invloed op de genoemde 170 m². De Toelichting sluit daarmee aan op de voorschriften.

Het bestemmingsplan laat overigens ruimte om aan het hoofdgebouw aan te bouwen c.q. het hoofdgebouw uit te bouwen buiten het bouwvlak. Die aan- en uitbouwen vallen dan dus wel onder het maximum oppervlakkriterium van 170 m².

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Bij zijn mondelinge toelichting in de commissie Stadsontwikkeling heeft de heer Mooij aangegeven dat op een deel van zijn ingebrachte zienswijzen geen gemeentelijke reactie is geformuleerd.

Reactie gemeente:

Het betreffen opmerkingen uit een gespreksverslag van 9 januari 2008 waarnaar in de zienswijzen verwezen wordt. Van die opmerkingen is destijds afgesproken dat deze onder de aandacht gebracht worden van de projectleider van het gebied Heerhugowaard-Zuid. Dat is conform de afspraak geschied en vandaar ook dat dat deel van dat gespreksverslag niet gezien is als zienswijzen in het kader van deze procedure. Voor de goede orde, het betreffende de nagenoemde opmerkingen ten aanzien van het achter zijn woning liggende gebied met de bestemmingen WU1 en WU2 (uit te werken woonbestemming).

1. De berekende woningaantallen van 370 - 550 kloppen niet met de gebiedsoppervlakte en de voorgenomen dichtheidspercentages. U (de heer Mooij) geeft op een ander moment aan waar in het ontwerpbestemmingsplan gesproken wordt over de dichtheidspercentages.
2. In het kader van verkeerslawaaï en fijnstof stelt de heer Mooij voor om hoogbouw langs de Westtangent (ook over zijn eigendom) te plaatsen, zodat het achterliggende te ontwikkelen woongebied wordt afgeschermd.
3. De stedenbouwkundige uitwerking van WU1 en WU2 wordt volgens de heer Mooij separaat ontwikkeld. Waarom niet als geheel uitwerken zodat er meer eenheid ontstaat?
4. De breedte van de waterpartij achter Middenweg 9 en ter hoogte van de Westtangent kan aangepast worden ten behoeve van een vloeiender verloop.

Gelet op de belangen die de heer Mooij in het betreffende gebied heeft als eigenaar van een deel van de te ontwikkelen gronden, zijn de opmerkingen waarnaar de heer Mooij verwijst dan ook reeds enige tijd onderdeel van de gesprekken/onderhandelingen die met hem gevoerd worden over de invulling van het c.q. zijn gebied.

M. N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC HeerhugowaardOpmerking

Verzoeken op grond van onder meer het gelijkheidsbeginsel om bouwmogelijkheden voor twee woningen in het bestemmingsplan op te nemen op het perceel Middenweg 6, in plaats van de nu gedachte bestemming 'Tuin'.

Reactie gemeente:

De fam. Blom vraagt twee extra bouwkvavels onder het motto dat "alle" oude bewoners van de Middenweg een gelijke behandeling dienen te krijgen. Dit argument leidt aan onze kant niet tot nieuwe inzichten. Daar waar bewoners extra bouwmogelijkheden hebben gekregen gaat het om resultaten van verwervingsonderhandelingen. Uiteindelijk heeft het bestuur na weging van alle belangen een besluit genomen met als resultaat dat een aantal percelen extra bouwmogelijkheden hebben gekregen. Deze specifieke gevallen zijn dan ook niet normstellend voor min of meer vergelijkbare gevallen. Vandaar dat voor dit perceel de vergelijking niet zonder meer kan worden gemaakt.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten.

Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd is. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering.

De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

Meer specifiek ten aanzien van het perceel Middenweg 6.

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf dat bestaat uit een stolpboerderij en een aantal bijgebouwen, dit alles gesitueerd op een ruim erf. Ruimtelijk gezien een krachtig agrarisch ensemble met een duidelijke hiërarchie in de bebouwing. Juist op dit deel van de Middenweg vormen de aanwezige onbebouwde ruimten een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter. Uitgangspunt is van meet af aan geweest om dit te handhaven.

Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd.

Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied in relatie tot de Middenweg.

Het opsplitsen van bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van nieuwe bouwvolumes in open ruimten in de vorm van woningen past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

N. Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de ontstane planologische situatie te laten aansluiten bij de feitelijke situatie door op de plek van de huidige voormalige agrarische opstallen woningen te mogen realiseren.

Mevrouw A. Hopman heeft de zienswijze in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling mondeling toegelicht.

Reactie gemeente:

Het perceel Middenweg 1c, 1d is een relatief ondiepe kavel waarbij de bijgebouwen naast het hoofdgebouw zijn gesitueerd. De structuur ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op agrarisch gebruik in het verleden. Dat bepaalt het specifieke karakter van de kavels aan het zuidelijke deel van de Middenweg. Een breed kavel met een duidelijk onderscheid in hoofd- en bijgebouwen, waarbij het totale ensemble zich nadrukkelijk als één manifesteert. De kwaliteit van de bestaande bebouwing is daarbij niet leidend. Daar komt bij dat door sloop van bestaande bijgebouwen het bestaande woonhuis geen bijgebouw meer heeft, ook dit zal ergens een plek moeten krijgen.

De volumes van de bestaande bijgebouwen zijn relatief beperkt, vooral vanwege de geringe bouwhoogte. Het perceel oogt op de meegezonden tekeningen groter doordat de omzooming met de bestemming 'Groen' aan de zijde van het water niet in eigendom is. Dit betreft aan beide zijden van de kavel een strook (dijk) met een breedte van ca. 4.00 meter.

Het doorbreken van de bestaande ervenstructuur door opsplitsing van het perceel en het toevoegen van nieuwe hoofd- en bijvolumes heeft verdichting tot gevolg en dat is niet gewenst. Door het toevoegen van een extra woning of woningen met tuinen- en ervenbestemming wordt het specifieke karakter ter plekke geweld aangedaan. Immers het gaat niet alleen om het toevoegen van een of meerdere woning, maar ook de bijgebouwen voor die woning(en) en de bestaande woning en evenzoveel tuinen met een eigen inrichting. Hierdoor ontstaat een schaalspong die niet past bij de structuur van dit deel van de Middenweg. Het opsplitsen van bestaande erven en toevoegen van extra woningbouwvolumes past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter.

De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

- O. M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard,
C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;
H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard,**

Opmerking

De drie indieners maken bezwaar tegen de op de plankaart aangegeven locatie van de woontoren Sara de Bronovoland/Bastion.

Reactie gemeente:

De indieners zijn het niet eens met de op de plankaart aangegeven locatie van het appartementencomplex en verwijzen indirect naar de lopende procedure in het kader van de verleende bouwvergunning.

De Rechtbank heeft inmiddels uitspraak gedaan in verband met de bodemprocedure. Het beroep is afgewezen en de afgegeven bouwvergunning is in stand gelaten. Er wordt derhalve geen reden gezien om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

P. G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken ter plaatse van de uitbouwen van de woningen Charlotte Ruysplantsoen 4, Margreet Staalplantsoen 3, Tine Tammesplantsoen 4 en Lotte Beesedijk 5, de correcte bouwhoogte aan te geven.

Reactie gemeente:

De plankaart zal aangepast worden aan de werkelijke situatie, overeenkomstig de bij de verkoop van de woningen aangegeven optiemogelijkheden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking 1

De omvang van het bouwvlak op perceel P 2511 is, wellicht per abuis, kleiner dan afgesproken.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak op het perceel P 2511 zal dezelfde afmetingen krijgen als de woning op het perceel Jan Glijnisweg 7, namelijk breed 11 meter en diep 16 meter.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In strijd met de expliciete afspraken is de 'appartementenbestemming' niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Vooraf ten aanzien van deze zienswijze heeft de heer mr. M. Helmstrijd namens A. en F. Köhne een mondelinge toelichting gegeven in de commissie Stadsontwikkeling. Gelet op de die middag bekend geworden herziene besluitvorming rondom de handhavingsactie van de gemeente, kan hij staande de vergadering niet inschatten welke invloed het herziene besluit van het college van burgemeester en wethouders op de ingediende zienswijzen heeft. Vooralsnog gaat hij er van uit dat de ingediende zienswijzen overgenomen worden in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De opmerking heeft betrekking op de aangebouwde schuur ten noordoosten van de woning Jan Glijnisweg 17. Overeenkomstig het uitgangspunt van het overnemen van de bestaande bouw- en gebruiksregels in dit bestemmingsplan, is de schuur bestemd als Wonen en Bedrijven (WB). Ter plekke is één woning toegestaan.

In de koopovereenkomst die de gemeente destijds gesloten heeft met A. en F. Köhne inzake de achterliggende gronden (Antonia Korvezeetuin), staat dat de gemeente een inspanningsverplichting op zich neemt om de realisatie van appartementen in de betreffende schuur planologisch mogelijk te maken. De kavelstructuur van de Jan Glijnisweg ter plekke, maakt het toevoegen van extra woningen echter nauwelijks mogelijk. Maar, gelet op de toegezegde inspanningsverplichting en de wetenschap dat de gemeentelijke onderhandelaar destijds kennis had van de (onrechtmatige) aanwezigheid van een tweetal appartementen op de bovenverdieping van de onderhavige schuur, doen wij de inspanningsverplichting gestand door twee appartementen toe te staan met een maximum oppervlakte van 90 m² elk.

Geconstateerd is inmiddels dat na afronding van koopovereenkomst, de schuur zonder overleg, dan wel de daarvoor noodzakelijke vrijstelling/bouwvergunning is verbouwd en wordt verbouwd voor vijf aanvullende appartementen. Tegen deze constatering wordt momenteel handhavend opgetreden.

Geconcludeerd kan worden dat de voorschriften zodanig aangepast kunnen worden dat ter plekke van de woning Jan Glijnisweg 17 aangebouwde voormalige agrarische schuur twee appartementen toegestaan zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

De in de koopovereenkomst staande afspraak van de herbouwmogelijkheid van de kantoorruimte achter Jan Glijnisweg 17 moet in het bestemmingsplan opgenomen worden. Het aantal vierkante meters dat is opgenomen in artikel 14.2.3 dient daarom te worden verhoogd met ongeveer 120 m².

Reactie gemeente:

In de koopovereenkomst die de gemeente destijds gesloten heeft met A. en F. Köhne inzake de achterliggende gronden (Antonia Korvezeetuin), staat de afspraak, dat de aan het dierenpension vastgebouwde kantoorruimte gehandhaafd mag worden. Bij de sloop van het dierenpension heeft men er voor gekozen om de kantoorruimte ook te verwijderen.

Van de mogelijkheid tot handhaven van dat deel van het gebouw heeft men dus geen gebruik gemaakt. Handhaven van een bestaand gebouw staat niet gelijk aan de door de firma Köhne gebruikte term 'herbouwmogelijkheid'.

Gelet op de grootte en inhoud van de nabijgelegen bestaande schuur met bedrijfsbestemming (= de aan de woning Jan Glijnisweg 17 aangebouwde voormalige agrarische schuur), blijft ook na legalisering van twee daarin gevestigde appartementen, voldoende ruimte over voor de gewenste kantoorfunctie. Gelet op de kavelindeling van de hoofdwoning, de toevoeging van twee appartementen en de aanwezige knipsalon, is een verdere verdichting en intensivering van het gebruik van de kavel door de bouw van een kantoorgebouw in ruimtelijk/stedenbouwkundige zin ongewenst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

De oppervlakte van de ingetekende knipsalon moet overeenkomstig de bestaande situatie 190 m² zijn i.p.v. 140 m².

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de knipsalon ter plekke opgemeten. Het gebouw heeft een oppervlakte van 160 m². De aangebouwde bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van 280 m². Het totaal van 440 m² komt overeen met wat er in artikel 14.2.3 van de voorschriften is vermeld.

De door de heer Köhne aangegeven extra oppervlakte tot 190 m² heeft betrekking op een afgehekt stuk grond naast de knipsalon ten behoeve van de knipsalonactiviteiten. Deze onbebouwde ruimte wordt niet bij de te bebouwen oppervlakte gerekend. Het gebruik past binnen de bestemming Wonen en Bedrijven (WB).

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

De afmetingen van het bouwvlak van de woning Jan Glijnisweg 7a zijn niet juist. De diepte van de woning is ongeveer 37,5 meter en de breedte is ongeveer 13,5 meter.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de woning ter plekke opgemeten. Het gehele gebouw (na de sloop van de bedrijfsofstallen) is 37,5 meter lang. De woning maakt onderdeel van het gebouw uit en is, gemeten vanaf de voorgevel 10 meter diep. Het aansluitende gedeelte van het gebouw is bedrijfsruimte. Gelet op de gebruikelijke diepte van vrijstaande woningen en dossieronderzoek, wordt het bouwvlak van de woning aangepast tot een bouwdiepte van 16 meter. Daarbij worden uitbreidingsmogelijkheden gegeven voor de bestaande woning en kan de aangrenzende bedrijfsruimte ook als zodanig gebruikt worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen aan de Jan Glijnisweg 7a moet uitgebreid worden. Op het binnenterrein moeten bouw mogelijkheden komen ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten ter plekke.

Reactie gemeente:

Verdere uitbreiding van bedrijfsbebouwing en bijbehorende activiteiten op deze locatie is niet gewenst.

Op de overgang van het stedelijke naar het landelijk gebied zijn omvangrijke bedrijfsmatige activiteiten niet op z'n plaats. De locatie is dan ook niet geschikt voor verdere groei van bedrijvigheid zoals voorgesteld. Dit in verband met de strijdigheid van het karakter van het gebied, de verkeersaantrekkende werking en de verdichting in bebouwing die hierdoor ontstaat.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

De bedrijfsactiviteiten op het perceel Jan Glijnisweg 7a komen niet voor in de Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1 van het bestemmingsplan). Is dat in overeenstemming met het uitgangspunt dat de bestaande situatie positief wordt bestemd?

Reactie gemeente:

De Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 in het bestemmingsplan is opgenomen, behoort bij de bestemmingen Bedrijven 1 (B1) en Bedrijven 2 (B2) en niet, zoals uw uitgangspunt voor deze opmerking is, bij de bestemming Wonen en bedrijven (WB). Voor de bestemming Wonen en bedrijven (WB), zoals voor het perceel Jan Glijnisweg 7 van toepassing is, geldt de algemeen geldende en bekende "Lijst van bedrijfstypen (ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling van het CBS). Op- en overslag van niet gevaarlijke stoffen valt onder de categorieën 1 en 2.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 8

Aan de noordzijde van het perceel Jan Glijnisweg 7a ligt het gearceerde gedeelte nog steeds niet over de pas gebouwde loods heen. Dit lijkt een omissie. Bovendien is aan dezelfde zijde van het perceel een groot gedeelte ten onrechte niet gearceerd.

Ook dit komt niet overeen met het uitgangspunt van positief bestemmen. Op de bedoelde locatie is niets opgenomen over een leidingtracé. Dat bevindt zich aan de andere zijde van het perceel.

Reactie gemeente:

Om te voorkomen dat het perceel over de volle breedte bebouwd kan worden is een strook aan de noordzijde vrijgehouden van bouwmogelijkheden. Dit om transparantie op de kavel ten opzichte van de weg te garanderen in aansluiting bij het bebouwde karakter van de Jan Glijnisweg. De structuur van de Jan Glijnisweg kenmerkt zich als een transparant lint, waarbij bebouwing en openheid elkaar afwisselen. Onbebouwde ruimte vormt daarin een specifiek onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit

De bestaande bebouwing wordt aan de noordwestzijde opgevuld met de bestemming 'Wonen en bedrijven'(WB) en de aanduiding 'Te bebouwen erven'.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

In de akte tot ruiling van 21 mei 2003 is afgesproken dat een strook van 27 meter een groenbestemming zou krijgen. Dat blijkt niet uit de plankaart. Een uit te werken bestemming is niet hetzelfde als een groenbestemming. S.v.p. de plankaart aanpassen.

Reactie gemeente:

In de uiterst westelijke punt van het perceel loopt de 27-meter grens over de bestemming Wonen, uit te werken (WU). Het betreft een strook ter breedte van drie meter, aflopend naar nul meter over een lengte van 12 meter. De groenfunctie over die strook grond zal in het uitwerkingplan van dat gebied overgenomen worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

R. D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT HeerhugowaardOpmerking 1

Op pagina 4 van de toelichting wordt het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en recreatiegebied' niet genoemd.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 4 wordt een overzicht gegeven van de te vervangen vigerende planologische regelingen. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is weliswaar goedgekeurd, maar vanwege de beroepsprocedure nog niet vigerend en ontbreekt daarom in het overzicht op blz. 4.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Dit bestemmingsplan anticipeert op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied", tegen welk plan een beroepschrift is ingediend.

Het overnemen van dat bestemmingsplan is derhalve voorbarig, waarbij sprake is van misbruik van bevoegdheid. Voor de onderbouwing van het bezwaar tegen de windmolens zijn dezelfde argumenten van toepassing als in de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' en de vrijstellingsbeschikking ex art. 19 WRO, waarnaar kortheidshalve verwezen wordt.

Reactie gemeente:

De opzet van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied, zoals het onderhavige bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, is het integreren van de veelheid aan planologische regelingen tot één overzichtelijk en actueel bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is een goedgekeurd bestemmingsplan, waarvan het logisch is dat deze dus ook in het nieuwe plan wordt geïntegreerd. Dat geldt ook voor de verleende vrijstelling/bouwvergunning voor de bouw van de drie windturbines d.d. 27 maart 2007, waarbij vrijstelling is verleend voor een bouwhoogte van maximaal 85 meter en een rotordiameter van 71 meter.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de bestuursrechter leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' buiten goedkeuring wordt gehouden in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid.

In haar mondelinge toelichting bij de commissie Stadsontwikkeling heeft mevrouw mr. E.S. Grimminck namens de heer Ansink aangegeven dat de gemeenteraad verkeerd wordt voorgelicht als gesteld wordt dat de aanduiding 'Windturbine' buiten goedkeuring kan worden gehouden en dat slechts de bestuursrechter een deel van het vastgestelde bestemmingsplan kan vernietigen.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de bestuursrechter leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid door Gedeputeerde Staten buiten goedkeuring wordt gehouden. De uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' wordt binnen afzienbare tijd verwacht. Gedeputeerde Staten hebben tot juni 2009 de tijd om die uitspraak zonodig in hun goedkeuringsbesluit te verwerken.

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid komt overigens tot stand onder de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij de door mevrouw Grimminck aangehaalde bestuursrechter niet in beeld is.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Er is een discrepantie tussen de afgebeelde plankaart 3 en de originele bestemmingsplankaart BP-RHZ-01 (Bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid). Hoe verhoudt zich dat tot het oorspronkelijke bestemmingsplan? In de toelichting blijkt hier niets over.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt bij de opzet van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is dat het vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' wordt overgenomen. Plankaart 3 van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid wijkt daarom voor wat betreft de aanduiding 'Windturbines toegestaan (WT)' niet af van de vastgestelde plankaart (tekeningnummer 36-3) van de partiële herziening. Voor zowel de Partiële herziening als Heerhugowaard-Zuid is de plankaart van het bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid onderlegger geweest. Van een discrepantie is dan ook geen sprake.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Op verzoek van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak een onderzoek verricht en in haar rapport heeft de commissie geconstateerd dat het bestemmingsplan voor wat betreft de plaatsing van windturbines op een viertal punten een gebrek vertoont (flora en fauna, afstandsnorm conform de Windkansenkaart, geluid en externe veiligheid). Deze gebreken zijn ook op het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid ook van toepassing.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid integreert een veelheid aan planologische regelingen tot één overzichtelijk en actueel bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is een goedgekeurd bestemmingsplan waarvan het logisch is dat dit plan, inclusief de daarin verantwoorde afwegingen, in het nieuwe plan wordt geïntegreerd.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de Raad van State leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' door Gedeputeerde Staten buiten de goedkeuring van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid gehouden wordt.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

De economische uitvoerbaarheid van de windturbines is niet aangetoond.

Bij monde van mevrouw mr. E.S. Grimmick is dit punt in de commissie Stadsontwikkeling aangevuld met de opmerking dat de constructie die de gemeente tezamen met de provincie heeft uitgewerkt om het windmolenproject te kunnen voorfinancieren en financieel te ondersteunen, in strijd met de Europese regelgeving is geregeld.

Reactie gemeente:

De economische uitvoerbaarheid is in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' in de toelichting omschreven. Voor de gemeente is het uitgangspunt dat het windturbinepark alleen ontwikkeld kan worden met een gedegen participatieplan, waarin de ontwikkelaar en de participanten overeenstemming hebben bereikt. De gemeente heeft een samenwerkings-overeenkomst met de ontwikkelaar Evelop gesloten die aan deze voorwaarden voldoet.

Evelop heeft het windpark beoordeeld op haar bedrijfseconomische haalbaarheid en geconstateerd dat het windpark binnen deze waarden en binnen de waarden van de vergunning op grond van de Wet milieubeheer haalbaar is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de te bestemming c.q. aanduidingsvlak "Windturbines Toegestaan" verzekerd.

De aanvullend aangedragen argumenten inzake strijd met Europese regelgeving hebben betrekking op de behandeling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit moment.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

S. W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP HeerhugowaardOpmerking 1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de situering op de plankaart van de woontoren Sara de Bronovoland, die afwijkt van de voorgestelde situering ten tijde van de aankoop van de woning.

- De woontoren komt nu recht achter de woning;
- de woontoren komt nu 18 meter dichterbij de woning;
- de waarde van de woning wordt negatief beïnvloed;
- men is benadeeld door de andere informatie die destijds bij de woningaankoop is verstrekt;
- met de verplaatsing richting ons woonhuis is de bouwhoogte van de woontoren niet aangepast, hetgeen het woongenot aantast;
- de verplaatsing is door de gemeente niet te onderbouwen.

Reactie gemeente:

Voor de woontoren is op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed" bouwvergunning verleend. Dat bestemmingsplan is opgezet als een uitwerkingsgebied, waarbij woongebouwen van 21 meter zijn toegestaan. Het uitwerkingsplan kent geen locatieaanduidingen op de plankaart. De definitieve locatie is bepaald in het kader van de bouwaanvraagprocedure. Gelet op het nu geldende bestemmingsplan en het bij deze vast te stellen bestemmingsplan is er dus geen sprake van een verplaatsing van de locatie, maar van het voor de eerste maal definitief vastleggen daarvan.

Bij de uiteindelijke bouwaanvraag heeft de initiatiefnemer gekozen voor de nu ingetekende locatie. De bebouwing en de afstanden tussen de woningen en de appartementen wijkt daarbij niet af van een gebruikelijk stedenbouwkundig patroon. De bouwaanvraag is stedenbouwkundig getoetst, waarbij is vast komen te staan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Ook de rechtbank geeft in haar uitspraak van 3 maart 2008 aan dat er geen sprake is van een zodanige situering, dat er afgezien zou moeten worden van het verlenen van medewerking aan de bouw van de woontoren.

Dat er op basis van informatie van een verkoopbrochure van derden anderszins verwachtingen zijn ontstaan, geeft geen aanleiding voor het wijzigen van het uitwerkingsplan. Opgemerkt moet worden dat de locatie van de woontoren ten tijde van de bouw van de woningen aan de Steigerdijk niet definitief was. Het gebouw is verschoven ten opzichte van de schets in de verkoopbrochure van de woningen aan de Steigerdijk om op straatniveau te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte is ontstaan omdat er in de uiteindelijke bouwaanvraag geen parkeerkelder is opgenomen. Omdat de parkeerkelder is komen te vervallen, is er op een andere wijze voorzien in de parkeerbehoefte. De gewijzigde locatie is uitgewerkt in een maquette, die ten tijde van de verkoop van de woningen aan de Steigerdijk beschikbaar was. Hoe dan ook, zowel voor een maquette als voor een brochure geldt dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Ze zijn puur informierend.

De door de heer Noordzij aangegeven waardedaling van zijn woning is gedaan met het oog op de vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarom gezien in het kader van planschade ex art. 49 WRO. Planschade kan aan de orde zijn als er sprake is van afwijking van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan.

In dit geval wijkt het vast te stellen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid niet af van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed".

Het plan Heerhugowaard-Zuid legt vast van wat er in het nu geldende plan mogelijk is en wijkt daarvan niet af, zodat van planschade naar aanleiding van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid geen sprake kan zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In uw reactie op onze inspraakreactie verwijst u naar de uitspraak van de rechtbank inzake de voor de woontoren verleende bouwvergunning. Omdat dit een bezwaar op een bestemmingsplan is, kan de uitspraak omtrent een bouwvergunning niet gebruikt worden. De bouwvergunning is niet van toepassing op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voor de woontoren is op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed" bouwvergunning verleend. Dat bestemmingsplan is opgezet als een uitwerkingsgebied, waarbij woongebouwen van 21 meter zijn toegestaan. Het uitwerkingsplan kent geen locatieaanduidingen op de plankaart. Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid heeft onder meer als uitgangspunt dat de gerealiseerde delen en de in uitvoering genomen delen worden voorzien van gedetailleerde voorschriften.

De rechtbank heeft inmiddels uitspraak gedaan in verband met de bodemprocedure. Het beroep is afgewezen en de afgegeven bouwvergunning is in stand gelaten. De bouwvergunning markeert dus de definitieve plek van de woontoren en wordt daarom betrokken bij de opzet van dit bestemmingsplan c.q. de plankaart. Er wordt derhalve geen reden gezien om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Verzoeken de bouwhoogte van de woningen aan de Steigerdijk met minimaal 1,50 meter te verhogen ten behoeve van het kunnen creëren van een volwaardige bovenverdieping. Wel zullen alle woningen in één rij daarbij gelijktijdig verhoogd moeten worden.

Reactie gemeente:

De woningen waar deze zienswijze zich op richt zijn gelegen aan de Steigerdijk, een as die zich uitstrekt tussen de Oosttangent en de bebouwing van de Middenweg. De Steigerdijk is een belangrijke ontsluitingsas voor de aanliggende woonbuurten. Daarnaast is het een belangrijke ruimtelijke as die de overgang markeert naar de Stad van de Zon.

Aan de Steigerdijk zijn de pierwoningen, zoals ze ook wel genoemd worden, geclusterd in een tiental bebouwde eilanden. De afzonderlijke pieren hebben een besloten karakter en zijn sterk eenduidig vormgegeven. Gelegen in het water worden ze via een brug ontsloten vanaf de Steigerdijk. De pieren zelf zijn vrij van auto's. Hiervoor is ruimte ingericht op de Steigerdijk.

De woningen koppelen een bijzondere ligging aan een bijzonder ontwerp. Bebouwing op de pieren is vanaf de Steigerdijk consequent vorm- gegeven in rijenwoningen met een kap, aan de zijde van het water eindigend in een torenwoning. De rijenwoningen hebben een beperkte bouwhoogte en een flauwe kap en worden aan de zijde van het water beëindigd met een markante torenwoning die als het ware oprijst uit het water. Dit levert een krachtig ruimtelijk beeld op en niet in de laatste plaats een zeer kenmerkend profiel dat vanuit de wijde omtrek is waar te nemen.

Een grotere bouwhoogte voor de rijenwoningen zwakt het concept af en daar komt bij dat niet iedereen gebruik zal maken van een dergelijke mogelijkheid. Een bestemmingsplan legt immers geen verplichting tot uitvoering op. Gevolg daarvan is een zeer rommelig beeld. Juist de specifieke ligging maakt de locatie kwetsbaar als het gaat om aanpasbaarheid. Het is dan ook ruimtelijk ongewenst om voor de rijenwoningen aan de Steigerdijk de maximale bouwhoogte op te trekken. Dit zou aantasting van het specifieke karakter tot gevolg hebben en dat is ruimtelijk niet gewenst, zowel op het niveau van het woonblok zelf als in relatie tot de omgeving.

Binnen de lijn van de gehele Steigerdijk en de tien bebouwde eilanden vormt de woontoren aan de Sara de Bronovoland een zelfstandig element op een 'eigen' wooneiland. De hoogte en de voorgestelde situering van die woontoren heeft dan ook geen invloed op het ruimtelijk concept van de pierwoningen. Het koppelen van de gewenste verhoging van de bouwhoogte van de pierwoningen aan de woontoren kan dan ook niet gekoppeld worden aan de persoonlijke wens om de eigen woning met een woonlaag uit te breiden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingsvoorstellen

Opmerking 1

De rotordiameter van de geplande windturbines moet gesteld worden op 71 meter in plaats van 70 meter.

Reactie gemeente:

Bij besluit van burgemeester en wethouders van 27 maart 2007 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het plaatsen van de drie in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid opgenomen windturbines. Daarbij is onder meer vrijstelling verleend voor het voor het overschrijden van de maximale rotordiameter met 1 meter, van 70 naar 71 meter.

In artikel 16.2.2 onder b. en artikel 24.2.8 onder c. van de voorschriften moet daarom de maximale rotordiameter gesteld worden op 71 meter in plaats van de aangegeven 70 meter.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

a. In artikel 27.2.5 onder a. (bestemming Tuin) moet de eerstgenoemde hoogte van 1.00 meter gecorrigeerd worden in 2.00 meter.

b. De strafbepaling in artikel 27.4 verwijst naar lid 27.5.1, terwijl dat 27.3.1 dient te zijn.

Reactie gemeente:

De regel over de hoogte van de erfafscheiding binnen de bestemming "Tuin" is de gebruikelijke regel die ook in dit bestemmingsplan overgenomen is. Daarbij is per abuis de hoogte van de erfafscheiding achter de naar de weg toegekeerde gevellijn gesteld op maximaal 1.00 meter, terwijl dat maximaal 2.00 meter moet zijn.

De her Nummering van de strafbepaling is evident.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

De plankaart en de voorschriften als volgt aanpassen:

- Mesosfeer: De bestemmingsaanduiding W2 geldt alleen voor het bouwvlak met de huisnummers 8 en 10. Op die kavels mag een stolp met dubbele bewoning worden gebouwd. Voor de overige kavels geldt de bestemmingsaanduiding W1 (vrijstaande woning);
- Mesosfeer: Aan het bouwvlak van de huisnummers 8 en 10 dient een extra erfafscheiding te worden toegevoegd i.v.m. de mogelijkheid van dubbele bewoning;
- De bouwhoogte ten aanzien van dakopbouw Tuin van Freyr 15 aanpassen aan verleende bouwvergunning;
- De aanbouwoptie van een carport bij de woningen Maria Rutgersland 16 t/m 23 moet nog in de voorschriften verwerkt worden;

- e. De bouwhoogte van de woningen Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 aanpassen i.v.m. mogelijkheden voor een opbouw op de erker, waarvoor reeds vrijstelling is verleend;
- f. De strook 'Verkeer en verblijf' naast de woning Tuin van Freyr 61 bestemmen als 'Tuin' resp. 'Te bebouwen erven';
- g. Het bouwvlak van de woning Sara de Bronovoland 1 zodanig kantelen dat deze over de bestaande bebouwing komt te liggen;
- h. De aanduiding 'Geluidwerende maatregel' (GW) op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant doortrekken langs de achtererfgrens van de woningen aan het Erf van Odin 1, 2 en 3.

Reactie gemeente:

- ad a. Mesosfeer nummers 2, 4, 6 en 12 zijn per abuis bestemd als 'Wonen 2 (W2)'. De bestemming voor die woningen wordt op de plankaart aangepast in de bestemming 'Wonen 1 (W1)';
- ad b. Aan het bouwvlak van de bestemming W2 bij de huisnummers 8 en 10 wordt een extra bouwvlak toegevoegd in verband met de mogelijkheid van dubbele bewoning;
- ad c. De breedte van de maximale bouwhoogte van de woning Tuin van Freyr 15 wordt conform de verleende bouwvergunning voor de dakopbouw aangepast;
- ad d. In de bouwvergunning voor deze woningen is een optiemogelijkheid voor het aanbouwen van een carport gegeven. Deze optie wordt als vrijstelling in de voorschriften bij artikel 27 opgenomen.
- ad e. De bouwhoogte van de woningen Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 even, wordt ter breedte van de erker gesteld op 8.30 meter.
- ad f. Het feit dat de strook grond per abuis verkocht is, is niet terug te draaien, zodat een aanpassing van de bestemming rest. Voorgesteld wordt om de strook te bestemmen als 'Tuin' respectievelijk 'Te bebouwen erven', waarbij de grens van de 'Te bebouwen erven' begint op drie meter vanaf de voorgevel.
- ad g. Het bouwvlak van de woning Sara de Bronovoland 1 is niet correct ingetekend op de plankaart. Om de aanduiding op de plankaart in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie, wordt het bouwvlak van de woning zodanig gekanteld dat deze over de bestaande bebouwing komt te liggen.
- ad h. Teneinde te voldoen aan de actuele geluidafschermende eisen, moet de firma Intratuin een geluidsscherm aanbrengen dat ook loopt langs de recentelijk gebouwde woningen Erf van Odin 1, 2 en 3. De plankaart maakt dit mogelijk als de aanduiding 'Geluidwerende maatregel (GW)' op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant wordt doorgetrokken langs de genoemde drie woningen aan het Erf van Odin.

- Standpunt: De zienswijzen a. tot en met h. leiden **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Nu de Waerdse Tempel enige tijd in gebruik is, blijkt dat ten behoeve van de bedrijfsvoering een aantal aanpassingen rondom het gebouw noodzakelijk zijn uit een oogpunt van veiligheid en beheersbaarheid van bezoekersstromen. Het betreft het vergroten van de facilitaire ruimten.

Teneinde de stroom bezoekers sneller en voldoende te kunnen faciliteren (wachtruimte, toegangscontrole, capaciteit van de garderobe) en daarmee het veiligheidsaspect te vergroten, zijn in overleg met de exploitant van de Waerdse Tempel in het bestemmingsplan mogelijkheden geboden de entree en de foyer te vergroten. De bezoekerscapaciteit van de grote zalen wordt met deze aanpassingen nadrukkelijk niet vergroot.

In een brief van de Waerdse Tempel van 4 september jongstleden merkt men op, dat zij kennelijk onvolledig zijn geweest in het aangeven van de noodzakelijke uitbreiding van de entree en de foyer. Er ontbreekt een uitbreidingsstrook van 4 x 20 meter aan de noord-west zijde van het gebouw in het verlengde van de uit te bouwen entree en de westhoek van het gebouw. Omdat deze uitbouw essentieel is voor de beheersbaarheid van de bezoekersstromen, wordt verzocht via wijziging van het bestemmingsplan deze omissie in de aanvraag te herstellen

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de voorgestelde uitbreiding/aanpassing van De Waerdse Tempel is er uit stedenbouwkundig/ruimtelijk oogpunt geen bezwaar het gebouw ook aan de zijde van de entree/foyer uit te breiden.

- Standpunt: De zienswijzen leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Advies commissie Stadsontwikkeling

De commissie Stadsontwikkeling heeft, gelet op de ingediende zienswijzen en de gehoorde mondelinge toelichtingen in haar vergadering van 7 oktober 2008 het volgende geadviseerd.

- Zienswijze A: Opmerking 1 en 2: conform het geformuleerde standpunt;
- Zienswijze B: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt;
Opmerking 2: het college de mogelijkheden van het toestaan van een dakopbouw over de gehele breedte van de woning opnieuw laten afwegen.
- Zienswijze C: Opmerking 1 t/m 7: conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze D: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt;
Opmerking 2: het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze E: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze F: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze G: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze H: Opmerking 1 en 2: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze I: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze J: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt.
Opmerking 2: het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze K: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze L: Opmerkingen 1 t/m 3: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze M: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze N: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze O: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze P: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze Q: Opmerking 1 t/m 9: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze R: Opmerking 1 t/m 5: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze S: Opmerking 1 t/m 3: Conform het geformuleerde standpunt.
- Ambtelijke wijzigingsvoorstellen: Opmerking 1 t/m 4: Conform het geformuleerde standpunt.

In z'n algemeenheid stelt de commissie de vraag of het amendement van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Antonia Korvezeetuin d.d. 20 februari 2007 onverkort is verwerkt in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid.

Nadere toelichting door burgemeester en wethouders n.a.v. het advies van de commissie.

Ten aanzien van zienswijze B opmerking 2.

Dit betreft het al of niet toestaan van een dakopbouw over de gehele breedte van de woningen Tuin van Freyr nummers 1 t/m 29 en 2 t/m 30. Het betreffen 30 woningen van een zelfde woningtype.

Op grond van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren die gelijk ligt met de achtergevel en ruim terugligt ten opzichte van de voorgevel. De zijkant van de dakopbouw valt aan één zijde samen met de scheidingsmuur terwijl aan de andere zijde ruimte is gelaten, zo ontstaat op de derde bouwlaag een ritmiek van bebouwing afgewisseld met open ruimte. Omdat de dakopbouwen terug liggen ten opzichte van de straat en los van elkaar zijn gepositioneerd is de invloed op de omgeving, zowel aan de openbare zijde als naar de achterzijde, beperkt. Het eigen karakter van de bebouwing ter plekke is ook tot uitdrukking gebracht in de uitbreidingsmogelijkheden. Voor deze woningen is daarbij gekozen voor een losstaande dakopbouw. Dit om te voorkomen dat dakopbouwen aaneengesloten op de derde bouwlaag kunnen ontstaan.

Aan de achtergevel zou dat een gevelbeeld opleveren van een volledige derde bouwlaag. Eén van de gevolgen daarvan is meer schaduwwerking in het achtergebied. Aangezien een aantal percelen beschikt over een toch al ondiepe achtertuin zijn met name daar de negatieve gevolgen extra sterk merkbaar. De invloed van aaneengesloten dakopbouwen op de derde bouwlaag zou onacceptabele ruimtelijke gevolgen hebben naar de omgeving, met name het binnengebied waar de achtertuinen zijn gesitueerd en de invloed die dit heeft voor de omliggende woningen en achtertuinen qua beleving van de bebouwde massa.

De woningen beschikken op grond van het bestemmingsplan over voldoende mogelijkheden om mee te groeien met de woonwensen. De voordelen van vergroting van deze mogelijkheden in de vorm van aaneengesloten dakopbouwen wegen niet op tegen de ruimtelijke gevolgen en de beleving voor de omgeving, vandaar de conclusie: handhaven in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor een dakopbouw.

Ten aanzien van zienswijzen D, G, J, K, M en N voor wat betreft het verzoek om extra woningbouw op de eigen kavel.

Het college is door de commissie Stadsontwikkeling gevraagd de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek maar in z'n algemeenheid af te wegen, ter ondersteuning van de belangenafweging daarover binnen de gemeenteraad.

In aanvulling op de in het voorstel verwoorde reactie geven wij de gemeenteraad de volgende algemene afweging ten aanzien van het in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunt dat het bouwen van extra woningen op de grotere kavels niet mogelijk is.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen, was dat veelal op grond van een direct onderhandelingsresultaat in verband met de grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid/Stad van de Zon. Daarbij is een afweging van belangen gemaakt (kavelgrootte, strategisch belang van de grond, stedenbouwkundige visie) tegen de achtergrond van het gemeentelijk belang om Heerhugowaard-Zuid te kunnen realiseren. Genoemd mag worden de succesvol gebleken inspanningen om zoveel mogelijk de oorspronkelijke bebouwing plus bomenrijen en doorzichten te handhaven.

Eigenaren van de gronden zijn daarbij in voldoende mate financieel gecompenseerd. Bij de verzoeken die nu voorliggen, speelt dat grotere algemene belang niet en wordt getoetst aan het vastgestelde beleid. Met het meewerken aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren begeven wij ons op een hellend vlak omdat er geen enkel algemeen belang mee is gediend, behalve een persoonlijk financieel belang van de eigenaren. De onbebouwde ruimte op kavels wordt daarbij niet als kwaliteit gezien, maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren gericht op persoonlijk gewin en dat is een zeer eenzijdige benadering. In veel gevallen is die ruimte er ook niet zonder dat daarbij een sterke verdichting van de lintstructuur optreedt. Daar komt bij dat er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn.

Alles afwegende leidt dit tot de conclusie dat het verlenen van toestemming voor de bouw van extra woningen in algemene zin in dit vast te stellen bestemmingsplan, niet gewenst is.

Daar waar de noodzaak van herbouw in de toekomst noodzakelijk blijkt, kan medewerking worden afgewogen aan de hand van een specifiek voor dat perceel op te stellen projectplan, dan wel een bestemmingsplan (zgn. postzegelplannetje). Wij kunnen ons bijvoorbeeld een dergelijke afweging voorstellen ten aanzien van herbouw van de woningen Middenweg 2/2a en 4, als deze kavels niet ten behoeve van een openbare functie benut worden.

Ten aanzien van de uitweg op Antonia Korvezeetuin:

Het amendement van 20 februari 2007 luidt:

"Het college op te dragen de verkeersontsluiting van de "Antonia Korvezeetuin" een jaar na oplevering van de wijk te evalueren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en de uitkomsten van deze evaluatie voor te leggen aan de raad, vergezeld van een voorstel voor een andere ontsluiting van de "Antonia Korvezeetuin" voor zover de noodzaak daartoe blijkt uit de uitkomsten van de evaluatie."

Het amendement is volledig op de plankaart verwerkt (bestemming 'Verkeer' van voldoende breedte) en kent een specifieke toelichting op bladzijde 26 van de Toelichting.

Dit bestemmingsplan maakt een verkeersontsluiting voor auto's vanuit de Antonia Korvezeetuin op de Jan Glijnisweg dus mogelijk. De daadwerkelijke gebruikmaking van die mogelijkheid hangt af van de in het amendement genoemde evaluatie. Als tot aanleg van de ontsluiting wordt besloten, zal het college daarvoor, onafhankelijk van het bestemmingsplan, nog een verkeersbesluit op basis van de Wegenverkeerswet moeten nemen.

Resumé

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld en afgewogen. Zij leiden in een aantal gevallen tot verbetering van het bestemmingsplan. De commissie Stadsontwikkeling heeft de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Mede op basis van het advies van de commissie Stadsontwikkeling stellen wij u voor om het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid vast te stellen met inachtneming van de ten opzichte van de ter inzage gelegde versie, aan te brengen wijzigingen zoals die in het bijgevoegde (concept)raadsbesluit zijn aangegeven.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie SO d.d. 07 oktober 2008

Bespreekstuk



Nr. 2008-090

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 september 2008
en de aanvulling daarop in het voorstel van 21 oktober 2008;

gelet op artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening e.v., juncto artikel 9.1.4 Invoeringswet
Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

Met overname van de in het voorstel aangegeven overwegingen:

- I de zienswijzen van:
- mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard;
 - R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard;
 - M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard;
 - R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard;
 - K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard;
 - N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC Heerhugowaard;
 - Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;
 - Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard;
 - M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard;
 - H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard;
 - C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;
 - D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT Heerhugowaard;
 - W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP Heerhugowaard.
- ongegrond te verklaren;
- II de zienswijzen van:
- H. van der Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard;
 - H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard;
 - S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras;
 - M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard;
 - C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard;
 - Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard;
 - G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard;
 - A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard;
- gegrond c.q gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- III de ambtelijk ingebrachte zienswijzen alle vier gegrond te verklaren;
- IV het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

In de toelichting:

1. Bladzijde 6 onder 'De Glazen Stad (Plandeel 3)': "Ter plekke zijn 550 woningen gepland ...", wijzigen in: "Ter plekke zijn niet minder dan 370 en niet meer dan 550 woning gepland ...".
2. Bladzijde 32, de paragraaf 'Geluid' met de navolgende tekst aanvullen:

De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering".

Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen. De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met

12. Jan Glijnisweg 5a: in het zuidwestelijk gelegen bouwvlak op dit perceel de maximale bouwhoogte stellen op 8.50 meter in plaats van 7 meter.
13. Jan Glijnisweg 11: de bestemming 'Te bebouwen erven' conform het vigerende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed", over de volledige breedte van het perceel overnemen.
14. Charlotte Ruysplantsoen 4, Margreet Staalplantsoen 3, Tine Tammesplantsoen 4 en Lotte Beesedijk 5: de uitbouwen van het hoofdgebouw voorzien van de correcte bouwhoogte, conform de bij de verkoop van de woningen gegeven optiemogelijkheden.
15. Jan Glijnisweg 7: het bouwvlak ten zuidwesten van huisnummer 7(het perceel P 2511) vergroten tot breed 11 meter en diep 16 meter.
16. Mesosfeer 2, 4, 6 en 12 bestemmen als 'Wonen 1 (W1)', i.p.v. 'Wonen 2 (W2)'.
17. Mesosfeer 8 en 10: een bestemmingsvlak 'Te bebouwen erven' toevoegen aan het bouwvlak.
18. Tuin van Freyr 15: de breedte van de bouwhoogte aanpassen, conform de verleende bouwvergunning voor de dakopbouw.
19. Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 (even nummers): de maximale bouwhoogte van de woningen ter breedte van de erker stellen op 8.30 meter.
20. Tuin van Freyr 61: de strook grond met de bestemming Verkeer en verblijf (VV) bestemmen als 'Tuin' respectievelijk 'Te bebouwen erven', waarbij de grens van de 'Te bebouwen erven' begint op drie meter vanaf de voorgevel.
21. Jan Glijnisweg 7a: het bouwvlak van de woning (bestemming Wonen en bedrijven) vergroten tot een diepte van 16 meter. Het resterende deel van het gebouw wordt de bestemming 'Te bebouwen erven' gegeven.
22. Jan Glijnisweg 7a: de bestaande bebouwing aan de noordwestzijde opvullen met de bestemming 'Wonen en bedrijven'(WB) en de aanduiding 'Te bebouwen erven'.
23. Het bouwvlak Sara de Bronovoland 1 zodanig kantelen dat deze in overeenstemming is met de bestaande bebouwing.
24. De aanduiding 'Geluidwerende maatregel' (GW) op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant doortrekken langs de achtererfgrens van de woningen aan het Erf van Odin 1, 2 en 3.
25. Het bouwvlak van De Waerdse Tempel aan de noordwestzijde (zuidelijk van het uitbouwvlak van de entree vergroten met een strook van 20 meter lang en 4 meter breed.
26. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan $\frac{1}{3}^e$ deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Heerhugowaard, 28 oktober 2008

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering".

Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen. De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met een geluidszone van respectievelijk 50 en 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen/woningen. Wanneer een kortere afstand wenselijk is zal de mogelijke overlast moeten worden teruggebracht door aanvullende maatregelen. Binnen deze afstanden rond de Waerdse Tempel zijn geen woningen aanwezig en worden ook in Plandeel 3 in de toekomst niet gerealiseerd. De verkaveling voor Plandeel 3 is nog niet definitief. Naar verwachting zullen de dichtstbijzijnde woningen op ca. 150 meter afstand van de Waerdse Tempel worden gebouwd. De afstanden tot de geluidgevoelige bestemmingen zijn dus vele malen groter dan de richtlijnenafstand, zodat met standaardvoorzieningen geen overschrijdingen ten aanzien van geluid zijn te verwachten.

De in de milieuvergunning opgenomen geluidsvoorschriften bieden voldoende garantie dat ook ter plaatse van de te realiseren woningen geen overlast zal plaatsvinden als gevolg van de aan de Waerdse Tempel vergunde activiteiten. Overigens wordt in de nieuwste VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" de afstandsnorm voor de categorie café's, bars en discotheken zelfs nog verder teruggebracht. Hierin staat een afstand van 30 meter vermeld.

3. Bladzijde 45, de paragraaf 'Recreatie' vervangen door de navolgende tekst:

4. Recreatie

Om het verschil in intensiteit van het gebruik aan te geven, zijn voorschriften opgenomen voor 'Recreatie intensief' en 'Recreatie extensief'. Ook hier zijn de voorschriften van het bestaande bestemmingsplan overgenomen, zij het met inpassing van de verleende vrijstellingsbeschikking voor de bouw van een waterskicentrum,.

Ten aanzien van die vrijstellingsbeschikking wordt het volgende opgemerkt.

Op basis van de uitspraak van de rechter moet vastgesteld worden dat Skeef niet past binnen het structuurplan aangezien er sprake is van een meer plaatsgebonden vorm van intensieve recreatie waarbij een deel van het recreatiewater niet door andere recreanten benut kan worden. Desondanks is het project passend binnen de huidige visie. De plannen inclusief de bijbehorende tekeningen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek om de besluitvorming voor dit project aan ons te delegeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Hoewel het delegatiebesluit nog opgesteld was op basis van een, achteraf verkeerde, inschatting staat vast dat de gemeenteraad inhoudelijk kennis genomen heeft van de plannen en er achter staat.

Bovenstaande betekent dat in het kader van de vaststelling aandacht besteed moet worden aan de gewijzigde beleidsuitgangspunten. Met andere woorden; waarom wordt er nu afgestapt van het in de structuurvisie geschetste beeld van wandel- en dagrecreatiegroen met woningbouw en is er een veel breder programma gekomen met bijvoorbeeld De Waerdse Tempel, Sportlagune en Skeef.

Ten aanzien van het structuurplan is van belang dat dit in december 1999 is opgesteld voorafgaand aan de ontwikkeling van de Stad van Zon en de invulling van de Vinex-taakstelling van Heerhugowaard. Een structuurplan geldt op basis van de wet in beginsel voor een termijn van 10 jaar. Deze wettelijke termijn is bijna verstreken.

Daarbij is de visie vooral ingegaan op de inrichting van dat gebied en de onderlinge verbanden daarin. Nu de woningbouwontwikkeling grotendeels is afgerond wordt duidelijk dat het richten van de inspanning op de woningbouwontwikkeling geleid heeft tot een achterstand van de ontwikkelingen op andere vlakken. Zowel de sociaal/culturele voorzieningen, regionale bereikbaarheid, winkelvoorzieningen zijn achtergebleven bij de woningbouwontwikkeling.

Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 55.000 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. De laatste jaren is de inspanning meer en meer verschoven van uitsluitend woningbouw naar zowel woningbouw als een inhaalslag op leefbaarheidaspecten. Zo wordt het stadshart herzien, is er een nieuw theater gebouwd, zijn er voorbereiding gaande voor eventuele bioscoopvoorzieningen, is er een grootschalige verbetering gestart van de regionale

doorstroomwegen (N244 als zuidelijke ontsluiting richting Alkmaar en de Westfriisiaweg in oostelijke richting).

Ook het intern wegennet wordt ingericht op de toegenomen bewonersaantallen en worden er mogelijkheden geschapen voor vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid en kantoren om de regionale arbeidsmarkt te kunnen bedienen en zo de grote hoeveelheden woon-werkverkeer te beperken.

De in de structuurvisie opgenomen visie was gericht op de Stad van de Zon maar blijkt in de praktijk onvoldoende onderscheid te bieden in HALverband en beperkt zich tot elders in de regio veel voorkomende vormen van recreatie. Daarmee wordt niet voldaan om de wens om een in de regio gevarieerd aanbod te realiseren. Ook komt de centrale visie van de gemeenteraad en college, dat Heerhugowaard gezien moet worden als een stad van kansen, hierdoor in het geding.

De structuurvisie is dan ook inmiddels achterhaald. De visie is opgesteld voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en de toen geldende opvattingen, waarbij de focus heeft gelegen op het ontwikkelingsgebied Heerhugowaard-Zuid. Het recreatiegebied dient echter voor de gehele bevolking van Heerhugowaard, en zoals al aangegeven moet er ook een regionale rol vervuld worden. Er is dan ook besloten om in de periode juli –augustus 2008 de aanwezige structuurplannen te beoordelen op de "houdbaarheid" in verband met de wijzigingen in de beleidsinzichten en de na de wetswijziging van 1 juli 2008 geldende verplichting om één of meerdere structuurvisie(s) te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Het project Skeef past niet in het geldende structuurplan, maar wel binnen de huidige beleidsvisie om meer regionale diversiteit te bieden en om in Heerhugowaard een volwaardig aanbod te realiseren. Op basis hiervan is besloten om medewerking te verlenen middels vrijstelling.

In de voorschriften:

4. Artikel 5.2.3 onder b.: de mogelijkheid van het gebruik van gebouwen ten behoeve van een caravanstelling toestaan bij Middenweg 2 i.p.v. Middenweg 2a.
5. Artikel 14.2.3 aanpassen: " - Middenweg 9, niet meer bedragen dan 170 m², met een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 6.00 meter".
6. Artikel 16.2.2 onder b. en artikel 24.2.8 onder c.: de maximale rotordiameter stellen op 71 meter.
7. Artikel 27.2.5.a.: de in regel 3 genoemde 1.00 meter vervangen door 2.00 meter.
8. Artikel 27 als volgt aanvullen:
art. 27.2.6 Vrijstelling van de bouwvoorschriften
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 27.2.1 lid a. en toestaan dat aan de voorzijde van de woningen Maria Rutgersland 16 t/m 23 een carport wordt gebouwd conform de optiemogelijkheid waarvoor bouwvergunning is verleend ten behoeve van de bouw van deze woningrij.
9. Artikel 27.4 Strafbepalingen: de verwijzing naar lid 27.5.1 wijzigen in lid 27.3.1.
10. Artikel 14.2.3 de tekst achter het aandachtsstreepje Jan Glijnisweg 17 vervangen door:
Jan Glijnisweg 17, niet meer bedragen dan 440 m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m, waarbij in het daarvan deel uitmakende gebouw aan de woning nummer 17 maximaal twee appartementen met een oppervlakte van maximaal 90 m² elk is toegestaan.
- 10a. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3^e deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Op de plankaart:

11. De Waerdse Tempel: de bouwhoogte op de plankaart wijzigen van 15 meter in 11 meter.

Onderwerp : aanvulling op raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'
(voorstelnummer 2008-090)

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 21 oktober 2008

Beknopt voorstel

Aan het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' wijziging nummer 10a toevoegen.

Toelichting

Bij een recente toetsing van een bouwplan aan het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is naar voren gekomen dat een deel van de tekst in de voorschriften is weggevallen. Daardoor is sprake van een ongewenste verruiming van bouwmogelijkheden in de achtertuin. Het betreft het wegvallen van een tekstdeel in de bouwvoorschriften voor bijgebouwen bij de bestemmingen Wonen (W), Wonen 1 (W1) en Wonen 2 (W2).

Het is al sinds decennia dat in de bestemmingsplannen van Heerhugowaard voor de bebouwing van de achtertuin de zogenaamde 1/3^e bepaling geldt. Dat wil zeggen maximaal 1/3^e deel van de bestemming 'te bebouwen erven' mag tot een maximum van 40 m² worden bebouwd. Door het wegvallen van de zinsnede dat de 1/3^e bepaling alleen geldt voor de bestemming 'te bebouwen erven', mag het 1/3^e deel berekend worden over het gehele erf, dus inclusief de voortuin en bouwvlak voor de woning.

Omdat met het wegvallen van het genoemde zinsdeel de systematiek van de ervenbebouwing in Heerhugowaard ondergraven wordt, is het noodzakelijk de betreffende bepaling te corrigeren.

Wij stellen u daarom voor om aan het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid de nagenoemde wijziging in de voorschriften toe te voegen:

- 10a. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3^e deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Deze aanvulling is verwerkt in het bijgevoegde gecorrigeerde raadsvoorstel nummer 2008-090.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,



Advies commissie

De commissie Stadsontwikkeling heeft hierover gelet op deze recente ontdekking geen advies kunnen geven.

Motie unaniem aangenomen
door de Raad.

①

Rand : 28-10-2008

Agendanr. : 14

Voorstel nr. : 2008-090

Onderwerp : Bestemmingsplan Heerhugowaard - Zuid



~~AMENDEMENT~~ MOTIE

ROEPEN Het college op

De ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Heerhugowaard, stellen voor ~~aan het bestemmingsplan Heerhugowaard - Zuid~~ de volgende verduidelijkingactie toe te voegen **UIT TE VOEREN.**

- Ter voorkoming van een onduidelijk beeld van het gehele aanzicht (en doorzicht) van zowel de Jan Glijnisweg alsmede de Middenweg een artist en/of visuele impressie te maken om zo een totaal beeld te krijgen.
- In navolging op de onder punt a gemaakte impressie een debat voeren over waar, hoe en hoeveel er eventueel op de diverse percelen kan en mag worden gebouwd zonder daarbij het totaal beeld te verstoren.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van
28 oktober 2008,
De ondertekenaars,

C. e.a.o. in relatie c.g. afstemming met de provinciale
"ruimte van ruimte" regeling.

Fractie
BurgerBelang

Agendanr. : 14
 Voorstelnr. : 2008-090
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 23 september 2008

Beknopt voorstel

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' gewijzigd vaststellen.

Toelichting

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 22 mei 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen die termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken.

Ontvankelijkheid

De uiterste datum waarop zienswijzen kenbaar konden worden gemaakt was op 2 juli 2008. Alle zienswijzen zijn op tijd ontvangen.

Schriftelijke zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

	bladzijde:
A. mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard;	2
B. R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard;	3
C. H. van de Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard;	5
D. H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard;	8
E. M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard;	11
F. R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard;	12
G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;	13
H. S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras;	13
I. M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard;	14
J. C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard;	14
K. K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard;	16
L. Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard;	17
M. N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC Heerhugowaard;	18
N. Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard;	20
O. M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard,	21
H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard,	
C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;	
P. G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard;	22
Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard;	22
R. D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT Heerhugowaard;	24
S. W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP Heerhugowaard.	26

Vanuit de organisatie zijn een viertal ambtelijke wijzigingsvoorstellen ontvangen. 28

Mondelinge toelichting zienswijzen

De indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd hun zienswijzen mondeling toe te lichten in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 2 september 2008.

Van die mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- B. de heer R. Dorlandt;
- C. de heer H. van der Kraats;
- D. de heer H.J. van Ruitenbeek, vertegenwoordigd door de heer mr. O.H. Minjon;
- E. de heer M. van der Stoop;
- G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, vertegenwoordigd door de heer Burger jr.;
- H. de heer S.J. van Wonderen;
- J. de heer C.N. van Langen, vertegenwoordigd door de heer J. van Langen;
- K. de heer K. Wever;
- L. de heer P.W. Mooij;
- M. de heer N.J. Blom;
- N. Fam. Hopman, vertegenwoordigd door mevrouw A. Hopman;
- Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., vertegenwoordigd door de heer mr. M. Helmstrijd;
- R. de heer D.J. Ansink, vertegenwoordigd door mevrouw mr. E.S. Grimminck;

De mondeling naar voren gebrachte zienswijzen zijn opgenomen in het verslag van de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 2 september 2008.

Per zienswijze, die in volledigheid zijn te lezen in het bij dit voorstel ter inzage liggende dossier, wordt hierna een gemeentelijke reactie en een standpunt aangegeven. De gemeentelijke standpunten die tot wijziging van het bestemmingsplan leiden zijn verwerkt in het (concept)raadsbesluit.

A. mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoekt de mogelijkheid van de aanleg van een zwembad bij rijtjeswoningen uit te sluiten c.q. te beperken om overlast voor de omgeving te voorkomen.

Reactie gemeente:

De aanleg van een niet overdekt zwembad, bedoeld om permanent aanwezig te zijn, is een bouwwerk-geen-gebouw zijnde, die in het bestemmingsplan in ruimtelijke zin beperkt worden door een maximale hoogte. Of de oppervlakte van de tuin de aanwezigheid van een permanent zwembad toelaat, is afhankelijk van de mening daarover van de bewoner(s). Het specifiek niet toestaan van zwembaden in achtertuinen is weinig ruimtelijk relevant en daarom niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor zover het gebruik van een particulier zwembad of speeltoestellen anderszins, gepaard gaat met overlast voor de omgeving, kan daartegen handhavend worden opgetreden in het kader van de openbare orde. De praktijk van alle dag geeft het gemeentebestuur geen aanleiding om de aanleg van zwembaden in tuinen specifiek in het bestemmingsplan te regelen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In artikel 4.2.4 onder a. opnemen dat bouwwerken geen gebouw zijnde meetellen bij het bepalen van het maximaal te bebouwen oppervlak en aan artikel 4.2.4 een sub b. toevoegen waarin wordt bepaald dat de maximaal te bebouwen oppervlakte, zoals bepaald in artikel 4.2.4 niet mag worden overschreden door het bouwen van gebouwen geen gebouw zijnde.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt als achterliggende gedachte voor het opnemen van een dergelijke regel aangegeven, het beperken c.q. het onmogelijk maken van zwembaden in achtertuinen vanwege mogelijke overlast voor de omgeving. In de reactie op opmerking 1 is reeds aangegeven dat het bestemmingsplan niet de juiste verordening is om het bouwen c.q. plaatsen van een open zwembad in de achtertuin vanwege de vrees voor overlast, te reguleren. Het om die reden in het bestemmingsplan opnemen dat de oppervlakte van bouwwerken-geen-gebouwen zijnde meetellen bij het bepalen van het maximaal te bebouwen oppervlak, kan dan ook niet aan de orde zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

B. R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoekt bouw mogelijkheden voor een garage of carport op te nemen op de verplichte parkeerplek met aan duiding 'P'. De heer Dorlandt heeft zijn zienswijzen toegelicht in de commissie Stadsontwikkeling. Hij wil zijn auto en motorfiets graag afgesloten kunnen neerzetten. Het komt in de wijk reeds meerdere malen voor dat op de verplichte parkeerplek een carport of een garage gebouwd is en dat deze parkeerplek als siertuin is ingericht en afgehekt. Hij pleit daarom voor handhaving van de verplichte parkeerplekken, vanwege de thans te ondervinden parkeerdruk. De eigen auto en motorfiets kan hij kwijt op het eigen erf, maar voor zijn auto van de zaak kan moeilijk een parkeerplek nabij de woning worden gevonden.

De opmerking van de gemeente dat elders in de tuin wel een carport c.q. garage gebouwd kan worden, vindt hij niet reëel.

Reactie gemeente:

In het gehele plangebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Om deze norm te kunnen bereiken en niet geheel ten laste te laten komen van de openbare ruimte, is de verkaveling van de rijenwoningen zodanig opgezet dat sprake is van achtertuinen met de bij de aankoop opgenomen verplichting op een aangegeven plek een parkeerplaats in te richten en ingericht te houden.

De aanwezigheid van een eigen parkeerplek wordt daarbij gecombineerd met een veelal relatief diepe achtertuin. Daaruit vloeit voort, dat het beschikbaar blijven en gebruiken van die eigen parkeerplek van groot belang is. Temeer, daar de aanwezigheid van een bedrijfsauto naast de privé-auto geen uitzondering is en daarvoor dus een openbare parkeerplek gevonden moet worden.

In juridische zin is de privaatrechtelijke verplichting van het aanhouden van een parkeerplek op het eigen erf in het bestemmingsplan vertaald met de aanduiding "P". De aanduiding 'P' op de bestemming Verkeer en Verblijf (VV) is uitsluitend bestemd voor parkeren op eigen terrein.

Het op de "P"-plek niet toestaan van een carport c.q. garage heeft alles te maken met de verplichting deze parkeerplaats beschikbaar te houden als parkeerplek. Het bouwen van een carport of een garage leidt er in bijna alle gevallen toe dat de plek gaat worden gebruikt voor andere doeleinden, zoals het stallen van een caravan of het benutten als schuurruimte. Iedere aanvrager zal betogen dat dat bij hem/haar niet aan de orde zal zijn, maar onze jarenlange ervaring en ook de dagelijkse praktijk wijzen uit dat een bebouwde parkeerplek nauwelijks nog als parkeerplek voor de auto benut wordt. Het gevolg is dat het parkeren op het beperkte aantal parkeerplaatsen op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Het niet toestaan van bouw mogelijkheden op de "P"-plek is ook om andere redenen niet gewenst. Er ontstaat daardoor een aanzienlijke toename van bebouwing in de achtertuin tegen het openbare gebied, zodanig dat de gehele breedte van de achtererven dichtgebouwd kan worden. Dit is qua beleving van dit openbare gebied ongewenst. Er is dan al gauw sprake van een armoedig beeld.

Voor carports op deze plek geldt, dat die daar altijd voorzien zijn van tenminste één wand en daarmee in juridische zin vallen onder het begrip 'gebouw'. Uitzonderingen binnen de categorie gebouwen voor carports zijn juridisch niet mogelijk. Het op die plek toestaan van een carport betekent dat een garage dan ook toegestaan moet worden.

Naar aanleiding van de opmerkingen van onder meer de heer Dorlandt, is in week 37 een inventarisatie gemaakt van "P"-plekken die niet als parkeerplek beschikbaar zijn. Van de 333 "P"-plekken zijn er 57 afgesloten met een erfafscheiding en dus niet als parkeerplek beschikbaar. Op vijf plekken is een (zonder bouwvergunning gebouwde) carport geconstateerd, al of niet voorzien van een afsluitbare erfafscheiding. Omdat de eis van het beschikbaar houden van de parkeerplek in de achtertuin nu alleen vastgelegd is in de privaatrechtelijke koopovereenkomst tussen koper en verkoper, is handhaving vanuit de gemeentelijke overheid nagenoeg niet mogelijk. Zodra dit bestemmingsplan rechtskracht krijgt, zal de handhaving van het beschikbaar en onbebouwd houden de "P"-plek prioriteit gegeven worden onder de vlag van de reguliere bestuurlijke bevoegdheden. Op het punt van handhaving wordt daarmee tegemoet gekomen aan het verzoek van de heer Dorlandt.

Naast de bouwbeperking van de "P"-plek moet niet vergeten worden dat de bouw van een garage en/of carport in het overige gedeelte van de achtertuin wél is toegestaan. Vanwege de grotere diepte van de achtertuin is het qua overblijvende ruimte tussen de woning veelal niet onmogelijk om een carport c.q. garage in het verlengde van de "P"-plek te bouwen.

- o Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoekt een vergroting van de bouw mogelijkheden op de bovenverdieping op te nemen, zodanig dat ruimte voor twee slaapkamers ontstaat. Bij de woning nummer 15 is voor een dergelijke opbouw ook bouwvergunning verleend.

In zijn mondelinge toelichting van de zienswijzen heeft de heer Dorlandt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel, omdat zijn woning, de overige woningrijen en huisnummer 15 identieke woningen zijn.

Reactie gemeente:

De Tuin van Freyr ligt centraal binnen het gebied "het Vierkant" in de Stad van de Zon, omgeven door water. Het is een compact gebouwd woongebied met een krachtige stedenbouwkundige opzet, gericht op duurzaamheid, waarin veel aandacht is besteed aan vormgeving en detail. Centraal in het vierkant is een centrumgebied vormgegeven met bijbehorende functies en woningtypen. Daar omheen liggen de verschillende woonbuurten met ieder een eigen sfeer. Kenmerkend is dat de woningen met de voorzijde grenzen aan een woonstraat in de vorm van een autovrije openbare ruimte. Gevolg daarvan is dat de profielbreedte van deze woonstraten beperkt is. De woningen zijn voor auto's via de achterzijde bereikbaar, waarbij geparkeerd wordt in de achtertuint.

Op het niveau van de woonstraat met veelal rijenwoningen, heeft iedere straat een eigen bebouwd karakter met een afgewogen architectuur en materiaaltoepassingen. De eindwoningen in het blok hebben veelal een architectonisch accent, een verbijzondering in de vormgeving en materiaaltoepassingen. Hier wordt een relatie gelegd met de bebouwing aan de kruisende straat. De woonbebouwing aan de Tuin van Freyr bestaat uit twee identieke bouwblokken die een openbare ruimte omsluiten die vrij van auto's is ingericht. Op buurtniveau wijkt de straat af van omliggende straten doordat een deel van de bebouwing uitbuigt rondom een groene openbare ruimte die als speelplek is vormgegeven.

De woningblokken hebben bebouwingsaccenten op bijzondere plaatsen, centraal in het blok en in de hoekwoningen. Deze accenten zijn bij de bouw van de woningen gerealiseerd in de vorm van een uitragende opbouw met een afwijkende materiaaltoepassing. De overige woningen in het blok hebben twee bouwlagen. Op grond van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren die gelijk ligt met de achtergevel en ruim terug ligt ten opzichte van de voorgevel. De zijkant valt aan één zijde samen met de scheidingsmuur, terwijl aan de andere ruimte is gelaten. Omdat de volumes terug liggen en los van elkaar zijn gepositioneerd, is de invloed op de omgeving, zowel aan de openbare zijde als privé, beperkt.

Het eigen karakter van de bebouwing is ook tot uitdrukking gebracht in de mogelijkheden voor uitbreiding. Voor deze woningen is daarbij gekozen voor een losstaande dakopbouw. Dit om te voorkomen dat dakopbouwen aaneengesloten op de derde bouwlaag kunnen ontstaan. Aan de achtergevel zou dat een gevelbeeld opleveren van een volledige derde bouwlaag. Daar komt bij dat een deel van de percelen in de straat heel ondiep zijn. De invloed van een aaneengesloten dakopbouw op de derde bouwlaag zou onacceptabele ruimtelijke gevolgen hebben naar de omgeving. Dit in verband met de invloed naar omliggende woningen, de beleving van de bebouwde massa en de vormgeving van de bouwblokken op het niveau van de straat.

Neemt niet weg, en erkend wordt ook, dat ten aanzien van de dakopbouw op de woning nummer 15 een bouwvergunning is verleend voor het maken van een dakopbouw wél over de volle breedte van de woning. Bij de beoordeling van die bouwaanvraag is spijtig genoeg niet getoetst aan het actuele beleid, waardoor een afwijking is ontstaan ten opzichte van de bouwbeperking die ter plaatse voor de breedte van extra dakopbouwen gelden. Een eenmalig gemaakte fout mag niet leiden tot het geheel loslaten van een afgewogen stedenbouwkundig beleid en levert in dit geval geen precedent op waarmee anderen zich kunnen beroepen op het gelijkheidsbeginsel.

Ons advies is het handhaven van de huidige mogelijkheden voor een dakopbouw.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

C. H. van de Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard

Opmerking 1

Op blz. 6 van de Toelichting staat; "Ter plekke zijn 550 woningen gepland. Dat moet worden: "Ter plekke zijn tussen de 370 en 550 woningen gepland".

Reactie gemeente:

Refererend aan de voorschriften bij de aldaar geldende bestemmingen WU1 en WU2 (art. 13.2.2 onder a.) staat daar, dat er niet minder dan 370 en niet meer dan 550 woningen zullen worden gebouwd. De toelichting kan daarom overeenkomstig de zienswijze aangepast worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Op blz. 7 van de Toelichting wordt melding gemaakt van "Druiplanden/Strand van Luna". Beter is de kop "Strand van Luna".

Reactie gemeente:

De heer Van de Kraats heeft gelijk met zijn opmerking dat er geen sprake meer is van de oorspronkelijke druiplanden. Met het aangeven van 'de Druiplanden' in de kop van de betreffende alinea "de Druiplanden/Strand van Luna", wordt enerzijds aangegeven dat beide aanduidingen gelden voor een zelfde gebied en anderzijds dat het alleen aangegeven in de kop van "Strand van Luna" in de beeldvorming van de lezer daarmee slechts de strook strand gelegen aan het water bedoeld wordt. Het weglaten van 'de Druiplanden' draagt niet bij aan een verbetering van de leesbaarheid van de Toelichting.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Op bladzijde 28 van de Toelichting wordt ingegaan op de Wet geluidhinder. Hierbij ontbreekt de behandeling van De Waerdse Tempel als geluidsbron.

Reactie gemeente:

De Waerdse Tempel verdient inderdaad een plaats in de paragraaf 'Geluid'. Voorgesteld wordt de navolgende tekst aan de betreffende paragraaf toe te voegen.

De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen.

De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met een geluidszone van respectievelijk 50 en 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen/woningen. Wanneer een kortere afstand wenselijk is zal de mogelijke overlast moeten worden teruggebracht door aanvullende maatregelen. Binnen deze afstanden rond de Waerdse Tempel zijn geen woningen aanwezig en worden ook in Plandeel 3 in de toekomst niet gerealiseerd. De verkaveling voor Plandeel 3 is nog niet definitief. Naar verwachting zullen de dichtstbijzijnde woningen op ca. 150 meter afstand van de Waerdse Tempel worden gebouwd. De afstanden tot de geluidgevoelige bestemmingen zijn dus vele malen groter dan de richtlijnenafstand, zodat met standaardvoorzieningen geen overschrijdingen ten aanzien van geluid zijn te verwachten.

De in de milieuvergunning opgenomen geluidsvoorschriften bieden voldoende garantie dat ook ter plaatse van de te realiseren woningen geen overlast zal plaatsvinden als gevolg van de aan de Waerdse Tempel vergunde activiteiten. Overigens wordt in de nieuwste VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" de afstandsnorm voor de categorie café's, bars en discotheken zelfs nog verder teruggebracht. Hierin staat een afstand van 30 meter vermeld.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Ten aanzien van bladzijde 53 van de Toelichting bij 'Artikel 21 (Horeca 4)'. Hoe is men tot het standpunt gekomen dat de situering van de Waerdse Tempel welhaast ideaal is. Moet er geen nader onderzoek naar de geluidhinder van de Waerdse Tempel gedaan worden in verband met de geplande woningbouw in Plandeel 3?

Reactie gemeente:

Gelet op de gemeentelijke reactie op opmerking 3 kan gesteld worden dat er geen nader onderzoek naar de geluidhinder van de Waerdse Tempel gedaan behoeft te worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

Ten aanzien van blz. 53 van de Toelichting bij 'Artikel 21 (Horeca 4)', in relatie tot het thans geldende bestemmingsplan:

1. Het vorige bestemmingsplan voorzag niet in de vestiging van de Waerdse Tempel (Horeca 4), maar maximaal in een Horeca 3 bedrijf. Onduidelijk is waarom nu Horeca 4 wordt toegestaan.
2. Het maximaal oppervlak volgens het oude bestemmingsplan was 1500 m². Dit wordt zonder opgaaf van reden vergroot tot 2000 m². Rekening houdend met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden kan dit nog vergroot worden tot 2200 m². De indiener van de zienswijze begrijpt deze toename niet.
3. De maximale hoogte in het oude bestemmingsplan was 9 meter. In dit bestemmingsplan worden geen bepalingen omtrent de maximale hoogte gegeven. De hoogte van 9 meter zou gehanteerd moeten worden als maximale hoogte.
4. Het maximaal te bebouwen oppervlak is wel ingetekend maar niet van maatvoering voorzien. Daardoor kan in de toekomst discussie ontstaan over de maximale mogelijkheden.
5. De wijziging van Horeca 3 naar Horeca 4 kan niet tot stand komen zonder een nieuwe Milieu Effect Rapportage. Het bezoekersaantal (3850 bezoekers per evenement x 2 evenementen per week x 52 weken = 400.400 personen inclusief een aantal buitenevenementen), komt boven de 500.000 personen per jaar uit, hierdoor is het project MERplichtig.

Reactie gemeente:

ad 1.

Uitgangspunt bij bestemmingsplannen is dat bestaande voorzieningen positief bestemd worden en in beperkte mate mogelijkheden krijgen voor toekomstige groei. De Waerdse Tempel is gevestigd op deze locatie op basis van een rechtsgeldige vergunning die, na toetsing door de rechter, vernietigd werd. De rechter heeft geconstateerd dat de Waerdse Tempel als multifunctioneel centrum (muziekconcerten, festivals, theatervoorstellingen en dance-avonden) niet onder de in het oude bestemmingsplan voorgeschreven horecavormen viel. Op dat moment was het gebouw echter reeds gerealiseerd. De Waerdse Tempel zorgt voor een divers aanbod aan recreatiefuncties voor alle leeftijden. Daarnaast geeft de Waerdse Tempel een goede invulling aan het gewenste intensieve gebruik van dit gebied. Op basis hiervan is reeds een procedure gestart voor het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en wordt alsnog door middel van dit bestemmingsplan voorzien in een adequaat planologisch kader.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 2.

Ten aanzien van het vergunde bebouwingsoppervlak heeft de rechtbank vastgesteld dat een onderkeldering abusievelijk niet is meegenomen bij de berekening van het bebouwde oppervlak. De bestaande bebouwing heeft inclusief de onderkeldering een oppervlak van 1800 m². Bij het nieuwe bestemmingsplan dient dus rekening te worden gehouden met deze 1800 m². Op basis hiervan is het bestemmingsplan opgesteld en het bouwvlak ingetekend van 2.000 m². Er is dus slechts sprake van een bouwvlak dat 10% meer ruimte biedt ten opzichte van de bestaande bebouwing. Deze ruimte wordt geboden om te kunnen voorzien in eventuele toekomstige uitbreidingen of wijzigingen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 3.

Er is wel degelijk sprake van een maximale bouwhoogte. In het ontwerp is op de plankaart een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Deze maximale bouwhoogte is hoger dan het voorheen geldende planologische regime en de afgegeven bouwvergunning. Het gebouw heeft ten opzichte van het peil een hoogte van 9.40 meter.

Een toename van de hoogte met 59% (van 9.40 naar 15 meter) past echter niet binnen het uitgangspunt dat bestaande voorzieningen positief bestemd worden en in beperkte mate mogelijkheden krijgen voor toekomstige groei. De bouwhoogte op de plankaart zal aangepast worden tot 11 meter, zodat de huidige hoogte van 9.40 meter positief bestemd is er ruimte is voor eventueel aanvullende technische voorzieningen in te toekomst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 4.

Deze werkwijze is gebruikelijk. De door de aanvrager gevreesde onduidelijkheid herkennen wij niet. Door de toegenomen digitalisering en verbeteringen van meettechnieken bestaat er, zeker ten aanzien van recente bebouwing, geen onduidelijkheid door deze methode.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 5.

Een besluit is MERplichtig als het als eerste in een ruimtelijke voorziening voorziet. Als er eerder een milieueffectrapportage is opgesteld is alleen de uitbreiding MERplichtig. Omdat er eerder een milieueffectrapportage is opgesteld is alleen de uitbreiding eventueel MERplichtig.

Aangezien er reeds een milieueffectrapportage voor het recreatiegebied is opgesteld, moet er bij de berekening niet uitgegaan worden van het totale bezoekersaantal, zoals door de heer Van der Kraats wordt gedaan, maar van de aantallen die toe te schrijven zijn aan een toename.

Daarbij merken wij op dat de door de heer Van der Kraats gebruikte capaciteit niet correct is. De capaciteit van de grote zaal is 2000 en van de kleine zaal 250 personen. De totale capaciteit is dus beduidend lager dan 3850 personen.

In dit geval is er sprake van een beperkte capaciteitsuitbreiding. Bij het gebruik is er ook sprake van een beperkte toename doordat het toegestane gebruik wijzigt van een zalenverhuur (reeds toegestaan onder het oude planologische regime) naar een multifunctioneel zalencentrum, gericht op muziek en andere culturele activiteiten. De uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de entree blijft bij de berekening buiten beschouwing. Deze is noodzakelijk in verband met de toegenomen veiligheidseisen en -procedures en zorgt niet voor een capaciteitsvergroting van de zalen. De vrijstellingsmogelijkheid van 10% blijft eveneens buiten beschouwing omdat niet vaststaat dat deze algemene vrijstellingsbevoegdheid benut zal worden. Ook de buitenevenementen kunnen niet meegeteld worden, deze zijn reeds meegewogen in de eerdere milieueffectrapportage.

Op basis van bovenstaande wijzigingen (een toename van 350 m2 en de gebruikswijziging van Horeca 3 naar Horeca 4) is er evident geen sprake van een zodanige toename van de te verwachten bezoekersaantallen dat er sprake is van een MERplichtig besluit.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

De herzieningsplicht van bestemmingsplannen wordt aangevoerd om alle fouten uit het verleden glad te strijken.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 2 van de Toelichting wordt de aanleiding van de herziening van dit bestemmingsplangebied verantwoord. De herzieningsplicht vanuit de ruimtelijke ordeningswetgeving is slechts één van de aanleidingen. Het actualiseren van de grote verscheidenheid aan bestaande regelgeving met een vertaling naar de huidige inzichten is ook een van de aanleidingen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

In het verleden hebben de bewoners van de Monniksrob aangedrongen om het bestemmingsplan Zuid als één geheel bestemmingsplan door te voeren. De gemeente wilde daar niet aan voldoen. Nu opeens wil men wel alles omvatten in één groot bestemmingsplan. Graag duidelijkheid daarover.

Reactie gemeente:

Het structuurplan Heerhugowaard-Zuid ligt aan de basis van de ontwikkeling van het onderhavige plangebied. Het structuurplan geeft de ruimtelijke en functionele kaders aan voor de realisatie van dit stedelijk en recreatief gebied.

De uitwerking van het structuurplan is opgeknipt in deelgebieden, om werkbare gebiedsdelen te verkrijgen ten behoeve van de ontwikkeling daarvan. Die gebiedsdelen hebben het karakter van ontwikkelingsplannen.

Met de opmerking geeft de heer Van de Kraats aan dat, als destijds al overgegaan was tot de opzet van één groot bestemmingsplan, er een naar zijn mening evenwichtiger afstemming tussen de plandelen had plaatsgevonden. Die evenwichtige afstemming van het plangebied was en is evenwel gewaarborgd door het voornoemde structuurplan.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

De heer Van de Kraats heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid zijn zienswijzen mondeling toe te lichten in de commissie Stadsontwikkeling. Omdat hij zijn toelichting in de commissie Stadsontwikkeling niet heeft afgerond vanwege de (vooraf bekend zijnde) beperkte tijd daarvoor, heeft hij zijn argumenten puntsgewijs nagezonden in een e-mail van 4 september 2008 (opgenomen in de ter inzage liggende stukken). Daarbij zijn geen toevoegingen dan wel andere gezichtspunten naar voren gebracht anders dan de in eerste instantie ingediende schriftelijke zienswijzen.

D. H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoeken het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het niet langer kan worden toegestaan dat in de onmiddellijke nabijheid van het perceel Middenweg 1a een waterskibaan met bijbehorende horecavoorziening gerealiseerd kan worden.

De heer Van Ruitenbeek heeft bij monde van de heer mr. O.H. Minjon gebruik gemaakt van de mogelijkheid zijn zienswijze mondeling toe te lichten in de commissie Stadsontwikkeling. De heer Minjon heeft daarbij gewezen op het door de rechtbank aangegeven motiveringsgebrek aan de verleende vrijstelling/bouwvergunning voor de kabelskibaan c.a. Meer nog heeft hij de gemeenteraad verzocht naar het project zelf te kijken en de impact daarvan voor de omgeving en met name voor de heer Van Ruitenbeek.

Reactie gemeente:

Inhoudelijk:

De indiener is van mening dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van rust en privacy, hetgeen een onevenredige inbreuk op zijn woongenot tot gevolg heeft. Hoewel een zekere aantasting zeker niet is uit te sluiten, moeten we niet uit het oog verliezen dat er sprake is van een recreatieplas. Het feit dat er tot nu toe nog steeds geen invulling wordt gegeven aan de gewenste recreatieve ontwikkeling betekent echter niet dat de bestaande situatie de gewenste eindsituatie is. Er wordt immers steeds gestreefd naar intensief gebruik in dit gebied. In het kader van de lopende procedure is uitgebreid aandacht besteed aan de aanvaardbaarheid van de eventuele ruimtelijke gevolgen. Daarbij is zowel naar milieutechnische gevolgen als naar de gevolgen voor privacy gekeken.

Privacy:

Evenals bij de realisering van bijvoorbeeld wegen, culturele voorzieningen of veldsportcomplexen is er geen directe groep die rechtstreeks baat heeft bij de aangelegde voorzieningen, maar worden deze aangelegd voor het algemeen nut. Daarbij kan sprake zijn van een aantasting van de privacy van omwonenden. De enkele aantasting is echter geen aanleiding om af te zien van medewerking. Dat is anders indien er sprake is van een onaanvaardbare aantasting.

De aanleg van de baan heeft wel een aantasting tot gevolg, maar deze blijft beperkt tot de dichtstbijzijnde woningen en wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de kabelskiërs. Tenslotte is het gebied reeds bestemd voor intensieve recreatie, zodat, ook als de kabelskibaan niet wordt aangelegd, er op basis van het toegestane gebruik, reeds aantasting van de privacy te verwachten valt. Er is ook overigens voldoende onderzoek gedaan waaruit blijkt dat de gevolgen voor de omgeving niet onevenredig zijn.

Formele gebreken:

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad kan in het kader van het vaststellingsproces besluiten het plan conform de meest recente beleidsinzichten vast te stellen. Dat is niet alleen mogelijk, maar wordt zelfs verwacht.

De in het kader van de vrijstellingsprocedure ten behoeve van de bouwvergunning gevoerde procedure en de formele overwegingen die de rechter in dat kader gemaakt heeft, zijn daarom in deze niet aan de orde.

Structuurplan:

Om het verschil in intensiteit van het gebruik aan te geven, zijn voorschriften opgenomen voor 'Recreatie intensief' en 'Recreatie extensief'. Ook hier zijn de voorschriften van het bestaande bestemmingsplan overgenomen, zij het met inpassing van de verleende vrijstellingsbeschikking voor de bouw van een waterskicentrum,.

Ten aanzien van die vrijstellingsbeschikking wordt het volgende opgemerkt:

Op basis van de uitspraak van de rechter moet vastgesteld worden dat Skeef niet past binnen het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid aangezien er -volgens de rechter- sprake is van een meer plaatsgebonden vorm van intensieve recreatie waarbij een deel van het recreatiewater niet door andere recreanten benut kan worden. Desondanks is het project passend binnen de huidige visie van het college. De plannen inclusief de bijbehorende tekeningen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek om de besluitvorming voor dit project aan ons te delegeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Hoewel het delegatiebesluit nog opgesteld was op basis van een (achteraf verkeerde) inschatting, staat vast dat de gemeenteraad inhoudelijk kennis genomen heeft van de plannen en er achter staat.

Bovenstaande betekent dat in het kader van de vaststelling aandacht besteed moet worden aan de gewijzigde beleidsuitgangspunten. Met andere woorden; waarom wordt er nu afgestapt van het in de structuurvisie geschetste beeld van wandel- en dagrecreatiegroen met woningbouw en is er een veel breder programma gekomen met bijvoorbeeld De Waerdse Tempel, Sportlagune en Skeef.

Ten aanzien van het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid is van belang dat dit in december 1999 is opgesteld voorafgaand aan de ontwikkeling van de Stad van Zon en de invulling van de Vinex-woningbouwtaakstelling van Heerhugowaard. Een Structuurplan geldt op basis van de wet in beginsel voor een termijn van 10 jaar. Deze wettelijke termijn is bijna verstreken.

Daarbij is in het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid vooral ingegaan op de inrichting van dat gebied en de onderlinge verbanden daarin. Nu de woningbouwontwikkeling grotendeels is afgerond wordt duidelijk dat het richten van de inspanning op de woningbouwontwikkeling geleid heeft tot een noodzaak tot terugbrengen van de achterstand in ontwikkelingen op andere vlakken. Zowel de sociaal/culturele voorzieningen, regionale bereikbaarheid, winkelveorzieningen en recreatieve voorzieningen waren achtergebleven bij de woningbouwontwikkeling.

Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 56.000 in 2015 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. De laatste jaren is de inspanning meer en meer verschoven van uitsluitend woningbouw naar zowel woningbouw als een inhaalslag op leefbaarheidaspecten. Zo wordt het Stadshart herzien; is er een nieuw theater gebouwd er komen uitgebreide uitgaansvoorzieningen en het winkelareaal wordt bijna verdubbeld. Er zijn voorbereidingen gaande voor een grote regionale bioscoopvoorziening en een uitgaansvoorziening en er is tevens een grootschalige verbetering gestart van de regionale doorstroomwegen (N244 als zuidelijke ontsluiting richting Alkmaar en de Westfriisiaweg in oostelijke richting). Ook het intern wegennet wordt ingericht op de toegenomen bewonersaantallen en worden er mogelijkheden geschapen voor vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid en kantoren om de regionale arbeidsmarkt te kunnen bedienen en zo de grote hoeveelheden woon-werkverkeer te beperken.

De in het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid opgenomen visie was gericht op de Stad van de Zon maar blijkt in de praktijk onvoldoende onderscheid te bieden in HAL-verband en beperkt zich tot elders in de regio veel voorkomende vormen van recreatie. Daarmee wordt niet voldaan aan de wens om een in de regio gevarieerd aanbod te realiseren. Ook komt de centrale visie van de gemeenteraad en college, dat Heerhugowaard gezien moet worden als een Stad van Kansen, hierdoor in het geding.

Het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid is dan ook inmiddels achterhaald. De visie is opgesteld voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en de toen geldende opvattingen, waarbij de focus heeft gelegen op het ontwikkelingsgebied Heerhugowaard-Zuid. Het recreatiegebied dient echter voor de gehele bevolking van Heerhugowaard, en zoals al aangegeven moet er ook een regionale rol vervuld worden.

Er is dan ook besloten om in de periode juli-augustus 2008 de aanwezige structuurplannen te beoordelen op de "houdbaarheid" in verband met de wijzigingen in de beleidsinzichten en de na de wetwijziging van 1 juli 2008 geldende verplichting om één of meerdere structuurvisie(s) te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Het project Skeef past niet in het geldende Structuurplan Heerhugowaard-Zuid, maar wel binnen de huidige beleidsvisie om meer regionale diversiteit te bieden en om in Heerhugowaard een volwaardig aanbod te realiseren. Op basis hiervan is besloten om medewerking te verlenen middels vrijstelling.

Geconcludeerd kan worden dat de zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan die de waterskibaan uitsluit. Wel zal de Toelichting zodanig aangevuld worden dat daarin aandacht wordt besteed aan de gewijzigde inzichten in verband met het structuurplan.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoeken in het bestemmingsplan de mogelijkheid van een tweede woning op te nemen.

De heer Minjon heeft in zijn mondelinge toelichting kort aan dit verzoek gerefereerd. Hij vindt de reactie van de gemeente op de schriftelijke zienswijze niet overtuigend en acht de vrees voor precedentwerking niet terecht.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

Specifiek ten aanzien van Middenweg 1a.

De structuur ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op agrarisch gebruik in het verleden. Op het perceel is een duidelijke hiërarchie in de kavelbebouwing te herkennen. Er is een helder onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. Het totaal manifesteert zich als één en heeft een maat en een schaal die passend is bij de structuur op dit deel van de Middenweg. Voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid en in dit geval de ontwikkeling van het recreatiegebied, is het kassenbedrijf dat hier voorheen gevestigd was beëindigd. Daarbij is een deel van de opstallen aan de zijde van de Middenweg gehandhaafd. Het ruimtelijk beeld aan de zijde van de Middenweg past nog altijd in de karakteristieke verkavelingsstructuur van de lintbebouwing.

Het doorbreken van de huidige ervenstructuur door opsplitsing en het toevoegen van bouwvolumes betekent verdichting van de open lintstructuur en dat is niet gewenst. Door het toevoegen van een extra woning met een tuin en ervenbestemming wordt het specifieke ruimtelijke karakter geweld aangedaan. Er wordt immers niet alleen een woonvolume toegevoegd maar ook bijgebouwen voor twee woningen en twee woonerven met een eigen inrichting. Immers door de sloop van de opstallen heeft het bestaande woonhuis geen bijgebouw meer. Hierdoor ontstaat een schaa sprong in de verkavelingsstructuur die niet past bij dit deel van de Middenweg en komt het specifieke karakter onder druk te staan.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Het alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

De conclusie is dat het vervangen van het bestaande bijgebouw door een woning niet is gewenst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

E. M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeker bouw mogelijkheden voor een carport op te nemen op de verplichte parkeerplek met aanduiding 'P'.

De heer Van der Stoop heeft zijn zienswijzen toegelicht in de commissie Stadsontwikkeling. Elders in de tuin kan wel een carport c.q. garage gebouwd worden, maar hij vindt dat niet reëel. Bovendien grenst zijn "P"-plek aan die van de burens van de vrijstaande woning Keerkring 82, waarbij een optiemogelijkheid was voor de bouw van een garage bij de woning op de "P"-plek. Hij wil die mogelijkheid dus ook. Bovendien pleit hij voor handhaving van de verplichte parkeerplekken, vanwege de thans te ondervinden parkeerdruk.

Reactie gemeente:

In het gehele plangebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Om deze norm te kunnen bereiken en niet geheel ten laste te laten komen van de openbare ruimte, is de verkaveling van de rijenwoningen zodanig opgezet dat sprake is van achtertuinten met de bij de aankoop opgenomen verplichting op een aangegeven plek een parkeerplaats in te richten en ingericht te houden.

De aanwezigheid van een eigen parkeerplek wordt daarbij veelal gecombineerd met een relatief diepe achtertuin. Daaruit vloeit voort, dat het beschikbaar blijven en gebruiken van die eigen parkeerplek van groot belang is. Temeer, daar de aanwezigheid van een bedrijfsauto naast de privé-auto geen uitzondering is.

In juridische zin is de privaatrechtelijke verplichting van het aanhouden van een parkeerplek op eigen erf in het bestemmingsplan vertaald met de aanduiding "P". De aanduiding 'P' op de bestemming Verkeer en Verblijf (VV) is uitsluitend bestemd voor parkeren op eigen terrein.

Het op de "P"-plek niet toestaan van een carport c.q. garage heeft alles te maken met de verplichting deze parkeerplaats beschikbaar te houden als parkeerplaats. Het bouwen van een carport of een garage leidt er in bijna alle gevallen toe dat de plek wordt gebruikt voor andere doeleinden, zoals het stallen van een caravan of het benutten als schuurruimte.

Iedere aanvrager zal aanvoeren dat dat bij hem/haar niet aan de orde zal zijn, maar onze jarenlange ervaring en ook de dagelijkse praktijk wijst uit dat een bebouwde parkeerplek nauwelijks nog als parkeerplek voor de auto benut wordt. Het gevolg is dat het parkeren op de beperkte aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Het niet toestaan van bouwmogelijkheden op de "P"-plek is ook om andere redenen niet gewenst. Er ontstaat daardoor een aanzienlijke toename van bebouwing in de achtertuin tegen het openbare gebied, zodanig dat de gehele breedte van de achtererven dichtgebouwd kan worden. Dit is qua beleving van dit openbare gebied ongewenst. Er ontstaat al gauw een armoedig beeld.

Dat geldt ook voor carports op deze plek, omdat die daar altijd voorzien zijn van tenminste één wand en daarmee in juridische zin vallen onder het begrip 'gebouw'. Uitzonderingen binnen de categorie gebouwen voor carports zijn juridisch niet mogelijk. Het op die plek toestaan van een carport betekent dat een garage ook toegestaan moet worden.

Naar aanleiding van de opmerkingen van ondermeer de heer Van der Stoop, hebben wij in week 37 een inventarisatie gemaakt van "P"-plekken die niet als parkeerplek beschikbaar zijn.

Van de 333 "P"-plekken zijn er 57 afgesloten met een erfafscheiding en dus niet als parkeerplek beschikbaar. Op vijf plekken is een carport geconstateerd, al of niet voorzien van een afsluitenbare erfafscheiding.

Omdat de eis van het beschikbaar houden van de parkeerplek in de achtertuin nu alleen vastgelegd is in de privaatrechtelijke koopovereenkomst tussen koper en verkoper, is handhaving vanuit de gemeentelijke overheid nagenoeg niet mogelijk. Zodra dit bestemmingsplan rechtskracht krijgt, zal de handhaving van de "P"-plek prioriteit gegeven worden onder de vlag van de reguliere bestuurlijke bevoegdheden. Op het punt van handhaving wordt daarmee tegemoet gekomen aan het verzoek van de heer Van der Stoop.

Naast de genoemde beperking moet niet vergeten worden dat de bouw van een garage en/of carport in het overige gedeelte van de achtertuin wél is toegestaan. Vanwege de grotere diepte van de achtertuin is het qua overblijvende ruimte tussen de woning niet onmogelijk om een carport c.q. garage in het verlengde van de "P"-plek te bouwen.

De heer Van der Stoop wijst op de mogelijkheid om bij de vrijstaande woning Keerkring 82 als optie een garage te bouwen. Van die optiekeuze is bij de aankoop is geen gebruik gemaakt. Op basis van de voorbereidende werking van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, kan voor een dergelijke garage ook geen bouwvergunning meer worden verleend. Bovendien is ook aan dat koopcontract de verplichting van het instandhouden van de onbebouwde parkeerplek verbonden. Van een precedent is daarom geen sprake.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

F. R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de bouwmogelijkheden in de achtertuin van Hemelboog Binnen 14 zodanig aan te passen dat de bouw van een berging tegen de openbare weg mogelijk wordt.

Reactie gemeente:

De bestemming 'T' is bestemd voor tuinen, waarop geen bouwwerken mogen worden gebouwd. De bestemming 'Tuin' grenst in dit geval aan het openbaar gebied, de brede groenstrook tussen de voorgevel van de woning en het profiel van de weg. Het betreft hier de voortuin van de woning waarbij het open karakter van de voortuin aansluit bij het open karakter van het aangrenzende openbare gebied. Vanwege behoud van het open karakter in relatie tot de openbare ruimte zijn er in deze zone geen mogelijkheden voor bijgebouwen. De door de heer Nijland meegezonden foto's geven een goed beeld van de huidige open situatie. Bezie vervolgens een garage/berging tot aan het trottoir in de lijn van de naastgelegen woning en meteen wordt duidelijk dat het toestaan van een bouwmogelijkheid op die plek inbreuk maakt op het met de inrichtingsopzet bedoelde open karakter. Veelal wordt bij een dergelijke situatie het nevenargument gebruikt dat met hoog opgaand groen de openheid van de tuin ook verdwijnt. Het antwoord daarop is dat hoog opgaand groen toegestaan is, maar qua uitstraling van een geheel andere orde is dan een garage/berging.

Mogelijkheden om een berging te bouwen zijn er elders op het erf in de bestemmingsaanduiding 'te bebouwen erven', gericht op de entreezijde van de woning en gekoppeld aan de woonstraat.

Op de bestemmingsplankaart is een heldere vertaling gemaakt van het ruimtelijk beeld van de Hemelboog en de aangrenzende woonstraten. Er is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterzijde met bijbehorende bouw mogelijkheden. Er bestaat dan ook geen reden dit te wijzigen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;

Opmerking

Verzoeken het naast de woning Middenweg 4 gelegen onbebouwde deel van het erf te bestemmen voor woningbouw. Het verzoek is zonder verdere onderbouwing voorzien van een schets waarop 13 woonkavels, een straat, een speelplek en een parkeerterrein zijn aangegeven. Ook is rekening gehouden met een centrum voor natuur en milieu.

In de mondelinge toelichting bij de commissie Ruimtelijke Ordening heeft de heer J. Burger namens zijn ouders aangegeven dat na de aanvankelijk agrarische functie, het opvolgende gebruik ten behoeve van caravanstalling, de tijd en de veranderde omgeving, het perceel nu geschikt is voor woningbouw.

Van onderhandeling met de gemeente over verkoop is geen sprake, omdat hun laatste contact daarover dateert van februari 2008.

Reactie gemeente:

De gemeente is bezig met de invulling van het perceel voor een openbare functie. De heer en mevrouw Burger en hun adviserende makelaar zijn op de hoogte van de gemeentelijke plannen. In dat kader wordt er onderhandeld over de aankoop van het perceel door de gemeente. Betrokken partijen weten dat wat zij hier vragen geen reële optie is voor deze kavel.

De namens de gemeente optredende onderhandelaar geeft aan dat de onderhandelingen niet vlot verlopen. Er zijn gesprekken gevoerd met de heer Burger zelf en gesprekken met hun adviseur. Deze adviseur heeft de familie Burger geadviseerd de bestemmingsplanprocedure af te wachten. Er is dus wel degelijk sprake van concrete onderhandelingen en recente gesprekken, waarbij inzet is de vraagprijs (op basis van woningbouw) en de biedprijs (op basis van een openbare functie) tot elkaar te brengen. Omdat de uitkomst van de onderhandelingen op dit moment niet bekend is, wordt de grond overeenkomstig de uitgangspunten 'positief' bestemd. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt overgenomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

H. S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras

Opmerking 1

Verzoeken herbouw/nieuwbouw van de woningen elders op het perceel Middenweg 2 op te nemen.

De heer Van Wonderen (namens de erfgenamen van het eigendom Middenweg 2/2a) heeft zijn zienswijze mondeling in de commissie Stadsontwikkeling toegelicht. Hij heeft benadrukt dat de bestaande woningen bouwkundig toe zijn aan vervanging. In verband met de aanwezigheid van de nieuwe weg kan nieuwbouw beter op een plek elders op het perceel plaatsvinden. Van onderhandelingen waar de gemeente over spreekt is hem vanaf februari niets meer gebleken.

Reactie gemeente:

In de directe nabijheid van de woningen is een ontsluitingsweg vanaf het Nollencircuit aangelegd, waardoor herbouw van de oude woning(en) elders op het perceel een logische gedachte is. Op dit moment zijn er evenwel geen concrete nieuwbouwplannen waarop vooruitgelopen kan worden in dit bestemmingsplan. Bovendien is de gemeente bezig dit perceel te betrekken bij de invulling voor een openbare functie op het naastgelegen perceel Middenweg 4.

De heer Van Wonderen is op de hoogte van de gemeentelijke plannen en in dat kader wordt er onderhandeld over de aankoop van het perceel door de gemeente. Als aankoop door de gemeente geen doorgang vindt, kan te zijner tijd zo mogelijk in combinatie met een te voeren procedure voor de ontwikkeling van het perceel Middenweg 4, een nieuwbouwplan voor het perceel Middenweg 2, 2a meegenomen worden.

De onderhandelingen over de aankoop door de gemeente vindt plaats met een belangenbehartiger van de erfgenamen. Gelet op de belangen van de huurders van één van de woningen, waarmee de erfgenamen rekening moeten houden, is afgesproken dat verdere onderhandelingen met de gemeente plaatsvinden zodra daarover meer duidelijkheid is.

Omdat de uitkomst van de onderhandelingen op dit moment niet bekend is, wordt de grond overeenkomstig de uitgangspunten 'positief' bestemd. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt overgenomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Artikel 5.2.3 van de voorschriften. Verzoeken de grootte van de caravanstalling toe te kennen aan Middenweg 2 en niet aan Middenweg 2a

Reactie gemeente:

In artikel 5.2.3 onder b. staat de mogelijkheid van het gebruik van gebouwen ten behoeve van een caravanstelling toe bij Middenweg 2a. Op verzoek van de heer Van Wonderen, namens de gezamenlijke erfgenamen, wordt dit gecorrigeerd in Middenweg 2.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

I. M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de bij de inspraakreactie toegezegde bouwhoogte van 8.50 meter te verwerken op de plankaart.

Reactie gemeente:

De toegezegde aanpassing van de goothoogte naar 8.50 meter wordt op de plankaart aangepast.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

J. C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking 1

De bestemming 'te bebouwen erven' op het perceel P 5137 is kleiner dan bij de verkoopovereenkomst is afgesproken. Verzoeken dit aan te passen.

Reactie gemeente:

De verhoudingen op deze kavel zoals op de bestemmingsplankaart getekend, laten voldoende ruimte voor het realiseren van gebouwen binnen de ervenbestemming. Neemt niet weg dat de bestemming 'Te bebouwen erven' in het hiervoor geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed", over de volledige breedte van het perceel liep. Gelet op het uitgangspunt dat de bestaande bestemmingsregels waar mogelijk worden overgenomen, kan de plankaart conform het vorige bestemmingsplan aangepast worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoeken in het perceel Jan Glijnisweg 11 bouwmogelijkheden voor vier woningen in te tekenen, in plaats van zoals afgesproken één woning.

De heer C.N. van Langen heeft zich bij de hoorzitting in de commissie Stadsontwikkeling laten vertegenwoordigen door zijn broer, de heer J. van Langen.

De heer J. van Langen wees daarbij op de nieuwbouwwoningen die de gemeente op haar initiatief heeft laten bouwen; toestemming heeft gegeven aan andere eigenaren om extra woningen te bouwen en nu ook zes woningen aan de overkant van de Jan Glijnisweg weg mogelijk wil maken. Daarmee handelt de gemeente in strijd met haar beleid dat de Jan Glijnisweg het open karakter moet behouden. De gevraagde drie extra woningen kunnen daar nog wel bij.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen, onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd is. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

Meer specifiek ten aanzien van Jan Glijnisweg 11.

Het perceel Jan Glijnisweg 11 is een agrarisch perceel met een stolp. Het totaal van erf en woning levert een waardevolle bijdrage aan het specifieke karakter van de Jan Glijnisweg. Ook de onbebouwde ruimte van het naastliggende perceel maakt hier een wezenlijk onderdeel van uit.

Als resultaat van verwerving is in eerdere instantie een bouwmogelijkheid overeengekomen op het meest zuidelijke deel van het perceel van de heer Van Langen. Dat is ook in een aantal andere gevallen gebeurd, waarbij in verwervings-onderhandelingen extra bouwmogelijkheden zijn bedongen, dan wel door de gemeente zelf een aantal bouwmogelijkheden zijn gerealiseerd. Benadrukt moet worden dat daarbij steeds specifieke afwegingen zijn gemaakt in een breder perspectief. Deze specifieke gevallen zijn daarom niet normstellend voor min of meer vergelijkbare situaties.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

K. K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken op het perceel Middenweg 8 mogelijkheden te bieden voor het bouwen van 3 woningen. Het verzoek is ten overstaan van de commissie Stadsontwikkeling mondeling toegelicht aan de hand van onder meer foto's van de situatie ter plekke.

Reactie gemeente:

De structuur van de Middenweg ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op het agrarische gebruik in het verleden. Een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is binnen Heerhugowaard-Zuid. Onbebouwde ruimte vormt daarbij een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijk deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Juist het contrast tussen de Stad van de Zon en de Middenwegstructuur is een sterk gegeven. De door de heer Wever overgelegde foto's laten die kwaliteit ondubbelzinnig zien.

Verdichting van dit deel van de Middenweg is daarom dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van de weidsheid van het recreatiegebied.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

L. Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoeker de binnenkort ten behoeve van de bouw van de nieuwe opslag te verlenen vrijstelling over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan in artikel 14.2.3. Tekstvoorstel: Gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen/bedrijfsgebouwen Middenweg 9, mag niet meer bedragen dan 170 m², met een goothoogte van maximaal 4.50 meter en een bovenhoogte van maximaal 8.50 meter, alsmede een open rijbak van 20 x 40 meter en 1.20 meter hoog.

Reactie gemeente:

De open rijbak past binnen de voorschriften voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en past binnen de gebruiksvoorschriften. De constructie van de bij de paardenbak behorende hekwerken c.a. en het gebruik passen binnen de gebruiksvoorschriften. Het gebruik wordt beoordeeld aan de hand van de bouwaanvraag. Een specifieke aanduiding c.q. specifiek toestaan van een open rijbak in het bestemmingsplan is daarom niet aan de orde.

De hoogtematen van de nieuwe opslagruimte worden conform de daarvoor op 17 januari 2008 verleende vrijstelling/bouwvergunning in het bestemmingsplan overgenomen (goothoogte maximaal 5 meter en bouwhoogte maximaal 6 meter). Er is geen aanleiding de maximale hoogtematen op te trekken tot de door de heer Mooij gewenste maten. De gemeente Heerhugowaard hanteert de volgende algemene uitgangspunten voor de hoogte van vrijstaande bijgebouwen bij vrijstaande woningen: 2,50 meter goot- en 3,50 meter nokhoogte. Deze algemene uitgangspunten gelden niet altijd voor bijzondere plangebieden, bijvoorbeeld het buitengebied waarbij de maximale hoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bestemming woondoeleinden op maximaal 5,5 meter is gesteld. Het toelaten van een nog hoger bijgebouw is niet wenselijk, omdat er een nog grotere afwijking van het gemeentelijk bouwbeleid ontstaat en leidt tot een precedent voor soortgelijke verzoeken.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Op pagina 52 van de Toelichting bij 'Artikel 14 Wonen en bedrijven' wordt gesteld dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 170 m². Aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw vallen binnen de bestaande bouwvlek van het hoofdgebouw en dienen dus te worden geschrapt, zodat de 170 m² aan bijgebouwen uitsluitend betrekking heeft op de bijgebouwen.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 52 van de Toelichting in het voornoemde tekstdeel wordt aangegeven dat de totale oppervlakte van alle aan- en bijgebouwen binnen het gearceerde vlak (Te bebouwen erven) niet meer mag bedragen dan 170 m².

Voor zover aan- en uitbouwen gelegen zijn binnen het bouwvlak van de woning, zijn die niet van invloed op de genoemde 170 m². De Toelichting sluit daarmee aan op de voorschriften.

Het bestemmingsplan laat overigens ruimte om aan het hoofdgebouw aan te bouwen c.q. het hoofdgebouw uit te bouwen buiten het bouwvlak. Die aan- en uitbouwen vallen dan dus wel onder het maximum oppervlakcriterium van 170 m².

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Bij zijn mondelinge toelichting in de commissie Stadsontwikkeling heeft de heer Mooij aangegeven dat op een deel van zijn ingebrachte zienswijzen geen gemeentelijke reactie is geformuleerd.

Reactie gemeente:

Het betreffen opmerkingen uit een gespreksverslag van 9 januari 2008 waarnaar in de zienswijzen verwezen wordt. Van die opmerkingen is destijds afgesproken dat deze onder de aandacht gebracht worden van de projectleider van het gebied Heerhugowaard-Zuid. Dat is conform de afspraak geschied en vandaar ook dat dat deel van dat gespreksverslag niet gezien is als zienswijzen in het kader van deze procedure. Voor de goede orde, het betreffende de nagenoemde opmerkingen ten aanzien van het achter zijn woning liggende gebied met de bestemmingen WU1 en WU2 (uit te werken woonbestemming).

1. De berekende woningaantallen van 370 - 550 kloppen niet met de gebiedsoppervlakte en de voorgenomen dichtheidspercentages. U (de heer Mooij) geeft op een ander moment aan waar in het ontwerpbestemmingsplan gesproken wordt over de dichtheidspercentages.
2. In het kader van verkeerslawaaï en fijnstof stelt de heer Mooij voor om hoogbouw langs de Westtangent (ook over zijn eigendom) te plaatsen, zodat het achterliggende te ontwikkelen woongebied wordt afgeschermd.
3. De stedenbouwkundige uitwerking van WU1 en WU2 wordt volgens de heer Mooij separaat ontwikkeld. Waarom niet als geheel uitwerken zodat er meer eenheid ontstaat?
4. De breedte van de waterpartij achter Middenweg 9 en ter hoogte van de Westtangent kan aangepast worden ten behoeve van een vloeiender verloop.

Gelet op de belangen die de heer Mooij in het betreffende gebied heeft als eigenaar van een deel van de te ontwikkelen gronden, zijn de opmerkingen waarnaar de heer Mooij verwijst dan ook reeds enige tijd onderdeel van de gesprekken/onderhandelingen die met hem gevoerd worden over de invulling van het c.q. zijn gebied.

M. N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC HeerhugowaardOpmerking

Verzoeken op grond van onder meer het gelijkheidsbeginsel om bouwmogelijkheden voor twee woningen in het bestemmingsplan op te nemen op het perceel Middenweg 6, in plaats van de nu gedachte bestemming 'Tuin'.

Reactie gemeente:

De fam. Blom vraagt twee extra bouw kavels onder het motto dat "alle" oude bewoners van de Middenweg een gelijke behandeling dienen te krijgen. Dit argument leidt aan onze kant niet tot nieuwe inzichten. Daar waar bewoners extra bouwmogelijkheden hebben gekregen gaat het om resultaten van verwervingsonderhandelingen. Uiteindelijk heeft het bestuur na weging van alle belangen een besluit genomen met als resultaat dat een aantal percelen extra bouwmogelijkheden hebben gekregen. Deze specifieke gevallen zijn dan ook niet normstellend voor min of meer vergelijkbare gevallen. Vandaar dat voor dit perceel de vergelijking niet zonder meer kan worden gemaakt.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten.

Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd is. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering.

De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

Meer specifiek ten aanzien van het perceel Middenweg 6.

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf dat bestaat uit een stolpboerderij en een aantal bijgebouwen, dit alles gesitueerd op een ruim erf. Ruimtelijk gezien een krachtig agrarisch ensemble met een duidelijke hiërarchie in de bebouwing. Juist op dit deel van de Middenweg vormen de aanwezige onbebouwde ruimten een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter. Uitgangspunt is van meet af aan geweest om dit te handhaven.

Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd.

Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied in relatie tot de Middenweg.

Het opsplitsen van bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van nieuwe bouwvolumes in open ruimten in de vorm van woningen past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

N. Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de ontstane planologische situatie te laten aansluiten bij de feitelijke situatie door op de plek van de huidige voormalige agrarische opstallen woningen te mogen realiseren.

Mevrouw A. Hopman heeft de zienswijze in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling mondeling toegelicht.

Reactie gemeente:

Het perceel Middenweg 1c, 1d is een relatief ondiepe kavel waarbij de bijgebouwen naast het hoofdgebouw zijn gesitueerd. De structuur ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op agrarisch gebruik in het verleden. Dat bepaalt het specifieke karakter van de kavels aan het zuidelijke deel van de Middenweg. Een breed kavel met een duidelijk onderscheid in hoofd- en bijgebouwen, waarbij het totale ensemble zich nadrukkelijk als één manifesteert. De kwaliteit van de bestaande bebouwing is daarbij niet leidend. Daar komt bij dat door sloop van bestaande bijgebouwen het bestaande woonhuis geen bijgebouw meer heeft, ook dit zal ergens een plek moeten krijgen.

De volumes van de bestaande bijgebouwen zijn relatief beperkt, vooral vanwege de geringe bouwhoogte. Het perceel oogt op de meegezonden tekeningen groter doordat de omzooming met de bestemming 'Groen' aan de zijde van het water niet in eigendom is. Dit betreft aan beide zijden van de kavel een strook (dijk) met een breedte van ca. 4.00 meter.

Het doorbreken van de bestaande ervenstructuur door opsplitsing van het perceel en het toevoegen van nieuwe hoofd- en bijvolumes heeft verdichting tot gevolg en dat is niet gewenst. Door het toevoegen van een extra woning of woningen met tuinen- en ervenbestemming wordt het specifieke karakter ter plekke geweld aangedaan. Immers het gaat niet alleen om het toevoegen van een of meerdere woning, maar ook de bijgebouwen voor die woning(en) en de bestaande woning en evenzoveel tuinen met een eigen inrichting. Hierdoor ontstaat een schaalspong die niet past bij de structuur van dit deel van de Middenweg. Het opsplitsen van bestaande erven en toevoegen van extra woningbouwvolumes past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter.

De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

**O. M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard,
C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;
H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard,**

Opmerking

De drie indieners maken bezwaar tegen de op de plankaart aangegeven locatie van de woontoren Sara de Bronovoland/Bastion.

Reactie gemeente:

De indieners zijn het niet eens met de op de plankaart aangegeven locatie van het appartementencomplex en verwijzen indirect naar de lopende procedure in het kader van de verleende bouwvergunning.

De Rechtbank heeft inmiddels uitspraak gedaan in verband met de bodemprocedure. Het beroep is afgewezen en de afgegeven bouwvergunning is in stand gelaten. Er wordt derhalve geen reden gezien om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

P. G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken ter plaatse van de uitbouwen van de woningen Charlotte Ruysplantsoen 4, Margreet Staalplantsoen 3, Tine Tammesplantsoen 4 en Lotte Beesedijk 5, de correcte bouwhoogte aan te geven.

Reactie gemeente:

De plankaart zal aangepast worden aan de werkelijke situatie, overeenkomstig de bij de verkoop van de woningen aangegeven optiemogelijkheden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking 1

De omvang van het bouwvlak op perceel P 2511 is, wellicht per abuis, kleiner dan afgesproken.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak op het perceel P 2511 zal dezelfde afmetingen krijgen als de woning op het perceel Jan Glijnisweg 7, namelijk breed 11 meter en diep 16 meter.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In strijd met de expliciete afspraken is de 'appartementenbestemming' niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Vooraf ten aanzien van deze zienswijze heeft de heer mr. M. Helmstrijd namens A. en F. Köhne een mondelinge toelichting gegeven in de commissie Stadsontwikkeling. Gelet op de die middag bekend geworden herziene besluitvorming rondom de handhavingsactie van de gemeente, kan hij staande de vergadering niet inschatten welke invloed het herziene besluit van het college van burgemeester en wethouders op de ingediende zienswijzen heeft. Vooralsnog gaat hij er van uit dat de ingediende zienswijzen overgenomen worden in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De opmerking heeft betrekking op de aangebouwde schuur ten noordoosten van de woning Jan Glijnisweg 17. Overeenkomstig het uitgangspunt van het overnemen van de bestaande bouw- en gebruiksregels in dit bestemmingsplan, is de schuur bestemd als Wonen en Bedrijven (WB). Ter plekke is één woning toegestaan.

In de koopovereenkomst die de gemeente destijds gesloten heeft met A. en F. Köhne inzake de achterliggende gronden (Antonia Korvezeetuin), staat dat de gemeente een inspanningsverplichting op zich neemt om de realisatie van appartementen in de betreffende schuur planologisch mogelijk te maken. De kavelstructuur van de Jan Glijnisweg ter plekke, maakt het toevoegen van extra woningen echter nauwelijks mogelijk. Maar, gelet op de toegezegde inspanningsverplichting en de wetenschap dat de gemeentelijke onderhandelaar destijds kennis had van de (onrechtmatige) aanwezigheid van een tweetal appartementen op de bovenverdieping van de onderhavige schuur, doen wij de inspanningsverplichting gestand door twee appartementen toe te staan met een maximum oppervlakte van 90 m² elk.

Geconstateerd is inmiddels dat na afronding van koopovereenkomst, de schuur zonder overleg, dan wel de daarvoor noodzakelijke vrijstelling/bouwvergunning is verbouwd en wordt verbouwd voor vijf aanvullende appartementen. Tegen deze constatering wordt momenteel handhavend opgetreden.

Geconcludeerd kan worden dat de voorschriften zodanig aangepast kunnen worden dat ter plekke van de woning Jan Glijnisweg 17 aangebouwde voormalige agrarische schuur twee appartementen toegestaan zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

De in de koopovereenkomst staande afspraak van de herbouwmogelijkheid van de kantoorruimte achter Jan Glijnisweg 17 moet in het bestemmingsplan opgenomen worden. Het aantal vierkante meters dat is opgenomen in artikel 14.2.3 dient daarom te worden verhoogd met ongeveer 120 m².

Reactie gemeente:

In de koopovereenkomst die de gemeente destijds gesloten heeft met A. en F. Köhne inzake de achterliggende gronden (Antonia Korvezeetuin), staat de afspraak, dat de aan het dierenpension vastgebouwde kantoorruimte gehandhaafd mag worden. Bij de sloop van het dierenpension heeft men er voor gekozen om de kantoorruimte ook te verwijderen.

Van de mogelijkheid tot handhaven van dat deel van het gebouw heeft men dus geen gebruik gemaakt. Handhaven van een bestaand gebouw staat niet gelijk aan de door de firma Köhne gebruikte term 'herbouwmogelijkheid'.

Gelet op de grootte en inhoud van de nabijgelegen bestaande schuur met bedrijfsbestemming (= de aan de woning Jan Glijnisweg 17 aangebouwde voormalige agrarische schuur), blijft ook na legalisering van twee daarin gevestigde appartementen, voldoende ruimte over voor de gewenste kantoorfunctie. Gelet op de kavelindeling van de hoofdwoning, de toevoeging van twee appartementen en de aanwezige knipsalon, is een verdere verdichting en intensivering van het gebruik van de kavel door de bouw van een kantoorgebouw in ruimtelijk/stedenbouwkundige zin ongewenst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

De oppervlakte van de ingetekende knipsalon moet overeenkomstig de bestaande situatie 190 m² zijn i.p.v. 140 m².

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de knipsalon ter plekke opgemeten. Het gebouw heeft een oppervlakte van 160 m². De aangebouwde bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van 280 m². Het totaal van 440 m² komt overeen met wat er in artikel 14.2.3 van de voorschriften is vermeld.

De door de heer Köhne aangegeven extra oppervlakte tot 190 m² heeft betrekking op een afgehekt stuk grond naast de knipsalon ten behoeve van de knipsalonactiviteiten. Deze onbebouwde ruimte wordt niet bij de te bebouwen oppervlakte gerekend. Het gebruik past binnen de bestemming Wonen en Bedrijven (WB).

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

De afmetingen van het bouwvlak van de woning Jan Glijnisweg 7a zijn niet juist. De diepte van de woning is ongeveer 37,5 meter en de breedte is ongeveer 13,5 meter.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de woning ter plekke opgemeten. Het gehele gebouw (na de sloop van de bedrijfsofstallen) is 37,5 meter lang. De woning maakt onderdeel van het gebouw uit en is, gemeten vanaf de voorgevel 10 meter diep. Het aansluitende gedeelte van het gebouw is bedrijfsruimte. Gelet op de gebruikelijke diepte van vrijstaande woningen en dossieronderzoek, wordt het bouwvlak van de woning aangepast tot een bouwdiepte van 16 meter. Daarbij worden uitbreidingsmogelijkheden gegeven voor de bestaande woning en kan de aangrenzende bedrijfsruimte ook als zodanig gebruikt worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen aan de Jan Glijnisweg 7a moet uitgebreid worden. Op het binnenterrein moeten bouwmogelijkheden komen ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten ter plekke.

Reactie gemeente:

Verdere uitbreiding van bedrijfsbebouwing en bijbehorende activiteiten op deze locatie is niet gewenst.

Op de overgang van het stedelijke naar het landelijk gebied zijn omvangrijke bedrijfsmatige activiteiten niet op z'n plaats. De locatie is dan ook niet geschikt voor verdere groei van bedrijvigheid zoals voorgesteld. Dit in verband met de strijdigheid van het karakter van het gebied, de verkeersaantrekkende werking en de verdichting in bebouwing die hierdoor ontstaat.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

De bedrijfsactiviteiten op het perceel Jan Glijnisweg 7a komen niet voor in de Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1 van het bestemmingsplan). Is dat in overeenstemming met het uitgangspunt dat de bestaande situatie positief wordt bestemd?

Reactie gemeente:

De Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 in het bestemmingsplan is opgenomen, behoort bij de bestemmingen Bedrijven 1 (B1) en Bedrijven 2 (B2) en niet, zoals uw uitgangspunt voor deze opmerking is, bij de bestemming Wonen en bedrijven (WB). Voor de bestemming Wonen en bedrijven (WB), zoals voor het perceel Jan Glijnisweg 7 van toepassing is, geldt de algemeen geldende en bekende "Lijst van bedrijfstypen (ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling van het CBS). Op- en overslag van niet gevaarlijke stoffen valt onder de categorieën 1 en 2.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 8

Aan de noordzijde van het perceel Jan Glijnisweg 7a ligt het gearceerde gedeelte nog steeds niet over de pas gebouwde loods heen. Dit lijkt een omissie. Bovendien is aan dezelfde zijde van het perceel een groot gedeelte ten onrechte niet gearceerd.

Ook dit komt niet overeen met het uitgangspunt van positief bestemmen. Op de bedoelde locatie is niets opgenomen over een leidingtracé. Dat bevindt zich aan de andere zijde van het perceel.

Reactie gemeente:

Om te voorkomen dat het perceel over de volle breedte bebouwd kan worden is een strook aan de noordzijde vrijgehouden van bouwmogelijkheden. Dit om transparantie op de kavel ten opzichte van de weg te garanderen in aansluiting bij het bebouwde karakter van de Jan Glijnisweg. De structuur van de Jan Glijnisweg kenmerkt zich als een transparant lint, waarbij bebouwing en openheid elkaar afwisselen. Onbebouwde ruimte vormt daarin een specifiek onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit

De bestaande bebouwing wordt aan de noordwestzijde opgevuld met de bestemming 'Wonen en bedrijven'(WB) en de aanduiding 'Te bebouwen erven'.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

In de akte tot ruiling van 21 mei 2003 is afgesproken dat een strook van 27 meter een groenbestemming zou krijgen. Dat blijkt niet uit de plankaart. Een uit te werken bestemming is niet hetzelfde als een groenbestemming. S.v.p. de plankaart aanpassen.

Reactie gemeente:

In de uiterst westelijke punt van het perceel loopt de 27-meter grens over de bestemming Wonen, uit te werken (WU). Het betreft een strook ter breedte van drie meter, aflopend naar nul meter over een lengte van 12 meter. De groenfunctie over die strook grond zal in het uitwerkingsplan van dat gebied overgenomen worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

R. D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT HeerhugowaardOpmerking 1

Op pagina 4 van de toelichting wordt het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en recreatiegebied' niet genoemd.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 4 wordt een overzicht gegeven van de te vervangen vigerende planologische regelingen. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is weliswaar goedgekeurd, maar vanwege de beroepsprocedure nog niet vigerend en ontbreekt daarom in het overzicht op blz. 4.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Dit bestemmingsplan anticipeert op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied", tegen welk plan een beroepschrift is ingediend.

Het overnemen van dat bestemmingsplan is derhalve voorbarig, waarbij sprake is van misbruik van bevoegdheid. Voor de onderbouwing van het bezwaar tegen de windmolens zijn dezelfde argumenten van toepassing als in de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' en de vrijstellingsbeschikking ex art. 19 WRO, waarnaar kortheidshalve verwezen wordt.

Reactie gemeente:

De opzet van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied, zoals het onderhavige bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, is het integreren van de veelheid aan planologische regelingen tot één overzichtelijk en actueel bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is een goedgekeurd bestemmingsplan, waarvan het logisch is dat deze dus ook in het nieuwe plan wordt geïntegreerd. Dat geldt ook voor de verleende vrijstelling/bouwvergunning voor de bouw van de drie windturbines d.d. 27 maart 2007, waarbij vrijstelling is verleend voor een bouwhoogte van maximaal 85 meter en een rotordiameter van 71 meter.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de bestuursrechter leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' buiten goedkeuring wordt gehouden in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid.

In haar mondelinge toelichting bij de commissie Stadsontwikkeling heeft mevrouw mr. E.S. Grimminck namens de heer Ansink aangegeven dat de gemeenteraad verkeerd wordt voorgelicht als gesteld wordt dat de aanduiding 'Windturbine' buiten goedkeuring kan worden gehouden en dat slechts de bestuursrechter een deel van het vastgestelde bestemmingsplan kan vernietigen.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de bestuursrechter leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid door Gedeputeerde Staten buiten goedkeuring wordt gehouden. De uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' wordt binnen afzienbare tijd verwacht. Gedeputeerde Staten hebben tot juni 2009 de tijd om die uitspraak zonodig in hun goedkeuringsbesluit te verwerken.

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid komt overigens tot stand onder de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij de door mevrouw Grimminck aangehaalde bestuursrechter niet in beeld is.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Er is een discrepantie tussen de afgebeelde plankaart 3 en de originele bestemmingsplankaart BP-RHZ-01 (Bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid). Hoe verhoudt zich dat tot het oorspronkelijke bestemmingsplan? In de toelichting blijkt hier niets over.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt bij de opzet van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is dat het vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' wordt overgenomen. Plankaart 3 van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid wijkt daarom voor wat betreft de aanduiding 'Windturbines toegestaan (WT)' niet af van de vastgestelde plankaart (tekeningnummer 36-3) van de partiële herziening. Voor zowel de Partiële herziening als Heerhugowaard-Zuid is de plankaart van het bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid onderlegger geweest. Van een discrepantie is dan ook geen sprake.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Op verzoek van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak een onderzoek verricht en in haar rapport heeft de commissie geconstateerd dat het bestemmingsplan voor wat betreft de plaatsing van windturbines op een viertal punten een gebrek vertoont (flora en fauna, afstandsnorm conform de Windkansenkaart, geluid en externe veiligheid). Deze gebreken zijn ook op het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid ook van toepassing.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid integreert een veelheid aan planologische regelingen tot één overzichtelijk en actueel bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is een goedgekeurd bestemmingsplan waarvan het logisch is dat dit plan, inclusief de daarin verantwoorde afwegingen, in het nieuwe plan wordt geïntegreerd.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de Raad van State leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' door Gedeputeerde Staten buiten de goedkeuring van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid gehouden wordt.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

De economische uitvoerbaarheid van de windturbines is niet aangetoond.

Bij monde van mevrouw mr. E.S. Grimmick is dit punt in de commissie Stadsontwikkeling aangevuld met de opmerking dat de constructie die de gemeente tezamen met de provincie heeft uitgewerkt om het windmolenproject te kunnen voorfinancieren en financieel te ondersteunen, in strijd met de Europese regelgeving is geregeld.

Reactie gemeente:

De economische uitvoerbaarheid is in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' in de toelichting omschreven. Voor de gemeente is het uitgangspunt dat het windturbinepark alleen ontwikkeld kan worden met een gedegen participatieplan, waarin de ontwikkelaar en de participanten overeenstemming hebben bereikt. De gemeente heeft een samenwerkings-overeenkomst met de ontwikkelaar Evelop gesloten die aan deze voorwaarden voldoet.

Evelop heeft het windpark beoordeeld op haar bedrijfseconomische haalbaarheid en geconstateerd dat het windpark binnen deze waarden en binnen de waarden van de vergunning op grond van de Wet milieubeheer haalbaar is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de te bestemming c.q. aanduidingsvlak "Windturbines Toegestaan" verzekerd.

De aanvullend aangedragen argumenten inzake strijd met Europese regelgeving hebben betrekking op de behandeling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit moment.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

S. W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP HeerhugowaardOpmerking 1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de situering op de plankaart van de woontoren Sara de Bronovoland, die afwijkt van de voorgestelde situering ten tijde van de aankoop van de woning.

- De woontoren komt nu recht achter de woning;
- de woontoren komt nu 18 meter dichterbij de woning;
- de waarde van de woning wordt negatief beïnvloed;
- men is benadeeld door de andere informatie die destijds bij de woningaankoop is verstrekt;
- met de verplaatsing richting ons woonhuis is de bouwhoogte van de woontoren niet aangepast, hetgeen het woongenot aantast;
- de verplaatsing is door de gemeente niet te onderbouwen.

Reactie gemeente:

Voor de woontoren is op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed" bouwvergunning verleend. Dat bestemmingsplan is opgezet als een uitwerkingsgebied, waarbij woongebouwen van 21 meter zijn toegestaan. Het uitwerkingsplan kent geen locatieaanduidingen op de plankaart. De definitieve locatie is bepaald in het kader van de bouwaanvraagprocedure. Gelet op het nu geldende bestemmingsplan en het bij deze vast te stellen bestemmingsplan is er dus geen sprake van een verplaatsing van de locatie, maar van het voor de eerste maal definitief vastleggen daarvan.

Bij de uiteindelijke bouwaanvraag heeft de initiatiefnemer gekozen voor de nu ingetekende locatie. De bebouwing en de afstanden tussen de woningen en de appartementen wijkt daarbij niet af van een gebruikelijk stedenbouwkundig patroon. De bouwaanvraag is stedenbouwkundig getoetst, waarbij is vast komen te staan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Ook de rechtbank geeft in haar uitspraak van 3 maart 2008 aan dat er geen sprake is van een zodanige situering, dat er afgezien zou moeten worden van het verlenen van medewerking aan de bouw van de woontoren.

Dat er op basis van informatie van een verkoopbrochure van derden anderszins verwachtingen zijn ontstaan, geeft geen aanleiding voor het wijzigen van het uitwerkingsplan. Opgemerkt moet worden dat de locatie van de woontoren ten tijde van de bouw van de woningen aan de Steigerdijk niet definitief was. Het gebouw is verschoven ten opzichte van de schets in de verkoopbrochure van de woningen aan de Steigerdijk om op straatniveau te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte is ontstaan omdat er in de uiteindelijke bouwaanvraag geen parkeerkelder is opgenomen. Omdat de parkeerkelder is komen te vervallen, is er op een andere wijze voorzien in de parkeerbehoefte. De gewijzigde locatie is uitgewerkt in een maquette, die ten tijde van de verkoop van de woningen aan de Steigerdijk beschikbaar was. Hoe dan ook, zowel voor een maquette als voor een brochure geldt dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Ze zijn puur informierend.

De door de heer Noordzij aangegeven waardedaling van zijn woning is gedaan met het oog op de vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarom gezien in het kader van planschade ex art. 49 WRO. Planschade kan aan de orde zijn als er sprake is van afwijking van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan.

In dit geval wijkt het vast te stellen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid niet af van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed".

Het plan Heerhugowaard-Zuid legt vast van wat er in het nu geldende plan mogelijk is en wijkt daarvan niet af, zodat van planschade naar aanleiding van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid geen sprake kan zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In uw reactie op onze inspraakreactie verwijst u naar de uitspraak van de rechtbank inzake de voor de woontoren verleende bouwvergunning. Omdat dit een bezwaar op een bestemmingsplan is, kan de uitspraak omtrent een bouwvergunning niet gebruikt worden. De bouwvergunning is niet van toepassing op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voor de woontoren is op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed" bouwvergunning verleend. Dat bestemmingsplan is opgezet als een uitwerkingsgebied, waarbij woongebouwen van 21 meter zijn toegestaan. Het uitwerkingsplan kent geen locatieaanduidingen op de plankaart. Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid heeft onder meer als uitgangspunt dat de gerealiseerde delen en de in uitvoering genomen delen worden voorzien van gedetailleerde voorschriften.

De rechtbank heeft inmiddels uitspraak gedaan in verband met de bodemprocedure. Het beroep is afgewezen en de afgegeven bouwvergunning is in stand gelaten. De bouwvergunning markeert dus de definitieve plek van de woontoren en wordt daarom betrokken bij de opzet van dit bestemmingsplan c.q. de plankaart. Er wordt derhalve geen reden gezien om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Verzoeken de bouwhoogte van de woningen aan de Steigerdijk met minimaal 1,50 meter te verhogen ten behoeve van het kunnen creëren van een volwaardige bovenverdieping. Wel zullen alle woningen in één rij daarbij gelijktijdig verhoogd moeten worden.

Reactie gemeente:

De woningen waar deze zienswijze zich op richt zijn gelegen aan de Steigerdijk, een as die zich uitstrekt tussen de Oosttangent en de bebouwing van de Middenweg. De Steigerdijk is een belangrijke ontsluitingsas voor de aanliggende woonbuurten. Daarnaast is het een belangrijke ruimtelijke as die de overgang markeert naar de Stad van de Zon.

Aan de Steigerdijk zijn de pierwoningen, zoals ze ook wel genoemd worden, geclusterd in een tiental bebouwde eilanden. De afzonderlijke pieren hebben een besloten karakter en zijn sterk eenduidig vormgegeven. Gelegen in het water worden ze via een brug ontsloten vanaf de Steigerdijk. De pieren zelf zijn vrij van auto's. Hiervoor is ruimte ingericht op de Steigerdijk.

De woningen koppelen een bijzondere ligging aan een bijzonder ontwerp. Bebouwing op de pieren is vanaf de Steigerdijk consequent vorm- gegeven in rijenwoningen met een kap, aan de zijde van het water eindigend in een torenwoning. De rijenwoningen hebben een beperkte bouwhoogte en een flauwe kap en worden aan de zijde van het water beëindigd met een markante torenwoning die als het ware oprijst uit het water. Dit levert een krachtig ruimtelijk beeld op en niet in de laatste plaats een zeer kenmerkend profiel dat vanuit de wijde omtrek is waar te nemen.

Een grotere bouwhoogte voor de rijenwoningen zwakt het concept af en daar komt bij dat niet iedereen gebruik zal maken van een dergelijke mogelijkheid. Een bestemmingsplan legt immers geen verplichting tot uitvoering op. Gevolg daarvan is een zeer rommelig beeld. Juist de specifieke ligging maakt de locatie kwetsbaar als het gaat om aanpasbaarheid. Het is dan ook ruimtelijk ongewenst om voor de rijenwoningen aan de Steigerdijk de maximale bouwhoogte op te trekken. Dit zou aantasting van het specifieke karakter tot gevolg hebben en dat is ruimtelijk niet gewenst, zowel op het niveau van het woonblok zelf als in relatie tot de omgeving.

Binnen de lijn van de gehele Steigerdijk en de tien bebouwde eilanden vormt de woontoren aan de Sara de Bronovoland een zelfstandig element op een 'eigen' wooneiland. De hoogte en de voorgestelde situering van die woontoren heeft dan ook geen invloed op het ruimtelijk concept van de pierwoningen. Het koppelen van de gewenste verhoging van de bouwhoogte van de pierwoningen aan de woontoren kan dan ook niet gekoppeld worden aan de persoonlijke wens om de eigen woning met een woonlaag uit te breiden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingsvoorstellen

Opmerking 1

De rotordiameter van de geplande windturbines moet gesteld worden op 71 meter in plaats van 70 meter.

Reactie gemeente:

Bij besluit van burgemeester en wethouders van 27 maart 2007 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het plaatsen van de drie in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid opgenomen windturbines. Daarbij is onder meer vrijstelling verleend voor het voor het overschrijden van de maximale rotordiameter met 1 meter, van 70 naar 71 meter.

In artikel 16.2.2 onder b. en artikel 24.2.8 onder c. van de voorschriften moet daarom de maximale rotordiameter gesteld worden op 71 meter in plaats van de aangegeven 70 meter.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

a. In artikel 27.2.5 onder a. (bestemming Tuin) moet de eerstgenoemde hoogte van 1.00 meter gecorrigeerd worden in 2.00 meter.

b. De strafbepaling in artikel 27.4 verwijst naar lid 27.5.1, terwijl dat 27.3.1 dient te zijn.

Reactie gemeente:

De regel over de hoogte van de erfafscheiding binnen de bestemming "Tuin" is de gebruikelijke regel die ook in dit bestemmingsplan overgenomen is. Daarbij is per abuis de hoogte van de erfafscheiding achter de naar de weg toegekeerde gevellijn gesteld op maximaal 1.00 meter, terwijl dat maximaal 2.00 meter moet zijn.

De her Nummering van de strafbepaling is evident.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

De plankaart en de voorschriften als volgt aanpassen:

- a. Mesosfeer: De bestemmingsaanduiding W2 geldt alleen voor het bouwvlak met de huisnummers 8 en 10. Op die kavels mag een stolp met dubbele bewoning worden gebouwd. Voor de overige kavels geldt de bestemmingsaanduiding W1 (vrijstaande woning);
- b. Mesosfeer: Aan het bouwvlak van de huisnummers 8 en 10 dient een extra erf aanduiding te worden toegevoegd i.v.m. de mogelijkheid van dubbele bewoning;
- c. De bouwhoogte ten aanzien van dakopbouw Tuin van Freyr 15 aanpassen aan verleende bouwvergunning;
- d. De aanbouwoptie van een carport bij de woningen Maria Rutgersland 16 t/m 23 moet nog in de voorschriften verwerkt worden;

- e. De bouwhoogte van de woningen Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 aanpassen i.v.m. mogelijkheden voor een opbouw op de erker, waarvoor reeds vrijstelling is verleend;
- f. De strook 'Verkeer en verblijf' naast de woning Tuin van Freyr 61 bestemmen als 'Tuin' resp. 'Te bebouwen erven';
- g. Het bouwvlak van de woning Sara de Bronovoland 1 zodanig kantelen dat deze over de bestaande bebouwing komt te liggen;
- h. De aanduiding 'Geluidwerende maatregel' (GW) op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant doortrekken langs de achtererfgrens van de woningen aan het Erf van Odin 1, 2 en 3.

Reactie gemeente:

- ad a. Mesosfeer nummers 2, 4, 6 en 12 zijn per abuis bestemd als 'Wonen 2 (W2)'. De bestemming voor die woningen wordt op de plankaart aangepast in de bestemming 'Wonen 1 (W1)';
- ad b. Aan het bouwvlak van de bestemming W2 bij de huisnummers 8 en 10 wordt een extra bouwvlak toegevoegd in verband met de mogelijkheid van dubbele bewoning;
- ad c. De breedte van de maximale bouwhoogte van de woning Tuin van Freyr 15 wordt conform de verleende bouwvergunning voor de dakopbouw aangepast;
- ad d. In de bouwvergunning voor deze woningen is een optiemogelijkheid voor het aanbouwen van een carport gegeven. Deze optie wordt als vrijstelling in de voorschriften bij artikel 27 opgenomen.
- ad e. De bouwhoogte van de woningen Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 even, wordt ter breedte van de erker gesteld op 8.30 meter.
- ad f. Het feit dat de strook grond per abuis verkocht is, is niet terug te draaien, zodat een aanpassing van de bestemming rest. Voorgesteld wordt om de strook te bestemmen als 'Tuin' respectievelijk 'Te bebouwen erven', waarbij de grens van de 'Te bebouwen erven' begint op drie meter vanaf de voorgevel.
- ad g. Het bouwvlak van de woning Sara de Bronovoland 1 is niet correct ingetekend op de plankaart. Om de aanduiding op de plankaart in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie, wordt het bouwvlak van de woning zodanig gekanteld dat deze over de bestaande bebouwing komt te liggen.
- ad h. Teneinde te voldoen aan de actuele geluidafschermende eisen, moet de firma Intratuin een geluidsscherm aanbrengen dat ook loopt langs de recentelijk gebouwde woningen Erf van Odin 1, 2 en 3. De plankaart maakt dit mogelijk als de aanduiding 'Geluidwerende maatregel (GW)' op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant wordt doorgetrokken langs de genoemde drie woningen aan het Erf van Odin.

- Standpunt: De zienswijzen a. tot en met h. leiden **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Nu de Waerdse Tempel enige tijd in gebruik is, blijkt dat ten behoeve van de bedrijfsvoering een aantal aanpassingen rondom het gebouw noodzakelijk zijn uit een oogpunt van veiligheid en beheersbaarheid van bezoekersstromen. Het betreft het vergroten van de facilitaire ruimten.

Teneinde de stroom bezoekers sneller en voldoende te kunnen faciliteren (wachtruimte, toegangscontrole, capaciteit van de garderobe) en daarmee het veiligheidsaspect te vergroten, zijn in overleg met de exploitant van de Waerdse Tempel in het bestemmingsplan mogelijkheden geboden de entree en de foyer te vergroten. De bezoekerscapaciteit van de grote zalen wordt met deze aanpassingen nadrukkelijk niet vergroot.

In een brief van de Waerdse Tempel van 4 september jongstleden merkt men op, dat zij kennelijk onvolledig zijn geweest in het aangeven van de noodzakelijke uitbreiding van de entree en de foyer. Er ontbreekt een uitbreidingsstrook van 4 x 20 meter aan de noord-west zijde van het gebouw in het verlengde van de uit te bouwen entree en de westhoek van het gebouw. Omdat deze uitbouw essentieel is voor de beheersbaarheid van de bezoekersstromen, wordt verzocht via wijziging van het bestemmingsplan deze omissie in de aanvraag te herstellen.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de voorgestelde uitbreiding/aanpassing van De Waerdse Tempel is er uit stedenbouwkundig/ruimtelijk oogpunt geen bezwaar het gebouw ook aan de zijde van de entree/foyer uit te breiden.

- Standpunt: De zienswijzen leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Advies commissie Stadsontwikkeling

De commissie Stadsontwikkeling heeft, gelet op de ingediende zienswijzen en de gehoorde mondelinge toelichtingen in haar vergadering van 7 oktober 2008 het volgende geadviseerd.

- Zienswijze A: Opmerking 1 en 2: conform het geformuleerde standpunt;
- Zienswijze B: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt;
Opmerking 2: het college de mogelijkheden van het toestaan van een dakopbouw over de gehele breedte van de woning opnieuw laten afwegen.
- Zienswijze C: Opmerking 1 t/m 7: conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze D: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt;
Opmerking 2: het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze E: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze F: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze G: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze H: Opmerking 1 en 2: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze I: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze J: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt.
Opmerking 2: het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze K: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze L: Opmerkingen 1 t/m 3: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze M: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze N: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze O: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze P: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze Q: Opmerking 1 t/m 9: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze R: Opmerking 1 t/m 5: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze S: Opmerking 1 t/m 3: Conform het geformuleerde standpunt.
- Ambtelijke wijzigingsvoorstellen: Opmerking 1 t/m 4: Conform het geformuleerde standpunt.

In z'n algemeenheid stelt de commissie de vraag of het amendement van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Antonia Korvezeetuin d.d. 20 februari 2007 onverkort is verwerkt in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid.

Nadere toelichting door burgemeester en wethouders n.a.v. het advies van de commissie.

Ten aanzien van zienswijze B opmerking 2.

Dit betreft het al of niet toestaan van een dakopbouw over de gehele breedte van de woningen Tuin van Freyr nummers 1 t/m 29 en 2 t/m 30. Het betreffen 30 woningen van een zelfde woningtype.

Op grond van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren die gelijk ligt met de achtergevel en ruim terugligt ten opzichte van de voorgevel. De zijkant van de dakopbouw valt aan één zijde samen met de scheidingsmuur terwijl aan de andere zijde ruimte is gelaten, zo ontstaat op de derde bouwlaag een ritmiek van bebouwing afgewisseld met open ruimte. Omdat de dakopbouwen terug liggen ten opzichte van de straat en los van elkaar zijn gepositioneerd is de invloed op de omgeving, zowel aan de openbare zijde als naar de achterzijde, beperkt. Het eigen karakter van de bebouwing ter plekke is ook tot uitdrukking gebracht in de uitbreidingsmogelijkheden. Voor deze woningen is daarbij gekozen voor een losstaande dakopbouw. Dit om te voorkomen dat dakopbouwen aaneengesloten op de derde bouwlaag kunnen ontstaan.

Aan de achtergevel zou dat een gevelbeeld opleveren van een volledige derde bouwlaag. Eén van de gevolgen daarvan is meer schaduwwerking in het achtergebied. Aangezien een aantal percelen beschikt over een toch al ondiepe achtertuin zijn met name daar de negatieve gevolgen extra sterk merkbaar. De invloed van aaneengesloten dakopbouwen op de derde bouwlaag zou onacceptabele ruimtelijke gevolgen hebben naar de omgeving, met name het binnengebied waar de achtertuinen zijn gesitueerd en de invloed die dit heeft voor de omliggende woningen en achtertuinen qua beleving van de bebouwde massa.

De woningen beschikken op grond van het bestemmingsplan over voldoende mogelijkheden om mee te groeien met de woonwensen. De voordelen van vergroting van deze mogelijkheden in de vorm van aaneengesloten dakopbouwen wegen niet op tegen de ruimtelijke gevolgen en de beleving voor de omgeving, vandaar de conclusie: handhaven in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor een dakopbouw.

Ten aanzien van zienswijzen D, G, J, K, M en N voor wat betreft het verzoek om extra woningbouw op de eigen kavel.

Het college is door de commissie Stadsontwikkeling gevraagd de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek maar in z'n algemeenheid af te wegen, ter ondersteuning van de belangenafweging daarover binnen de gemeenteraad.

In aanvulling op de in het voorstel verwoorde reactie geven wij de gemeenteraad de volgende algemene afweging ten aanzien van het in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunt dat het bouwen van extra woningen op de grotere kavels niet mogelijk is.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouw mogelijkheden hebben gekregen, was dat veelal op grond van een direct onderhandelingsresultaat in verband met de grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid/Stad van de Zon. Daarbij is een afweging van belangen gemaakt (kavelgrootte, strategisch belang van de grond, stedenbouwkundige visie) tegen de achtergrond van het gemeentelijk belang om Heerhugowaard-Zuid te kunnen realiseren. Genoemd mag worden de succesvol gebleken inspanningen om zoveel mogelijk de oorspronkelijke bebouwing plus bomenrijen en doorzichten te handhaven.

Eigenaren van de gronden zijn daarbij in voldoende mate financieel gecompenseerd. Bij de verzoeken die nu voorliggen, speelt dat grotere algemene belang niet en wordt getoetst aan het vastgestelde beleid. Met het meewerken aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren begeven wij ons op een hellend vlak omdat er geen enkel algemeen belang mee is gediend, behalve een persoonlijk financieel belang van de eigenaren. De onbebouwde ruimte op kavels wordt daarbij niet als kwaliteit gezien, maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren gericht op persoonlijk gewin en dat is een zeer eenzijdige benadering. In veel gevallen is die ruimte er ook niet zonder dat daarbij een sterke verdichting van de lintstructuur optreedt. Daar komt bij dat er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn.

Alles afwegende leidt dit tot de conclusie dat het verlenen van toestemming voor de bouw van extra woningen in algemene zin in dit vast te stellen bestemmingsplan, niet gewenst is.

Daar waar de noodzaak van herbouw in de toekomst noodzakelijk blijkt, kan medewerking worden afgewogen aan de hand van een specifiek voor dat perceel op te stellen projectplan, dan wel een bestemmingsplan (zgn. postzegelplannetje). Wij kunnen ons bijvoorbeeld een dergelijke afweging voorstellen ten aanzien van herbouw van de woningen Middenweg 2/2a en 4, als deze kavels niet ten behoeve van een openbare functie benut worden.

Ten aanzien van de uitweg op Antonia Korvezeetuin:

Het amendement van 20 februari 2007 luidt:

"Het college op te dragen de verkeersontsluiting van de "Antonia Korvezeetuin" een jaar na oplevering van de wijk te evalueren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en de uitkomsten van deze evaluatie voor te leggen aan de raad, vergezeld van een voorstel voor een andere ontsluiting van de "Antonia Korvezeetuin" voor zover de noodzaak daartoe blijkt uit de uitkomsten van de evaluatie."

Het amendement is volledig op de plankaart verwerkt (bestemming 'Verkeer' van voldoende breedte) en kent een specifieke toelichting op bladzijde 26 van de Toelichting.

Dit bestemmingsplan maakt een verkeersontsluiting voor auto's vanuit de Antonia Korvezeetuin op de Jan Glijnisweg dus mogelijk. De daadwerkelijke gebruikmaking van die mogelijkheid hangt af van de in het amendement genoemde evaluatie. Als tot aanleg van de ontsluiting wordt besloten, zal het college daarvoor, onafhankelijk van het bestemmingsplan, nog een verkeersbesluit op basis van de Wegenverkeerswet moeten nemen.

Resumé

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld en afgewogen. Zij leiden in een aantal gevallen tot verbetering van het bestemmingsplan. De commissie Stadsontwikkeling heeft de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Mede op basis van het advies van de commissie Stadsontwikkeling stellen wij u voor om het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid vast te stellen met inachtneming van de ten opzichte van de ter inzage gelegde versie, aan te brengen wijzigingen zoals die in het bijgevoegde (concept)raadsbesluit zijn aangegeven.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie SO d.d. 07 oktober 2008

Bespreekstuk



Nr. 2008-090

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 september 2008
en de aanvulling daarop in het voorstel van 21 oktober 2008;

gelet op artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening e.v., juncto artikel 9.1.4 Invoeringswet
Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

Met overname van de in het voorstel aangegeven overwegingen:

- I de zienswijzen van:
 - mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard;
 - R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard;
 - M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard;
 - R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard;
 - K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard;
 - N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC Heerhugowaard;
 - Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;
 - Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard;
 - M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard;
 - H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard;
 - C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;
 - D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT Heerhugowaard;
 - W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP Heerhugowaard.
 ongegrond te verklaren;
- II de zienswijzen van:
 - H. van der Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard;
 - H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard;
 - S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras;
 - M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard;
 - C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard;
 - Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard;
 - G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard;
 - A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard;
 gegrond c.q gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- III de ambtelijk ingebrachte zienswijzen alle vier gegrond te verklaren;
- IV het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

In de toelichting:

1. Bladzijde 6 onder 'De Glazen Stad (Plandeel 3)': "Ter plekke zijn 550 woningen gepland ...", wijzigen in: "Ter plekke zijn niet minder dan 370 en niet meer dan 550 woning gepland ...".
2. Bladzijde 32, de paragraaf 'Geluid' met de navolgende tekst aanvullen:

De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering".

Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen. De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met

12. Jan Glijnisweg 5a: in het zuidwestelijk gelegen bouwvlak op dit perceel de maximale bouwhoogte stellen op 8.50 meter in plaats van 7 meter.
13. Jan Glijnisweg 11: de bestemming 'Te bebouwen erven' conform het vigerende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed", over de volledige breedte van het perceel overnemen.
14. Charlotte Ruysplantsoen 4, Margreet Staalplantsoen 3, Tine Tammesplantsoen 4 en Lotte Beesedijk 5: de uitbouwen van het hoofdgebouw voorzien van de correcte bouwhoogte, conform de bij de verkoop van de woningen gegeven optiemogelijkheden.
15. Jan Glijnisweg 7: het bouwvlak ten zuidwesten van huisnummer 7(het perceel P 2511) vergroten tot breed 11 meter en diep 16 meter.
16. Mesosfeer 2, 4, 6 en 12 bestemmen als 'Wonen 1 (W1)', i.p.v. 'Wonen 2 (W2)'.
17. Mesosfeer 8 en 10: een bestemmingsvlak 'Te bebouwen erven' toevoegen aan het bouwvlak.
18. Tuin van Freyr 15: de breedte van de bouwhoogte aanpassen, conform de verleende bouwvergunning voor de dakopbouw.
19. Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 (even nummers): de maximale bouwhoogte van de woningen ter breedte van de erker stellen op 8.30 meter.
20. Tuin van Freyr 61: de strook grond met de bestemming Verkeer en verblijf (VV) bestemmen als 'Tuin' respectievelijk 'Te bebouwen erven', waarbij de grens van de 'Te bebouwen erven' begint op drie meter vanaf de voorgevel.
21. Jan Glijnisweg 7a: het bouwvlak van de woning (bestemming Wonen en bedrijven) vergroten tot een diepte van 16 meter. Het resterende deel van het gebouw wordt de bestemming 'Te bebouwen erven' gegeven.
22. Jan Glijnisweg 7a: de bestaande bebouwing aan de noordwestzijde opvullen met de bestemming 'Wonen en bedrijven'(WB) en de aanduiding 'Te bebouwen erven'.
23. Het bouwvlak Sara de Bronovoland 1 zodanig kantelen dat deze in overeenstemming is met de bestaande bebouwing.
24. De aanduiding 'Geluidwerende maatregel' (GW) op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant doortrekken langs de achtererfgrens van de woningen aan het Erf van Odin 1, 2 en 3.
25. Het bouwvlak van De Waerdse Tempel aan de noordwestzijde (zuidelijk van het uitbouwvlak van de entree vergroten met een strook van 20 meter lang en 4 meter breed.
26. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan $\frac{1}{3}^e$ deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Heerhugowaard, 28 oktober 2008

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering".

Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen. De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met een geluidszone van respectievelijk 50 en 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen/woningen. Wanneer een kortere afstand wenselijk is zal de mogelijke overlast moeten worden teruggebracht door aanvullende maatregelen. Binnen deze afstanden rond de Waerdse Tempel zijn geen woningen aanwezig en worden ook in Plandeel 3 in de toekomst niet gerealiseerd. De verkaveling voor Plandeel 3 is nog niet definitief. Naar verwachting zullen de dichtstbijzijnde woningen op ca. 150 meter afstand van de Waerdse Tempel worden gebouwd. De afstanden tot de geluidgevoelige bestemmingen zijn dus vele malen groter dan de richtlijnenafstand, zodat met standaardvoorzieningen geen overschrijdingen ten aanzien van geluid zijn te verwachten.

De in de milieuvergunning opgenomen geluidsvoorschriften bieden voldoende garantie dat ook ter plaatse van de te realiseren woningen geen overlast zal plaatsvinden als gevolg van de aan de Waerdse Tempel vergunde activiteiten. Overigens wordt in de nieuwste VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" de afstandsnorm voor de categorie café's, bars en discotheken zelfs nog verder teruggebracht. Hierin staat een afstand van 30 meter vermeld.

3. Bladzijde 45, de paragraaf 'Recreatie' vervangen door de navolgende tekst:

4. Recreatie

Om het verschil in intensiteit van het gebruik aan te geven, zijn voorschriften opgenomen voor 'Recreatie intensief' en 'Recreatie extensief'. Ook hier zijn de voorschriften van het bestaande bestemmingsplan overgenomen, zij het met inpassing van de verleende vrijstellingsbeschikking voor de bouw van een waterskicentrum,.

Ten aanzien van die vrijstellingsbeschikking wordt het volgende opgemerkt.

Op basis van de uitspraak van de rechter moet vastgesteld worden dat Skeef niet past binnen het structuurplan aangezien er sprake is van een meer plaatsgebonden vorm van intensieve recreatie waarbij een deel van het recreatiewater niet door andere recreanten benut kan worden. Desondanks is het project passend binnen de huidige visie. De plannen inclusief de bijbehorende tekeningen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek om de besluitvorming voor dit project aan ons te delegeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Hoewel het delegatiebesluit nog opgesteld was op basis van een, achteraf verkeerde, inschatting staat vast dat de gemeenteraad inhoudelijk kennis genomen heeft van de plannen en er achter staat.

Bovenstaande betekent dat in het kader van de vaststelling aandacht besteed moet worden aan de gewijzigde beleidsuitgangspunten. Met andere woorden; waarom wordt er nu afgestapt van het in de structuurvisie geschetste beeld van wandel- en dagrecreatiegroen met woningbouw en is er een veel breder programma gekomen met bijvoorbeeld De Waerdse Tempel, Sportlagune en Skeef.

Ten aanzien van het structuurplan is van belang dat dit in december 1999 is opgesteld voorafgaand aan de ontwikkeling van de Stad van Zon en de invulling van de Vinex-taakstelling van Heerhugowaard. Een structuurplan geldt op basis van de wet in beginsel voor een termijn van 10 jaar. Deze wettelijke termijn is bijna verstreken.

Daarbij is de visie vooral ingegaan op de inrichting van dat gebied en de onderlinge verbanden daarin. Nu de woningbouwontwikkeling grotendeels is afgerond wordt duidelijk dat het richten van de inspanning op de woningbouwontwikkeling geleid heeft tot een achterstand van de ontwikkelingen op andere vlakken. Zowel de sociaal/culturele voorzieningen, regionale bereikbaarheid, winkelvoorzieningen zijn achtergebleven bij de woningbouwontwikkeling.

Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 55.000 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. De laatste jaren is de inspanning meer en meer verschoven van uitsluitend woningbouw naar zowel woningbouw als een inhaalslag op leefbaarheidaspecten. Zo wordt het stadshart herzien, is er een nieuw theater gebouwd, zijn er voorbereiding gaande voor eventuele bioscoopvoorzieningen, is er een grootschalige verbetering gestart van de regionale

doorstroomwegen (N244 als zuidelijke ontsluiting richting Alkmaar en de Westfriisiaweg in oostelijke richting).

Ook het intern wegennet wordt ingericht op de toegenomen bewonersaantallen en worden er mogelijkheden geschapen voor vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid en kantoren om de regionale arbeidsmarkt te kunnen bedienen en zo de grote hoeveelheden woon-werkverkeer te beperken.

De in de structuurvisie opgenomen visie was gericht op de Stad van de Zon maar blijkt in de praktijk onvoldoende onderscheid te bieden in HALverband en beperkt zich tot elders in de regio veel voorkomende vormen van recreatie. Daarmee wordt niet voldaan om de wens om een in de regio gevarieerd aanbod te realiseren. Ook komt de centrale visie van de gemeenteraad en college, dat Heerhugowaard gezien moet worden als een stad van kansen, hierdoor in het geding.

De structuurvisie is dan ook inmiddels achterhaald. De visie is opgesteld voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en de toen geldende opvattingen, waarbij de focus heeft gelegen op het ontwikkelingsgebied Heerhugowaard-Zuid. Het recreatiegebied dient echter voor de gehele bevolking van Heerhugowaard, en zoals al aangegeven moet er ook een regionale rol vervuld worden. Er is dan ook besloten om in de periode juli –augustus 2008 de aanwezige structuurplannen te beoordelen op de "houdbaarheid" in verband met de wijzigingen in de beleidsinzichten en de na de wetswijziging van 1 juli 2008 geldende verplichting om één of meerdere structuurvisie(s) te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Het project Skeef past niet in het geldende structuurplan, maar wel binnen de huidige beleidsvisie om meer regionale diversiteit te bieden en om in Heerhugowaard een volwaardig aanbod te realiseren. Op basis hiervan is besloten om medewerking te verlenen middels vrijstelling.

In de voorschriften:

4. Artikel 5.2.3 onder b.: de mogelijkheid van het gebruik van gebouwen ten behoeve van een caravanstelling toestaan bij Middenweg 2 i.p.v. Middenweg 2a.
5. Artikel 14.2.3 aanpassen: " - Middenweg 9, niet meer bedragen dan 170 m², met een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 6.00 meter".
6. Artikel 16.2.2 onder b. en artikel 24.2.8 onder c.: de maximale rotordiameter stellen op 71 meter.
7. Artikel 27.2.5.a.: de in regel 3 genoemde 1.00 meter vervangen door 2.00 meter.
8. Artikel 27 als volgt aanvullen:
art. 27.2.6 Vrijstelling van de bouwvoorschriften
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 27.2.1 lid a. en toestaan dat aan de voorzijde van de woningen Maria Rutgersland 16 t/m 23 een carport wordt gebouwd conform de optiemogelijkheid waarvoor bouwvergunning is verleend ten behoeve van de bouw van deze woningrij.
9. Artikel 27.4 Strafbepalingen: de verwijzing naar lid 27.5.1 wijzigen in lid 27.3.1.
10. Artikel 14.2.3 de tekst achter het aandachtsstreepje Jan Glijnisweg 17 vervangen door:
Jan Glijnisweg 17, niet meer bedragen dan 440 m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m, waarbij in het daarvan deel uitmakende gebouw aan de woning nummer 17 maximaal twee appartementen met een oppervlakte van maximaal 90 m² elk is toegestaan.
- 10a. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3^e deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Op de plankaart:

11. De Waerdse Tempel: de bouwhoogte op de plankaart wijzigen van 15 meter in 11 meter.

Onderwerp : aanvulling op raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'
(voorstelnummer 2008-090)

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 21 oktober 2008

Beknopt voorstel

Aan het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' wijziging nummer 10a toevoegen.

Toelichting

Bij een recente toetsing van een bouwplan aan het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is naar voren gekomen dat een deel van de tekst in de voorschriften is weggevallen. Daardoor is sprake van een ongewenste verruiming van bouwmogelijkheden in de achtertuin. Het betreft het wegvallen van een tekstdeel in de bouwvoorschriften voor bijgebouwen bij de bestemmingen Wonen (W), Wonen 1 (W1) en Wonen 2 (W2).

Het is al sinds decennia dat in de bestemmingsplannen van Heerhugowaard voor de bebouwing van de achtertuin de zogenaamde 1/3^e bepaling geldt. Dat wil zeggen maximaal 1/3^e deel van de bestemming 'te bebouwen erven' mag tot een maximum van 40 m² worden bebouwd. Door het wegvallen van de zinsnede dat de 1/3^e bepaling alleen geldt voor de bestemming 'te bebouwen erven', mag het 1/3^e deel berekend worden over het gehele erf, dus inclusief de voortuin en bouwvlak voor de woning.

Omdat met het wegvallen van het genoemde zinsdeel de systematiek van de ervenbebouwing in Heerhugowaard ondergraven wordt, is het noodzakelijk de betreffende bepaling te corrigeren.

Wij stellen u daarom voor om aan het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid de nagenoemde wijziging in de voorschriften toe te voegen:

- 10a. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3^e deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Deze aanvulling is verwerkt in het bijgevoegde gecorrigeerde raadsvoorstel nummer 2008-090.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,



Advies commissie

De commissie Stadsontwikkeling heeft hierover gelet op deze recente ontdekking geen advies kunnen geven.

Motie unaniem aangenomen
door de Raad.

①

Rand : 28-10-2008

Agendanr. : 14

Voorstel nr. : 2008-090

Onderwerp : Bestemmingsplan Heerhugowaard - Zuid



~~AMENDEMENT~~ MOTIE

ROEPEN HET
college op

De ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Heerhugowaard, stellen voor ~~aan het bestemmingsplan Heerhugowaard - Zuid~~ de volgende verduidelijkingactie toe te voegen **UIT TE VOEREN.**

- Ter voorkoming van een onduidelijk beeld van het gehele aanzicht (en doorzicht) van zowel de Jan Glijnisweg alsmede de Middenweg een artist en/of visuele impressie te maken om zo een totaal beeld te krijgen.
- In navolging op de onder punt a gemaakte impressie een debat voeren over waar, hoe en hoeveel er eventueel op de diverse percelen kan en mag worden gebouwd zonder daarbij het totaal beeld te verstoren.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van
28 oktober 2008,
De ondertekenaars,

*C. e.a.o. in relatie c.g. afstemming met de provinciale
"ruimte van ruimte" regeling.*

Fractie
BurgerBelang

18 JUN 2009



Datum

9 JUN 2009

Ons kenmerk 2009-31788

Onderwerp Bestemmingsplan Heerhugowaard :



B200912382

Raad van de gemeente Heerhugowaard
Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD

Bezoekadres

Houtplein 33

Haarlem

Postadres

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

Behandeld door P.J.P. Ruber

Telefoon (023) 514 3321

Uw kenmerk B200808202

E-mail ruberp@noord-holland.nl

Geachte Raad,

VERZONDEN 17 JUNI 2009

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 12 november 2008 verzocht het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 28 oktober 2008. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

Formele aspecten;

Planinhoud;

Ambtelijk overleg;

Bedenkingen;

Hoorzitting;

Beoordeling bestemmingsplan;

Beoordeling van de bedenkingen;

Bestuurlijk overleg.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 22 mei 2008 en 13 november 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 24 juni 2009 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 12 mei 2009 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Heerhugowaard Zuid is een grote VINEX locatie in het zuiden van de gemeente. Het gebied bevat ca. 120 hectare woongebied en 180 hectare recreatiegebied. Het plan heeft een zeer hoog ambitieniveau op het gebied van wonen, recreatie, duurzame energie, waterkwaliteit en natuur.

Een groot deel van het gebied is al gerealiseerd

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

a. Ir.A.R.Otten en ir.A.M.G.Toonen

Marga Klompéland 32, 1705 JD Heerhugowaard

b. Fibbe advocaten namens C.M.M. Mooij, M.Mooij en P.W.Mooij,

p/a Postbus 3218, 2001 DE Haarlem

c. Van Diepen Van der Kroef advocaten namens fam.Hopman,

p/a Postbus 5563, 2000 GN Haarlem

d. Oprecht advocaten, namens A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer NV,

Postbus 2383, 1620 EJ Hoorn

e. Klaas Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard

f. R.M.F. Dorlandt, N.C.W.Zonneveld,

Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard

g. Pesman Advocaten namens D.J.Ansink,

Postbus 366, 1800 AJ Alkmaar

h. DAS Rechtsbijstand namens N.J.Blom, B.P.Blom en mw.M.E. Blom

p/a Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

i. Klaver van der Hooft Posch Advocaten namens H.J. van Ruitenbeek,

p/a Postbus 10, 1716 ZG Opmeer

j. H. van der Kraats,

Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard

k. M. van der Stoop,

Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard

l. VvE "Hemelhoog Binnen"

Hemelhoog Binnen 109, 1705 SL Heerhugowaard

Reclamanten genoemd onder a en reclamanten onder l hebben zich tijdig met bedenkingen tot ons gewend, maar zij hebben geen of niet binnen de voorgeschreven termijn zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Bovendien betreffen deze bedenkingen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken.

Reclamanten genoemd onder b hebben op 24 december 2008 niet gemotiveerde bedenkingen ingediend waardoor deze niet in behandeling genomen konden worden. Ook na het einde van de ter visie legging (begin 2009) is geen nadere motivering ontvangen. Tijdens de hoorzitting hebben wij reclamant alsnog gevraagd om de bedenkingen goed toe te lichten. Uit het naar voren gebrachte tijdens de hoorzitting (zie verslag en pleitnotitie) vinden wij echter geen duidelijke onderbouwing van de bedenkingen. Gezien het voorgaande menen wij dat op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bedenkingen niet in de beschouwingen betrokken kunnen worden.

De overige reclamanten hebben tijdig bedenkingen bij u ingediend en tevens tijdig zienswijzen ingediend bij de raad. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen

Reclamanten genoemd onder c, **Van Diepen Van der Kroef advocaten namens fam.Hopman**, hebben er bezwaar tegen dat het toekennen van extra bouwvlakken aan de Middenweg op algemene gronden is afgewezen en dat er geen afweging per individueel geval is gemaakt. Reclamanten willen de aanwezige, minder fraaie, bebouwing vervangen door een woonbestemming. Het "bijgebouw" (een feite een grote schuur) dat vervangen zou kunnen worden door een woning is groter dan de bedoelde woning zodat van ruimtelijke verdichting zeker niet gesproken kan worden. De door de raad gewenste doorkijkjes zijn ook met toewijzing van het verzoek van reclamanten te realiseren. Reclamanten wijzen erop dat niet voor precedentwerking gevreesd hoeft te worden aangezien er geen gelijksoortige verzoeken zijn. Bij andere verzoeken is geen sprake van te verwijderen agrarische bebouwing.

Reclamant genoemd onder d, **Oprecht advocaten, namens A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer NV**, schrijft dat de gemeente ten onrechte de woonappartementen in de schuur ten noordoosten van Jan Glijnisweg, ondanks te toezeggingen daartoe, niet in het plan heeft opgenomen. Planologische bezwaren zijn er volgens reclamant niet. De gemeente heeft voorts toegezegd dat de kantoorruimte achter Jan Glijnisweg 17 mag worden gehandhaafd. Reclamant wil daarnaast, in verband met de exploitatie van het transportbedrijf, de mogelijkheid hebben om bijgebouwen op het middenterrein te plaatsen. De mogelijkheid van extra opslag wordt hierdoor naar de mening van reclamant zonder goede redenen te niet gedaan. Het binnenterrein is vanaf de weg niet zichtbaar.

Reclamant genoemd onder e, **Klaas Wever**, wil op het erf Middenweg 3, de mogelijkheid hebben om 3 woningen te bouwen. Op basis van het gelijkheidsprincipe vraagt reclamant om hieraan medewerking te verlenen. Reclamant meent dat de Middenweg zijn karakter als lint met doorzichten en het agrarisch gebruik al lang heeft verloren. Elders aan de Middenweg is wel verdichting toegestaan.

Reclamanten genoemd onder f, **R.M.F. Dorlandt en N.C.W.Zonneveld**, schrijven dat de raad een besluit heeft genomen op grond van ernstige schaduwwerking en dat zij daar tegen zijn. Reclamanten vermelden niet op welke wijze zij hiervan nadeel hebben.

Reclamant genoemd onder g, **Pesman Advocaten namens D.J.Ansink**, heeft bezwaar tegen de plaatsing van windturbines. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de geluidsnormen, externe veiligheid, de hinder voor vogels en de economische uitvoerbaarheid. Ook voldoet volgens reclamant de afstandsnorm van 350 meter niet. Reclamant meent dat de locaties niet geschikt zijn voor het plaatsen van windturbines.

Reclamant genoemd onder h, **DAS Rechtsbijstand namens N.J.Blom, B.P.Blom en mw.M.E. Blom**, vinden dat de gemeente ten onrechte niet wil meewerken aan hun verzoek om twee extra bouw kavels op te nemen op het perceel Middenmeer 6. Reclamanten betogen dat de lintstructuur van de Middenweg inmiddels al zodanig is aangetast dat dit in redelijkheid niet geweigerd kan worden. Men vindt voorts dat de gemeente het gelijkheidsbeginsel schendt omdat aan de Middenweg 1 ook extra bouw mogelijkheden zijn verkregen. Reclamanten geven aan dat de bestemming "tuin" voor een deel van hun perceel onjuist is en dat de vigerende bestemming "recreatie" behouden moet blijven.

Reclamant genoemd onder i, **Klaver van der Hooft Posch Advocaten namens H.J. van Ruitenbeek**, heeft bezwaar tegen de aanleg van een waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen in de onmiddellijke nabijheid van zijn woning. De rechter heeft in het kader van een artikel 19 procedure uitgesproken dat dit plan niet was voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De recreatieve voorziening zal een ernstige aantasting van het woongenot veroorzaken, aldus reclamant. Reclamant meent dat zijn belangen onvoldoende zijn afgewogen en dat ook dit bestemmingsplan weer een onvoldoende onderbouwing bevat van de wenselijkheid tot aanleg van deze recreatieve voorziening.

Reclamant genoemd onder j, **H. van der Kraats**, vindt dat de vestiging van de Waerdse Tempel onvoldoende is onderbouwd. Volgens reclamant is geen rekening gehouden met de geluidaspecten. De Raad van State heeft op 15-10-2008 uitgesproken dat in de onderneming 5000 bezoekers aanwezig kunnen zijn en dat de gemeente onvoldoende geluidsvorschriften heeft opgenomen. Reclamant heeft voorts bezwaar tegen de uitbreiding en de verhoging van het gebouw. De wijziging van Horeca 3 naar Horeca 4 kan volgens reclamant niet tot stand komen zonder MER.

Reclamant genoemd onder k, **M van der Stoop**

De heer van der Stoop wil een carport bouwen op de parkeerplaats op zijn perceel Tuin van Lugh 1.

De gemeente wenst hieraan niet mee te werken omdat er een kans zou zijn "dat de bouwmogelijkheden anders worden gebruikt dan beoogd."

Reclamant bestrijdt dit: hij wil een carport bouwen in een open constructie aan de zijkant en aan de straatzijde een deur om de parkeerruimte (en zijn auto) te beveiligen. De carport zal uitsluitend voor het parkeren worden gebruikt. De gemeente beweert dat een armoedig beeld kan ontstaan. De heer van der Stoop bestrijdt ook dit: hij wil aan alle eisen van welstand voldoen.

De gemeente heeft aangegeven dat hij wel elders op zijn perceel bijgebouwen (zoals een carport) mag oprichten. Hier is echter te weinig ruimte.

Zijn buurman (adres Keerkring 82) mocht volgens de informatie bij de aankoop van zijn woning wel een carport bouwen. In het nu vastgestelde bestemmingsplan is dit echter niet meer toegestaan.

Reclamant vindt dat de gemeente onvoldoende redenen heeft om de bouw van een carport te weigeren en verzoekt daarom om aan dit onderdeel van het plan de goedkeuring te onthouden.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

De reactie van het gemeentebestuur is als bijlage bij dit besluit opgenomen.

5. Hoorzitting

Op 2 april 2009 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Het verslag van de hoorzitting is bij dit besluit gevoegd.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals dat is vastgelegd in het Ontwikkelingsbeeld streekplan Noord-Holland Noord.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Ten aanzien van de bedenkingen van **reclamant genoemd onder c, Van Diepen Van der Kroef advocaten namens fam.Hopman**, overwegen wij het volgende.

Reclamant heeft aan de noordwestzijde van de Middenweg een grote schuur die vroeger in gebruik was ten behoeve van zijn agrarisch bedrijf.

Deze zijde van de Middenweg bestaat uit vrijwel aaneengesloten lintbebouwing langs de nieuwe recreatieplas. Elders aan deze kant van de Middenweg zijn al enkele nieuwe woningen gebouwd. Reclamant wil de bestaande, niet meer in gebruik zijnde, agrarische bebouwing vervangen.

Uw gemeente is tegen de vervanging van de schuur door een woning een ongewenste verdichting van de lintstructuur zou betekenen en de openheid zou aantasten.

Wij zien echter niet in, hoe het vervangen van deze grote schuur door een woning zou leiden tot een aantasting van de lintstructuur of aantasting van het doorzicht. Evenmin is naar ons oordeel het herstel van de openheid ter plekke zo belangrijk dat het gewenst is de schuur te amoveren.

Wij zijn het met reclamant eens, dat de vervanging van de schuur door een woning, als deze qua bouwvlak vergelijkbaar is met de bestaande bebouwing, geen negatieve invloed op het karakter van de Middenweg zal hebben.

Wij hebben hierbij overwogen dat het noordwestelijk deel van de Middenweg het karakter van een lintstructuur met woningen heeft.

De nieuwe woning lijkt ons inpasbaar bij de al bestaande lintbebouwing op de nummers Middenweg 1a tot en met 5.

Van agrarische activiteiten of een agrarisch of landelijk karakter is aan deze zijde van de Middenweg geen sprake meer. De bestaande schuur is nog groter dan de woning van reclamant zelf, zodat deze nauwelijks nuttig kan zijn als bijgebouw. Gezien het voorgaande achten wij de afwijzing van het verzoek van reclamant om de grote schuur te mogen vervangen door een woning daarom onvoldoende gemotiveerd.

Wij achten de bedenkingen daarom gegrond en zullen aan dit deel van het plan de goedkeuring onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd **onder d**,
Oprecht advocaten, namens A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer NV
sluiten wij ons aan bij de reactie van het gemeentebestuur.

Dit houdt in dat de bedenkingen die betrekking hebben op het perceel Jan
Glijnisweg 7a ongegrond worden geacht.

De bedenkingen die betrekking hebben op het perceel Jan Glijnisweg 17 worden
gegrond geacht, nu hierover nadere gemeentelijke besluitvorming heeft
plaatsgehad en het handhavingsbesluit is ingetrokken.

Wij zullen daarom aan dit deel van het plan de goedkeuring onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen van **reclamant genoemd onder e, Klaas Wever**,
stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. De zuidoostzijde van de
Middenweg heeft een ander karakter dan de noordwestzijde van de
Middenweg. Aan de zuidoostzijde liggen enkele grote percelen met nog een
agrarische sfeer, hoewel het agrarisch gebruik is beëindigd.

In elk geval is hier geen sprake van lintbebouwing waartussen nog een of meer
woningen ingepast kunnen worden. Er is aan deze zijde sprake van enige
openheid en doorzichten naar het achterliggende recreatiegebied en de
recreatieplas. Gezien het voorgaande zijn wij met de gemeente van mening dat
woningbouw hier afbreuk zou doen aan het kenmerkende karakter en de
aanwezige waarden aan de oostzijde van de Middenweg.

Wij achten de bedenkingen daarom ongegrond.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamanten genoemd **onder f**,
R.M.F. Dorlandt en N.C.W. Zonneveld en reclamanten genoemd **onder g**,
D.J. Ansink, stemmen wij eveneens in met de reactie van het gemeentebestuur.
Wij achten de bedenkingen daarom ongegrond.

Met betrekking tot de bedenkingen genoemd **onder h, N.J. Blom, B.P. Blom en**
mw. M.E. Blom, overwegen wij het volgende.

De ruimtelijke situatie is hier hetzelfde als bij reclamant genoemd onder e.

De stolpboerderij en de grote percelen zijn karakteristieke elementen in het
zuidelijk deel van Heerhugowaard. Wij menen daarom dat uw gemeente hier op
goede gronden niet wenst mee te werken aan de bouw van twee woningen.

Ten aanzien van de bedenkingen genoemd **onder i, H.J. van Ruitenbeek** overwegen wij het volgende:

Reclamant heeft bezwaar tegen de aanleg van een waterskibaan met horecavoorzieningen op korte afstand van zijn woning. Hij vreest hiervan overlast te zullen ondervinden.

De waterskibaan is opgenomen in artikel 29 lid 1 sub g en artikel 29 2.2 sub c en d van de voorschriften. Onomstreden is, dat de waterskibaan annex horecavoorziening een wezenlijke invloed zal hebben op het recreatiegebied en een grote impact kan hebben op nabijgelegen woningen van derden.

In verband met het voorgaande achten wij het onjuist, dat noch in de voorschriften, noch in de toelichting een exacte locatie van de baan is vastgelegd. Naar ons oordeel leidt dit tot een rechtsonzekerheid voor omwonenden die, gezien de te verwachten effecten van de voorziening, niet aanvaardbaar is. Zo is de geluidsbelasting van omliggende woningen niet exact te bepalen aangezien de afstand tot de woningen (gezien het ontbreken van een exacte plaatsbepaling in de voorschriften of plankaart) niet bekend is.

Daarbij komt nog dat de onderbouwing van de waterskibaan geen grond kan vinden in het structuurplan van uw gemeente aangezien dit plan pas na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

Wij menen daarom dat door het ontbreken van een goede onderbouwing van de waterskibaan en door de wijze waarop deze in de voorschriften is opgenomen niet gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening. Wij achten de bedenkingen van reclamant de heer Ruitenbeek dan ook gegrond en zullen aan dit onderdeel van het bestemmingsplan de goedkeuring onthouden.

Met betrekking tot de bedenkingen genoemd **onder j, H. van der Kraats**, merken wij op dat de Waerdse Tempel een bestaande discotheek is waar ook een aantal malen per jaar buitenactiviteiten plaatsvinden. De Waerdse Tempel heeft de bestemming "horeca 4". Volgens de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient er tussen een dergelijke discotheek en geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, een afstand van 50 meter aangehouden te worden.

De afstand tussen de Waerdse Tempel en de woning van reclamant c.q. het uit te werken woongebied met bestemming UW voldoet hieraan. Bij de uitwerking van het gebied met bestemming UW is het goed mogelijk om met de aanwezigheid van de discotheek rekening te houden. Wij achten dit deel van de bedenkingen ongegrond.

Reclamant heeft vooral bezwaar tegen de buitenactiviteiten. Reclamant betoogt dat de evenementen meer dan 5000 bezoekers kunnen aantrekken.

Ten aanzien van dit onderdeel van de bedenkingen stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. In het kader van de beoordeling van dit bestemmingsplan is uitsluitend de vraag aan de orde of onder normale voorwaarden de bij een discotheek passende activiteiten georganiseerd kunnen worden zonder dat de omgeving hiervan onaanvaardbare overlast ondervindt. Naar ons oordeel heeft de gemeente in voldoende mate aangetoond dat van het organiseren van enkele activiteiten (vijf tot zesmaal per jaar) die onder het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, dus met minder dan 5000 bezoekers, gezien de afstand tot woonbebouwing, geen onaanvaardbare hinder te verwachten is.

Voor grootschalige evenementen met versterkte muziek in de buitenlucht is een milieuvergunning nodig.

De Waerdse Tempel kan goed functioneren met de binnenactiviteiten en incidenteel buitenactiviteiten die beperkt blijven tot maximaal 5000 inwoners.

Voor grootschalige activiteiten is, zoals de gemeente terecht aangeeft, een milieuvergunning nodig waarvoor een aparte procedure gevolgd moet worden en dit valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. Indien grootschalige activiteiten te veel overlast geven dan zou dit moeten leiden tot weigering van genoemde milieuvergunning.

Alles overziende zijn wij van mening dat de wijze waarop de Waerdse Tempel in dit plan is opgenomen, ruimtelijk aanvaardbaar is.

De bedenkingen worden daarom ongegrond geacht.

Met betrekking tot de bedenkingen genoemd **onder k, M. van der Stoop**,

Stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur.

Het toestaan van carports zou leiden tot een dichte wand langs de achtererven.

Bovendien heeft reclamant op eigen terrein voldoende ruimte om de auto te parkeren of om een garage te bouwen

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

8. Bestuurlijk overleg

In het overleg als bedoeld in artikel 10:30, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is het volgende naar voren gekomen.

Ten aanzien van reclamant genoemd onder **onder c**,
Van Diepen Van der Kroef advocaten namens fam.Hopman, merkt uw gemeente op, dat het particulier belang tegen het algemeen belang afgewogen moet worden en dat in het structuurbeeld van de gemeente is bepaald dat de agrarische sfeer en de openheid hier behouden moeten worden.

Wij merken in dit verband het volgende op:

Zoals wij reeds in onze overwegingen hebben opgenomen, achten wij de agrarische sfeer hier niet duidelijk meer aanwezig en zal de openheid door de vervanging van een grote schuur door een woning niet aangetast worden.

Ten aanzien van de waterskibaan (**reclamant genoemd onder i, H.J. van Ruitenbeek**) voert de gemeente aan dat de exacte locatie niet bepaald kan worden omdat dit afhankelijk is van de wensen en mogelijkheden van de exploitant en de nadere beoordeling van het bouwplan. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en het bouwplan.

Wij merken in dit verband het volgende op:

Wij menen dat de eis van rechtszekerheid, zeker in het onderhavige geval waar het gaat om een mogelijk overlast gevende activiteit, met zich mee brengt dat de exacte locatie bekend moet zijn. Wij kunnen de gemeente dan ook niet volgen in haar stelling dat er voldoende afstand wordt gehouden tot de woningen aangezien de plaats van de waterskibaan in de voorschriften en plankaart niet bepaald is. Wij achten het plan op dit punt daarom niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

9. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven aanleiding om aan het bestemmingsplan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Voor het overige voldoet het plan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden, met uitzondering van de hiervoor aangeduide plandelen en onderdelen van de voorschriften.

10. Beslissing

Wij besluiten:

het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid goed te keuren, met uitzondering van:

- de bestemming WB en T2 (tuin) binnen het met rode omlijning aangegeven perceel Jan Glijnisweg 17 op de plankaart
- het met rode omlijning aangegeven gebied aan de Middenweg 1d
- de artikelen 29.1 sub g en 29.2.2 sub c en d van de planvoorschriften

reclamanten genoemd onder c, d en i mee te delen, dat hun bedenkingen aanleiding hebben gegeven aan het plan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden;

reclamanten genoemd onder a,b en l mee te delen, dat hun bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten.

de overige reclamanten mee te delen dan hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven om aan het plan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris
T. Kampstra



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.

Verslag van de hoorzitting met betrekking tot het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, gehouden op donderdag 2 april 2009 te Heerhugowaard.

Aanwezig:

Namens Gedeputeerde Staten: J.G.van Turen(voorzitter)
P. Ruber, behandelend ambtenaar provincie Noord-Holland (verslag)

Aanwezig namens de gemeente:

H.Wijnveen
M.Waardenburg
B.Klijn

Reclamanten en belangstellenden:

Henny van der Kraats
D.J.Ansink
E. de Vilder
H. van Ruitenbeek
O.H.Minjon
W.Hopman
N.J.Blom
J.P.Visscher
Mr J.W.Ebbink
C.J. Luyckx (Vve Hemelhoog Binnen)
R.Dorlandt
Klaas Weaver
E.Vriend

De heer van Turen die de hoorzitting voorziet namens Gedeputeerde Staten, heet een ieder welkom en geeft het woord aan de heer Ebbink (namens Mooij).

De heer Ebbink geeft aan dat zijn cliënten zeven zienswijzen bij de gemeente ingediend hebben. Slecht drie hiervan heeft de gemeente beantwoord. De heer Ebbink zou graag een reactie op al de zeven punten willen hebben.

Zie voorts de bijgevoegde pleitnota.

De heer Hopman spreekt aan de hand van de bijgevoegde pleitnota. Hij heeft aan de Middenweg 1 c/d enkele voormalige agrarische schuren staan tussen de lintbebouwing (woningen). Hij kan niet inzien, waarom hij deze schuren niet zou mogen vervangen door een woning. De argumenten van de gemeente (opsplitsing ervenstructuur, verbreken lintbebouwing, aantasten groen, te ondiepe kavels) acht hij allen ongegrond. Een doorkijk zal niet verloren gaan want die is er nu ook al niet. Hij vraagt de provincie de zaak eens goed te bestuderen en ter plekke te komen kijken.

De heer Weaver wil eveneens woningen bouwen en wel op het perceel Middenweg 8. Hij wijst op het gelijkheidsbeginsel: op Middenweg 1 en 18 zijn wel woningen gebouwd en ook aan de Jan Gleijnisweg wordt gebouwd. Daarnaast vindt de gemeente dat aan de Middenweg wel 4 recreatiewoningen en een educatief centrum gebouwd kunnen worden.

De gemeente zegt dat zijn nieuwbouwplan de lintbebouwing verstoort, maar de heer Weaver bestrijdt dit: de lintbebouwing blijft intact. Voorts is er zijns inziens geen sprake van een

agrariſch hiſtoriſch karakter. Hij vraagt de provincie daarom om dit deel van het beſtemmingsplan niet goed te keuren en zijn bouwplannen wel toe te ſtaan.

De heer Dorlandt wil een grote opbouw op zijn woning kunnen plaatsen. Elders in de wijk is al zo'n opbouw, maar de gemeente zegt dat dit een foutje is. Het ſchaduwoverzicht van de gemeente klopt niet; volgens ſpreker heeft hij uitgerekend dat er van april tot ſeptember van ſchaduwhinder geen ſprake is.

De heer Blom zegt geen behoefte te hebben om iets toe te voegen aan zijn bedenkingen.

De heer Vilder (namens Anſink) voert het woord aan de hand van de bijgevoegde pleitnota. Hij maakt bezwaar tegen de bouw van windturbines. Een mogelijkheid om de aſtand tussēn de turbines en de woningen te vergroten is er niet. Nieuw is, dat de molens nu hoger mogen worden dan in de partiële herzieningen "Overtoom en recreatiegebied". Zie voorts bijgevoegde pleitnotitie. Resumerend zegt de heer Vilder dat de aanduiding 'windturbine toegestaan' niet in overeenſtemming is met een goede ruimtelijke ordening en het recht.

De heer Minjon ſpreekt namens de heer Ruitenbeek.

Hij maakt bezwaar tegen de voorgenomen realisering van een waterskibaan. De te realiseren horecavoorzieningen zijn geconcentreerd in de Waerdse Tempel op een plek waar zo min mogelijk overlast kan ontſtaan. De waterskibaan is echter nooit in de recreatieve opzet van het plan voorzien. Nu komt deze baan veel te dicht bij de woning van zijn cliënt waardoor zijn woongenot ernstig wordt aangetaſt. De gemeentelijke commissie bezwaarschriften heeft negatief geadviseerd over deze voorziening. Door de beſtuursrechter van de Rechtbank Alkmaar is eveneens geoordeeld dat de skibaan een te grote impact op de woonomgeving heeft. Volgende week maandag dient een hoger beroep. Een tweede punt van reclamant beſteft zijn wens om een nieuwe woning te kunnen bouwen. De argumenten van de gemeente om dit af te wijzen worden niet overtuigend geacht. Er zullen 250 m² ſchuren worden geſloopt en bovendien komt er verderop een groot clubgebouw waardoor de nog aanwezige openheid toch al aangetaſt wordt.

Zie voorts de bijgevoegde pleitnotitie.

De heer van der Kraats overhandigt zijn pleitnota (toegevoegd).

Hij heeft bezwaar tegen de discotheek de Waerdse Tempel. Het gebouw is in feite illegaal. De milieuvergunning is vernietigd door de Raad van State en vervolgens ingetrokken. Op een hoger beroep hiertegen is reclamant in het gelijk geſteld. Het beleid van de gemeente gaat uit van 500 bezoekers; het onderzoek is hierop gebaſeerd. Bij meer dan 5000 bezoekers is een milieuvergunning nodig. De heer van der Kraats vindt dat het niet mogelijk is om het gebouw van de Waerdse Tempel zonder noodzakelijke onderbouwing te legaliseren en in het beſtemmingsplan de beſtemming "horeca 4" op te nemen. Hij verzoekt dit onderdeel van het plan van goedkeuring te onthouden.

De heer van der Stoop voert het woord aan de hand van de bijgevoegde pleitnotitie, waarnaar wordt verwezen.

De heer Luijckx ſpreekt namens de Vereniging van Eigenaren Hemelhoog Binnen.

Het bezwaar richt zich tegen de hoogte van de Vomar met bovenwoningen in het centrumplan. Eerst zou er een woongebouw komen met 40 woningen en 15 meter hoogte. Nu komen er volgens het beſtemmingsplan 72 woningen met een hoogte van 23 meter.

Hij acht dit tegen de aſspraken. Het nu voorziene gebouw zal overlast (waaronder ſchaduwhinder) veroorzaken voor veel van de omliggende woningen.

Namens de gemeente Heerhugowaard verwijſt de heer Wijnveen naar de bijgevoegde reactie van het gemeentebestuur op de binnengekomen bedenkingen.

Ten aanzien van de heer van der Stoop merkt de gemeente op dat hij wel een carport in de tuin kan maken. Ten aanzien van van der Kraats antwoordt hij dat de bouwvergunning van de

Waerdse Tempel uitging van een verkeerd peil. Het gaat hier dus om een interpretatie (definitie) van de hoogteaanduiding. Het gebouw zelf is niet veranderd.

Ten aanzien van de milieuvergunning zegt de heer Wijnveen dat dit alleen sloeg op de buitenactiviteiten.

Ten aanzien van de heer Ansink zegt hij dat het STAB advies duidelijk is: het beroep is afgewezen. Hij geeft de heer Dorlandt toe dat de gemeente in het verleden een fout heeft gemaakt bij het toestaan van opbouwen; de gemeente wil hier echter nu niet meer aan meewerken.

Ten aanzien van de heer Hopman antwoordt de gemeente dat openheid zeer belangrijk is en dat de karakteristieke stolpen en het zicht hierop, behouden moeten blijven.

In tweede instantie zegt de heer Hopman dat hij geen nuttig gebruik van zijn schuren kan maken. Hij vindt dat de situatie aan de Middenweg van geval tot geval concreet bekeken moet worden.

De heer Ebbink verzoekt om een antwoord op alle 7 zienswijzen.

De heer Wever benadrukt dat hij overlast zal hebben van de waterskibaan en ook van het gebouw dat daarbij zal komen. Ten aanzien van mogelijke woningbouw vindt hij dat de gemeente het gelijkheidsprincipe toe moet passen.

De heer Blom zegt dat hij nu een groot perceel met een bestemming “tuin” krijgt. Hij zegt niet te weten hoe hij dit moet onderhouden. Als er daar woningen gebouwd mogen worden, zal een aantal schuren gesloopt worden. Per saldo verandert er weinig aan de openheid. Immers binnen de bestemming “tuin” zou hij ook alles vol kunnen planten met coniferen.

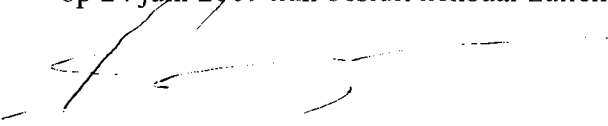
De heer Minjon wijst nogmaals naar het advies van de gemeentelijke bezwarencommissie om geen vrijstelling te verlenen voor de kabelskibaan en de horeca.

De heer van der Kraats zegt dat de disco 7 dagen per week mensen wil trekken. Het MER is in 1995 opgesteld en daarin was geen disco opgenomen.

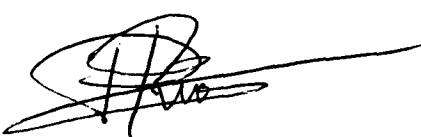
De heer Luijckx zegt dat er tegen de bouwhoogte inderdaad geen zienswijze was ingediend.

Tot slot antwoordt de heer Wijnveen dat de toegestane hoogte van windturbines naar 85 meter is gegaan. Al in 1990 was door Balothra voorzien in bebouwing aan de Middenweg waaronder een disco zoals de Waerdse Tempel.

De heer van Turen bedankt iedereen voor zijn of haar bijdrage. Hij deelt mee dat men een verslag van de hoorzitting krijgt toegezonden en geeft aan dat Gedeputeerde Staten uiterlijk op 24 juni 2009 hun besluit kenbaar zullen maken.



J. van Turen, voorzitter



P. Ruber, verslag

Gedeputeerde staten van Noord-Holland

Hoorzitting 2 april 2009 om 14.30 uur

PLEITNOTA

Van:

De heer mr. ing. E. de Vilder, jurist, Pesman
Advocaten

Voor:

De heer D.J. Ansink (hierna ook: Ansink)

Inzake:

Bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'

Geachte voorzitter,

1. De heer Ansink heeft bedenkingen ingediend tegen het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" omdat hij zich niet kan verenigen met de (drie) aanduidingen 'Windturbine toegestaan (WT)' Ansink meent dat de gemeente in haar locatiekeuze voor de windmolens zich teveel heeft laten leiden door financiële motieven, meer in het bijzonder de subsidievoorwaarden voor het naastgelegen woningbouwproject 'Stad van de Zon'.
2. De Stad van de Zon is ontwikkeld met de doelstelling dat deze wijk volledig voorziet in zijn eigen energiebehoefte. Daarvoor is op grote schaal gebruik gemaakt van energiebesparende technieken en zonnepanelen. Zonder de genoemde drie windturbines is de doelstelling CO2 neutraal echter niet haalbaar. De voorgenomen plaatsing van de windmolens en de besluitvorming hieromtrent heeft vanwege deze achtergrond een volledig eigen dynamiek gekregen.

Met als gevolg dat dit prestigeproject, want zo mogen we het wel noemen, naar het oordeel van Ansink onvoldoende objectief is benaderd en onderbouwd en serieuze knelpunten worden genegeerd.

3. In de bedenkingen heeft Ansink deze knelpunten, die door een onafhankelijke deskundige, de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak zijn geconstateerd, uiteengezet. Ik zal deze kort aanhalen.
4. De STAB heeft vastgesteld dat er wel degelijk woningen liggen binnen de afstand van 350 meter van de windmolens. Tevens is er sprake van een geluidsbelasting die fors boven het referentieniveau van het omgevingsgeluid ligt. Er is geen mogelijkheid om de afstand tussen de betreffende woningen en de windmolens te vergroten. Ook zijn er geen maatregelen in de overdrachtsfeer mogelijk. De enige optie is de windmolens stop te zetten zodra de geluidsnorm van 40 dB(A) wordt overschreden. De langere stilstand zal echter leiden tot een lagere rentabiliteit. Waarover hierna meer.
5. In het kader van de externe veiligheid heeft de STAB geconstateerd dat het groepsrisico voor de bezoekers van het recreatiegebied "Druiplanden", naar schatting 660.000 op jaarbasis, niet is bepaald. Het argument van de gemeente dat deze bezoekers zich verspreiden over het gebied snijdt onvoldoende hout. Eén van de windmolens is geprojecteerd nabij de gebouwen van het strand van Luna waar de recreanten in het hoogseizoen juist zullen verblijven. De risico's mogen naar het oordeel van Ansink niet worden gebagatelliseerd. Als een rotorblad van tenminste 1.000 kg afbreekt en tussen de recreanten terecht komt is het leed niet te overzien. En dit risico is niet slechts een theoretisch risico. Dat is in de praktijk wel gebleken. Gevolg zal zijn dat één of meerdere windmolens vaker zullen moeten worden stilgezet.
6. Daarnaast is er geen onderzoek gedaan naar de barrière die de windmolens vormen voor trekvogels. Dit is een serieus probleem. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan dit aspect geen of onvoldoende aandacht besteed.
7. Voor wat betreft de financiële haalbaarheid constateert de STAB dat stilstand als gevolg van het wegnemen van geluidshinder en de risico's van externe veiligheid een fors afbreukrisico vormt voor het gehele project. Ondanks de afbreukrisico's en veiligheidsmarges waar in de berekeningen rekening mee gehouden is. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" bevat geen aanvulling naar aanleiding van deze conclusie.

Ansink twijfelt daarom nog altijd aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Nog daargelaten dat de toegepaste financiële constructie volgens Ansink niet in overeenstemming is met Europese regelgeving (ongeoorloofde staatssteun).

8. Het oordeel van de STAB kan worden aangemerkt als een nieuw feit of omstandigheid. Dit oordeel had in de besluitvorming over het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" moeten worden betrokken. Evenzeer omdat in genoemd bestemmingsplan hogere windmolens worden toegestaan dan in de partiële herzieningen "Overtoom en recreatiegebied", waardoor de gesignaleerde knelpunten alleen maar groter worden. Door dit niet te doen heeft de gemeenteraad niet in overeenstemming met de bij het voorbereiden van een bestemmingsplan te betrachten zorgvuldigheid gehandeld (3:2 Awb), althans is het besluit onvoldoende gemotiveerd (3:46 Awb).
9. Concluderend kan worden gesteld dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' in het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het recht. De gekozen locaties zijn niet geschikt voor het plaatsen van de windmolens. Ansink verzoekt gedeputeerde staten dan ook aan dit deel van het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

Ik dank u voor uw aandacht.

E. de Vilder
gemachtigde

Gedeputeerde staten van Noord-Holland

Hoorzitting 2 april 2009 om 14.30 uur

PLEITNOTA

Van:

De heer mr. ing. E. de Vilder, jurist, Pesman
Advocaten

Voor:

De heer D.J. Ansink (hierna ook: Ansink)

Inzake:

Bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'

Geachte voorzitter,

1. De heer Ansink heeft bedenkingen ingediend tegen het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" omdat hij zich niet kan verenigen met de (drie) aanduidingen 'Windturbine toegestaan (WT)' Ansink meent dat de gemeente in haar locatiekeuze voor de windmolens zich teveel heeft laten leiden door financiële motieven, meer in het bijzonder de subsidievoorwaarden voor het naastgelegen woningbouwproject 'Stad van de Zon'.
2. De Stad van de Zon is ontwikkeld met de doelstelling dat deze wijk volledig voorziet in zijn eigen energiebehoefte. Daarvoor is op grote schaal gebruik gemaakt van energiebesparende technieken en zonnepanelen. Zonder de genoemde drie windturbines is de doelstelling CO2 neutraal echter niet haalbaar. De voorgenomen plaatsing van de windmolens en de besluitvorming hieromtrent heeft vanwege deze achtergrond een volledig eigen dynamiek gekregen.

Met als gevolg dat dit prestigeproject, want zo mogen we het wel noemen, naar het oordeel van Ansink onvoldoende objectief is benaderd en onderbouwd en serieuze knelpunten worden genegeerd.

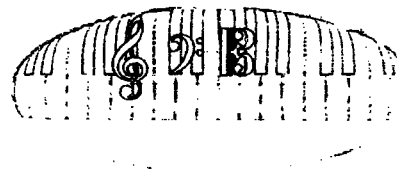
3. In de bedenkingen heeft Ansink deze knelpunten, die door een onafhankelijke deskundige, de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak zijn geconstateerd, uiteengezet. Ik zal deze kort aanhalen.
4. De STAB heeft vastgesteld dat er wel degelijk woningen liggen binnen de afstand van 350 meter van de windmolens. Tevens is er sprake van een geluidsbelasting die fors boven het referentieniveau van het omgevingsgeluid ligt. Er is geen mogelijkheid om de afstand tussen de betreffende woningen en de windmolens te vergroten. Ook zijn er geen maatregelen in de overdrachtsfeer mogelijk. De enige optie is de windmolens stop te zetten zodra de geluidsnorm van 40 dB(A) wordt overschreden. De langere stilstand zal echter leiden tot een lagere rentabiliteit. Waarover hierna meer.
5. In het kader van de externe veiligheid heeft de STAB geconstateerd dat het groepsrisico voor de bezoekers van het recreatiegebied "Druiplanden", naar schatting 660.000 op jaarbasis, niet is bepaald. Het argument van de gemeente dat deze bezoekers zich verspreiden over het gebied snijdt onvoldoende hout. Eén van de windmolens is geprojecteerd nabij de gebouwen van het strand van Luna waar de recreanten in het hoogseizoen juist zullen verblijven. De risico's mogen naar het oordeel van Ansink niet worden gebagatelliseerd. Als een rotorblad van tenminste 1.000 kg afbreekt en tussen de recreanten terecht komt is het leed niet te overzien. En dit risico is niet slechts een theoretisch risico. Dat is in de praktijk wel gebleken. Gevolg zal zijn dat één of meerdere windmolens vaker zullen moeten worden stilgezet.
6. Daarnaast is er geen onderzoek gedaan naar de barrière die de windmolens vormen voor trekvogels. Dit is een serieus probleem. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan dit aspect geen of onvoldoende aandacht besteed.
7. Voor wat betreft de financiële haalbaarheid constateert de STAB dat stilstand als gevolg van het wegnemen van geluidshinder en de risico's van externe veiligheid een fors afbreukrisico vormt voor het gehele project. Ondanks de afbreukrisico's en veiligheidsmarges waar in de berekeningen rekening mee gehouden is. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" bevat geen aanvulling naar aanleiding van deze conclusie.

Ansink twijfelt daarom nog altijd aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Nog daargelaten dat de toegepaste financiële constructie volgens Ansink niet in overeenstemming is met Europese regelgeving (ongeoorloofde staatssteun).

8. Het oordeel van de STAB kan worden aangemerkt als een nieuw feit of omstandigheid. Dit oordeel had in de besluitvorming over het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" moeten worden betrokken. Evenzeer omdat in genoemd bestemmingsplan hogere windmolens worden toegestaan dan in de partiële herzieningen "Overtoom en recreatiegebied", waardoor de gesignaleerde knelpunten alleen maar groter worden. Door dit niet te doen heeft de gemeenteraad niet in overeenstemming met de bij het voorbereiden van een bestemmingsplan te betrachten zorgvuldigheid gehandeld (3:2 Awb), althans is het besluit onvoldoende gemotiveerd (3:46 Awb).
9. Concluderend kan worden gesteld dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' in het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het recht. De gekozen locaties zijn niet geschikt voor het plaatsen van de windmolens. Ansink verzoekt gedeputeerde staten dan ook aan dit deel van het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

Ik dank u voor uw aandacht.

E. de Vilder
gemachtigde



Pleitnota tbv bedenkingen tegen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid:

U heeft mijn bedenkingen op schrift, daarom wil ik graag even terug gaan in de historie.

Wij hebben in 1992 een stukje grond gekocht waarop wij ons huis konden bouwen. Veel aandacht werd besteed aan hoe de woningen er uit moesten zien, omdat de rand de entree van Heerhugowaard zou worden. De huizen moesten door architecten zijn getekend en in moderne kleurstijl en met lichte steensoorten worden uitgevoerd.

Het openliggende terrein zou niet bebouwd worden, dat was ongewenst, dan zat Heerhugowaard vast aan Alkmaar.

Nadat Heerhugowaard het verloor van de Haarlemmermeer voor een Floriade bleek de expansie drift van Heerhugowaard groter dan verwacht en kwam men met een structuurvisie waarin de heer Ashok Bhallotra, een bekende landschapsarchitect bij betrokken was. Deze bracht het plan Stad van de Zon naar voren. De impressies waren hoopvol. Achter ons huis zouden eilandjes komen met haventjes en vrijstaande woningen.

Er is veel veranderd in de aanvankelijke opzetten, maar wat bleef was een recreatie gebied. Dit recreatie gebied heeft een eigen bestemmingsplan gehad en heette Bestemmingsplan recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid. Ik heb in het verleden bezwaar gemaakt tegen de bouwvoorzieningen voor het gebied intensief. Het totale bebouwde oppervlakte zou 2000 m2 mogen zijn bestaande uit losse gebouwen of 1 gebouw niet groter dan 1500 m2. Ik vond dat te veel.

Met de projectleider Ton Piers is destijds hierover van gedachte gewisseld en die vertelde ons dat de opzet gelijk was aan het Geester Ambacht en dat een gebouw van 1500 m2 er nooit zou komen. Maar je moest wat opschrijven zei hij.

Ondertussen was de gemeente met een andere ondernemer, de heer Appelman, in gesprek over de bouw van een grote discotheek. Deze was in de hele gemeente al weg geprocedeerd en plotseling kwam de gemeente erachter dat die wel in het recreatiegebied zou passen.

Wij hebben toen direct aangegeven dat een discotheek niet conform het bestemmingsplan gebouwd kon worden.

In alle procedures tegen de bouwvergunning van de WT werden wij in het ongelijk gesteld, omdat de toenmalige wethouder Piet iedere keer weer vertelde dat de WT wel in het bestemmingsplan past.

Henry van de Kraats
Moennikroob 13
1704 VTY Heerhugowaard

tel. 072 57 27 471
fax. 072 57 27 508

E-mail : H.v.d.Kraats@helnet.nl
Web site :
<http://www.homepages.helnet.nl/~hokpit/index.html>



De bouwvergunning was afgegeven, maar de procedures liepen nog. Mijn bezwaarschrift is ingediend op 5 Maart 2005. Het antwoord van het college kwam op 7 December 2005 en toen kon de procedure tegen de bouwvergunning bij de rechtbank pas worden aangespannen. De Waerdse Tempel zou aanvankelijk in die maand ook open gaan! Ik wijs hierbij graag op bijgevoegde mail dat ik naar de fractie van de VVD had gestuurd.

De bouwvergunning werd door de rechtbank vernietigd om de volgende redenen:

1. Discotheek paste niet in het bestemmingsplan omdat dit geen horeca is
2. De afmetingen waren ca. 1850 m2 in plaats van 1500 m2
3. Het gebouw was hoger dan de 8,5 meter.

Tot op vandaag staat het gebouw er dus illegaal en gedoogd het college haar parapedaardje.

Ondertussen is voor de 2^e maal de milieuvergunning ingetrokken voor buiten activiteiten. Ook van de burgemeester kreeg ik een briefje (bijlage 3) waarin staat dat versterkte muziek bij de WT niet kan, maar gezien de vooraankondigingen in de kranten moet ik hier ook weer constateren dat deze gemeente gewoon onwaarheden schrijft.

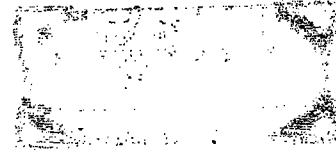
Zoals u kunt zien zijn mijn bezwaren gericht tegen de Waerdse Tempel die men nu opeens probeert te legaliseren. Dit gebouw was in de opzet nooit de bedoeling.

Men heeft nog hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak van de rechtbank, maar ook in dit hoger beroep ben ik in het gelijk gesteld.

Daarna heeft men via een artikel 19 procedure geprobeerd het gebouw te legaliseren, maar ook dat is tot nog toe niet gelukt. Daarom zou het college heel tevreden zijn als men nu deze misser zonder problemen kan wegwerken in dit totaal bestemmingsplan en liefst dan ook nog op zo'n manier dat alle al aangebouwde voorzieningen zoals rook-ruimte (nooit aangevraagd) en de twee omtimmerde zeecontainers als entree (ook nooit aangevraagd) kunnen worden gelegaliseerd.

Aanvankelijk had men in het bestemmingsplan-Zuid ook voor de eenvoud op bladzijde 28 de WT niet gemeld als geluidsbron. Maar dat is het natuurlijk wel. De Raad van State heeft mij in het gelijk gesteld door te stellen dat de gemeente onvoldoende rekening houdt met belanghebbenden. Het kopje "de in de milieuvergunning opgenomen voorschriften bieden voldoende garantie....." tellen niet meer omdat juist die milieuvergunning vernietigd is door de raad van state, omdat de geluidsvoorschriften veel te hoog waren gesteld.

Naar mijn mening is het dus niet mogelijk om het gebouw zonder noodzakelijke onderbouwing te legaliseren en het bestemmingsplan te veranderen dat horeca 4 mogelijk moet zijn.



Gemeente Heerhugowaard
Ta.v. college van burgemeester en wethouders
Afd RO & V stad van de Zon
Antwoordnummer 48
1700 VB Heerhugowaard

Heerhugowaard, 22 februari 2005
Betreft: Bezwaarschrift bouwvergunning Waerdse Tempel

Geacht college,

Tot twee maal toe ben ik bij het informatie centrum geweest om de bouwvergunning van de Waerdse Tempel te bekijken. Men laat de vergunning niet zien, alleen gerichte vragen worden beantwoord. Inzien zou moeten betekenen, dat de gehele bouwvergunning ook daadwerkelijk ingezien mag worden, maar kennelijk is dat bij deze bouwvergunning niet aan de orde.

De heer Schouten van afdeling bouwen heeft me goed geholpen. Hij heeft me een tekening gefaxt waarop de ventilatie uitgangen van het pand zijn ingetekend. Helaas ben ik door uw andere medewerkers wat meer teleurgesteld. Mijn vraag over een situatietekening werd beantwoord dat ik die maar moest gaan opvragen bij openbare werken, want die verzorgen de bestrating...

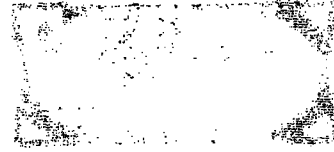
De volgende bezwaren hebben wij over de bouwvergunning:

1. Er is geen overzichtstekening van de locatie van het gebouw en de terrassen in het gebied, alsmede de grootte van dit gebouw inclusief terrassen ten opzichte van het "strand van Luna". Er is op geen enkele manier zichtbaar hoe het gebouw komt te liggen ten opzichte van de N242 of ten opzichte van plandeel 2. Wij kunnen hierdoor geen inschatting maken over de plaats van de ingangen, aanvoerroutes en ventilatie kanalen van de Waerdse Tempel en het daarbij voor ons eventueel optredend ongemak.

2. De bouwaanvraag is niet conform het ter plekke geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan omschrijft welke functies en afmetingen het horeca bedrijf mag hebben.

Onder hoofdstuk H punten h1 t/m h5 staat geen enkel bedrijf gemeld dat als activiteiten een dancing of uitgaanscentrum heeft. Er wordt in het bestemmingsplan niets geschreven over buitenevenementen en oefenruimten voor bandjes. Ook "de Waerdse Vallei" wordt op geen enkele wijze genoemd in het bestemmingsplan, maar wel op de internet site van de Waerdse Tempel.

Henry van de Kraats
Mondlaarob 13
1704 VTY Heerhugowaard
tel. 072 57 27 471
fax. 072 57 27 508
E-mail: H.v.d.Kraats@hetnet.nl
Web site:
<http://www.homepages.hetnet.nl/~holpij/index.htm>



3. Bij gesprekken met de gemeente en berichten van de gemeente wordt altijd melding gemaakt dat afmetingen die worden opgegeven meestal niet worden gehaald en naar beneden worden bijgesteld. Hier wordt echter het bewijs getoond dat als een bestemmingplan aangeeft dat er maximaal 1500 m² bebouwd mag worden deze ook voor de volle 100% wordt benut. Dit zelfde geldt voor de hoogte van het pand.

4. Het totale bouwplan omvat een gebied van ca 5.000 m². Ten opzichte van het gehele gebied, beschikbaar voor intensieve recreatie, is dit een zeer grote invulling. Dit staat niet in verhouding tot het verwachtingspatroon dat gewekt is in het bestemmingsplan "recreatie gebied Heerhugowaard-Zuid. Feitelijk betekent deze bouwvergunning dat de Waerdse Tempel, inclusief alle aan - en afvoerwegen, terrassen en de parkeerplaatsen een zeer prominente plaats inneemt op de beschikbare gronden.

5. Merkwaardig genoeg worden, voor een privé onderneming als de Waerdse Tempel, alle parkeerplaatsen door gemeentegelden betaald, deze maken kennelijk geen deel uit van de kavel van het uitgaanscentrum. Het zelfde geldt voor de toevoerwegen.

6. Er is op geen enkel manier aan een afscherming van de terrassen gedacht. Hier dient echter wel in te worden voorzien. Het geluid van deze terrassen levert een verminderd woongenot op voor de woningen in de omgeving (afstand ca. 200 meter).

7. De verkeersstroom van de beoogde 3500 bezoekers gaat over de aanvoeroute naar de Waerdse Tempel. In de bouwvergunning wordt niet aangegeven welke geluidsremmende maatregelen zijn genomen tegen de geluidsoverlast van dit verkeer. Minimaal zou er een dikke bossage om deze weg gelegd moeten worden.

Met vriendelijke groet,

Henny en Loes van de Kraats
Monniksrob 13

Paul en Ank van de Hoor
Monniksrob 11

iny van de Kraats

From: "M.F. Baijards" <gretha.baijards@planet.nl>
To: "Henny van de Kraats" <H.v.d.Kraats@hetnet.nl>
Zonden: maandag 21 november 2005 12:11
Onderwerp: Re: Waerdse Tempel

te meneer van de Kraats,

Ir aanleiding van uw mail moet ik constateren dat het College zich niet aan afspraken houdt. Ik heb het college een mail sturen en vragen wat het antwoord van de commissie geweest is en waarom u geen bericht heeft ontvangen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State hebben we hierover gesproken in het raadsconvent. Wij hebben gezegd dat er een afspraak gemaakt is voor een klein aantal buitenactiviteiten. Als VVD houden wij het college en de deelnemers van de muziektempel aan deze afspraak. Zodra ik antwoord heb gekregen zal ik dit u doorsturen.

Met vriendelijke groeten,
Gretha Baijards.

— Original Message —

From:
To:
Sent: Monday, November 21, 2005 9:34 AM
Subject: Waerdse Tempel

Goedemorgen mevrouw Baijards,

Ik vraag u met dit mail toch nog eens te kijken naar de procedure zoals die verlopen is bij de Waerdse Tempel. Ik doe dat aan u omdat ik op de VVD gestemt heb en er toch van uit moet gaan dat ik het e.e.a mag verwachten van de mensen waarop ik heb gestemt.

Zoals u weet spelen er nog al wat zaken om de Waerdse Tempel.

Een van die zaken was de milieu vergunning waar B & W er eenvoudig van uit ging dat de buitenactiviteiten wel onder de plaatselijke politie verordening zou vallen en derhalve in een klap met de milieu vergunning voor de binnen activiteiten zou kunnen worden afgegeven.

De commissie van wijze mannen stelde mij in het ongelijk en derhalve heb ik mijn gelijk moeten halen bij de Raad van State die dan ook het hele milieu plan vernietigde. Daar ik ook niet al te vervelend wilde doen, heb ik op eigen initiatief een gesprek met de betreffende projectleiders georganiseerd om te kijken hoe die milieu vergunning kon worden afgegeven en die is op die manier dan ook enkel voor de binnen activiteiten afgegeven. Als afgesproken heb ik daar dan ook geen bedenkingen tegen uitgesproken.

De Bouwvergunning is door B & W afgegeven in Februari en ook daar hebben wij onze bezwaren tegen kenbaar gemaakt. Dit heeft geresulteerd in een hoorzitting in Mei waarop wij nog steeds geen definitief antwoord hebben gekregen. Ik heb hier reeds verschillende malen om gevraagd maar tot op de dag van vandaag heb ik nog geen antwoord.

Als men nu echter richting Alkmaar rijdt dan kan men echter zien dat het toch niet zo'n klein gebouwtje wordt als iedereen dacht en dat dit gebouw een prominente plek in beslag neemt in het recreatie gebied. Iets waarbij toen het bestemmingsplan werd omschreven niet van uit was gegaan. Men heeft via kunstgrepen als peil verandering het voor elkaar weten te krijgen dat het gebouw toch groter wordt want "het is maar net wat je referentie punt is" aldus de projectleider.

van de toen besproken driuipanden is volgens mij nog weinig tot niets over.

ertussen heb ik dus nog steeds geen antwoord, maar staat het gebouw er wel. Er zal geen
ter meer zijn die mij in het gelijk stelt, omdat de economische schade zo groot zal zijn dat een
ering van de bouwvergunning niet meer mogelijk is.

burger vind ik de gang van zaken nogal vreemd. De gemeente diende mij formeel na de
rzigting binnen 14 weken (10 weken en eventueel 4 weken uitstel) antwoord te geven. Als
ger moet men echter wel alle formele aspecten goed doorlopen anders worden klachten of
waarschriften niet ontvankelijk verklaard. Voor B&W gelden dit soort zaken kennelijk niet.

ag hoor ik hoe de VVD over dit soort zaken denkt.

et vriendelijke groet,

enny van de Kraats

ny van de Kraats

"M.F. Baijards" <gretha.baijards@planet.nl>
: "Kraats Henny van de" <H.v.d.Kraats@hetnet.nl>
onden: maandag 23 augustus 2004 12:51
erwerp: bestemmingsplannen

chte heer van de Kraats,

betreuren het dat de procedure met de muziektempel zo gelopen is. Bij de invulling van
ailocaties speelt dit probleem ook vaak. Na lang aandringen van onze fractie wordt er volgende
k een notitie besproken waarbij de gemeenteraad in een eerder stadium haar mening mag
en. Wij hopen dat er in de toekomst meer inspraakmogelijkheden voor raad en inwoners komt.
zullen proberen ons hiervoor in te zetten

t vriendelijke groeten,
xtha Baijards



HEERHUGOWAARD

INSPRAAKNOTA STRUCTUURVISIE "HERZIENING STRUCTUURPLAN HEERHUGOWAARD-ZUID"

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp van de structuurvisie zijn de volgende drie reacties ingekomen.

1. mevr. J. Kok, Monniksrob 13

- a. De tekst in de structuurvisie houdt geen rekening met de recente uitspraak van de Raad van State van 15 oktober 2008. De Raad van State heeft de milieuvergunning vernietigd voor de Waerdse Tempel voor het houden van buitenevenementen met grote aantallen bezoekers en hoge geluidsproducties.
- b. Op pagina 8 is een weergave opgenomen van het Evenementenbeleid. Door de Raad van State is vastgesteld dat de in de vergunning gehanteerde geluidswaarden niet in overeenstemming zijn met het evenementenbeleid.
- c. Op pagina 14 is opgenomen dat er buitenactiviteiten georganiseerd kunnen worden. Door de uitspraak van de Raad van State is dit in ieder geval nu niet meer mogelijk. Mevrouw Kok is bovendien van mening dat er sprake is van onaanvaardbare hinder, zodat er ook in de toekomst geen buitenevenementen meer gehouden zouden mogen worden. Als er ten noorden van de Waerdse Tempel de geplande woonwijk wordt aangelegd, is er zelfs nog minder mogelijk.
- d. Op pagina 15 wordt vermeld dat er geen onaanvaardbare hinder wordt verwacht. Mevrouw Kok geeft aan dat dit wel degelijk het geval is. In de omgeving zijn er zeer veel klachten geweest bij de laatste buitenevenementen. Deze zijn gemeld bij de politie.
- e. Eris in het verleden toegezegd dat er gecontroleerd zou worden. De controles werden echter op tijdstippen (namiddag/vroege avond) uitgevoerd dat het geluid nog niet hard stond. Daarnaast diende er na afloop aan elk evenement een geluidsrapport te worden overhandigd. In het kader van de juridische procedure bleek dat dit niet was gebeurd en slechts zeiden werd gedaan. Bovendien zou er handhavend worden opgetreden, dat is echter niet gebeurd. Zij heeft het gevoel dat de Waerdse Tempel een vrijbrief heeft.
- f. Mevr. Kok is vraagt aandacht voor het feit dat er nu normen zijn opgenomen voor geluidsstrekte in decibellen, maar dat er niets is vastgelegd ten aanzien van trillingen door lage tonen (dBc).

Reactie gemeente

- a. De tekst van het ontwerp is inderdaad niet aangepast aan de uitspraak van de Raad van State van 15 oktober 2008, ontvangen 16 oktober 2008. Dit komt eenvoudigweg omdat de tekst van het ontwerp op 13 oktober is opgesteld, voordat deze uitspraak van de Raad van State is ontvangen. De tekst van de structuurvisie zal echter geactualiseerd worden naar aanleiding van de uitspraak.

De uitspraak heeft betrekking op de verleende milieuvergunning. Deze vergunning is vernietigd. De milieuvergunning heeft (uitsluitend) betrekking op het houden van grootschalige buitenevenementen gedurende maximaal 6 dagen per jaar waarbij onder meer versterkte pop- en housemuziek ten gehore wordt gebracht. De Waerdse Tempel kan dus de activiteiten binnen het gebouw voortzetten. Ook activiteiten daarbuiten zijn mogelijk, zolang deze niet grootschalig zijn of voorzien zijn van versterkte muziek.

In de structuurvisie wordt de ruimtelijke visie en het beleid vastgelegd voor het gebied en de functies. Uiteraard zal er in de structuurvisie worden opgenomen dat voldaan moet worden aan de wettelijke verplichtingen. De uitwerking daarvan vindt echter plaats aan de hand van specifieke bouw- en milieuvergunningen.

- b. Er vindt nog nadere besluitvorming plaats over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State. Het evenementenbeleid maakt echter geen deel uit van deze structuurvisie.

Pleitnota Mr J.W. Ebbink
Inzake beroep vaststelling Bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid
Zitting: 2 april 2009 te 14.30 uur

Namens C.M.M. Mooij en M. Mooij wens ik het volgende op te merken.
Bij notitie voor de hoorzitting d.d. 2 september 2008 zijn de zienswijzen van de familie Mooij onder de aandacht van de Gemeente Heerhugowaard gebracht. Cliënten wensen de zeven zienswijzen kort toe te lichten.

Ad 1.

De privé bak en bedrijfsruimte. Hiervoor loopt thans een bouwaanvraag. Het bouwplan past volgens Sanne Smit van de gemeente Heerhugowaard binnen het reeds door de gemeente Heerhugowaard goedgekeurde bestemmingsplan. Over dit bouwplan wordt thans nog opgemerkt dat een bouwhoogte van 9 meter esthetisch verantwoord zou zijn gezien de hoogte van de boerderij, te weten 13 meter. Indien in de toekomst het benodigd volume noodzakelijkerwijs verhoogd zou dienen te worden is een verhoging met 3 meter gewenst. Tevens wordt aansluiting gezocht bij de maximale bouwhoogte van het terrein dat achter de boerderij ligt en alwaar in de nabije toekomst gebouwen met een hoogte van 9 meter mogen worden gebouwd. De ingediende bouwaanvraag blijft in stand.

Ad 2.

Geen opmerkingen.

Ad 3.

Namens cliënten wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan qua berekening niet juist is.

Ad 4.

In de brief van 2 september 2008 wordt gesproken over hoogbouw. Hieronder dient te worden verstaan appartementen van drie verdiepingen, in totaal 9 meter hoog. Indien gewenst kunnen deze appartementen voorzien worden met een kelder.

Genoemde appartementen zullen de overige bebouwing en het hele plan afschermen tegen lawaai, fijn stof en uitzicht op geplande fly-over.

Ad 5.

Deze uitwerking loopt nu parallel. Cliënten gaan er vanuit dat dit ook door de gemeente Heerhugowaard in het kader van de zelfrealisatie door cliënten wordt voortgezet.

Ad 6.

Dit wordt thans gedaan volgens voorlopige plankaart.

Ad 7.

Voor WU2 is de maximale bouwhoogte 12 meter. Cliënten wensen deze maximale bouwhoogte ook voor WU1. Cliënten hebben vernomen dat de maximale bouwhoogte voor WU1 lager is in verband met de slagschaduw. Dit geldt dan natuurlijk ook voor de 12 meter hoge bebouwing veroorzakende

slagschaduw van de woningen van WU2 ten opzichte van WU1. Wat dit betreft geldt het adagium gelijke monniken gelijke kappen.

Nota bene merken cliënten op dat een mogelijke verhoging van WU1 naar 12 meter niet voor hen met zich meebrengt dat de schuur ad 1 eveneens naar 12 meter behoort te gaan.

2 april 2009

J.W. Ebbink
(gemachtigde)

Verwoording Willem Hopman 2 april 2009.

Locatie ; Gemeentehuis Heerhugowaard.

Geachte hr. Van Turen,

Mijn naam is Willem Hopman.

Ik ben uitgenodigd om hier mijn plannen te komen verdedigen om tot een oplossing te komen inzake het meningsverschil omtrent mijn bouwplannen aan de Middenweg 1c/d.

Het is alweer vele jaren geleden dat ik met de gemeente in contact ben geweest inzake onroerend goed !

Destijds zijn wij tot overeenstemming gekomen omtrent de verkoop van mijn gronden met daarop kassen om de plannen "Stad van de Zon" te kunnen realiseren.

Ik kan me herinneren dat de gemeente Heerhugowaard destijds een "prettige" partner was om zaken te doen.

Vandaar ook dat ik van de ene in de andere verbazing ben gevallen toen wij het plan opvatten om onze bedrijfsruimte te vervangen voor woningen.

Toen wij dit bij de gemeente aankaartten kwamen er een boel redenen waarom dit niet zou kunnen.

Voor gegronde redenen sta ik open !!

Echter de redenen die de gemeente Heerhugowaard aandroeg om ons te beletten onze plannen te realiseren hebben mij gedwongen om een raadsman te nemen die alles voor ons in goede banen tracht te leiden.

Na heel veel heen en weer geschrijf blijft de gemeente Heerhugowaard bij z'n standpunt om geen toestemming te geven tot slopen en bouwen op ons perceel.

Meerdere malen ben ik ook zelf bij de gemeente geweest om in samenspraak tot een redelijke oplossing te komen.

De laatste maal is mijn dochter Anouk geweest en heeft de zienswijze in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling mondeling toegelicht.

De reactie van de gemeente ;

Perceel is "ondiep"

Het antwoord hierop ; er zijn veel ondiepere kavels (ook aan de Middenweg) waar gelijke plannen zijn goedgekeurd.

Het totale ensemble manifesteert zich als één.

Wanneer de gemeente de tekeningen ziet van voor en na realisatie van mijn plan, zult u zien dat er nog steeds sprake is van "ensemble". Met dien verstande dat een ieder zal beamen dat het ensemble juist mooier wordt !!

Het bestaande woonhuis heeft geen bijgebouw meer.

Dit is ook niet noodzakelijk ; we hebben geen agrarische werkzaamheden meer.

De volumes van bijgebouwen zijn beperkt.

Dat is niet waar ; er is ruim voldoende ruimte voor 3 onder 1 kap binnen de ruimte van de bijgebouwen.

Met de door de gemeente genoemde omzoming heeft dit niets te maken.

Veel woningen hebben geen strook van vier meter zoals u noemt.

Bovendien zullen heel weinig woningen in de “Stad van de Zon” zoveel eigen grond hebben als de woningen die wij wensen te realiseren.

Verdichting door opsplitsing van ervenstructuur waar de gemeente bang voor is, is al helemaal niet relevant.

Ik zou bijna willen zeggen ; U heeft niet anders gedaan aan “onze” Middenweg.

Wij vallen BINNEN de contouren van de “Stad van de Zon” alwaar de gemeente de gehele Middenweg zijn oude karakter heeft laten verdwijnen.

Zelfs buiten de contouren van de “Stad van de Zon” , enkele honderden meters verder wenst de gemeente een groot recreatie gebouw neer te zetten wat ook de “ervenstructuur” zeer verstoord alsmede het doorzicht en de openheid.

U kunt niet met 2 maten meten is mijn standpunt !!

De gemeente schrijft over toevoegen van extra bouwvolumes.

Ook dit geldt niet voor onze situatie.

Wij verzoeken tot vernieuwing van een volume.

De gemeente schrijft ; het specifieke karakter wordt geweld aangedaan !

Kan de gemeente mij dan aangeven wat het specifieke karakter betreft in mijn situatie ?

De gemeente schrijft over inrichting van tuinen.

Tijdens de aanleg van de recreatieplas ben ik verplicht geworden mijn tuin her in te richten.

Destijds had u daartegen ook geen bezwaar.

Betreffende het ontstaan de lintenstructuur dienen we terug te kijken in de geschiedenis, zo geeft de gemeente aan.

U wenst gerelateerd aan het verleden, het heden te structureren.

Binnen de contouren van de “Stad van de Zon” waar ons onroerend goed zich bevindt, vind ik weinig terug van ideeën gerelateerd aan het verleden.

Als onderhandelingsresultaat hebben sommige bewoners wel vergunningen afgedwongen.

Dit i.v.m. met aankoop gronden door de gemeente. Zo geeft u tenminste aan.

Wij, die dus destijds volledig hebben meegewerkt en aan de wensen van de gemeente tegemoet kwamen zouden daar anno 2009 voor moeten bloeden ?

Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien, zo schrijft u.

In ons geval praten we NIET over onbebouwde ruimte.

Nog één maal wil ik aangeven dat de lintstructuur absoluut niet verloren gaat wanneer onze plannen verwezenlijkt worden. Er zal ook geen “doorkijk” verloren gaan !!

Voorts schrijft u over precedentwerking.

Ik denk ook inderdaad dat precedentwerking in mijn geval niet aan de orde is.

In mijn geval praten we over vervanging van een volume en wat voor vervanging.

Nieuw, mooi (zie tekeningen) en een ware “upgrade” voor het betreffende stukje Middenweg.

U sluit af met het vasthouden aan het uitgangspunt om verdere verdichting te voorkomen.

Ook hier kan ik melden dat in mijn geval van verdichting geen sprake is.

Kort samengevat dring ik aan op het volgende ;

1. Wilt u onze specifieke zaak nog eens goed bestuderen.
2. Wilt u eens heel goed de “foto’s” van de bestaande situatie met de nieuwe bestuderen.
3. Wilt u openstaan om samen tot een oplossing te komen en niet alles zomaar van tafel schuiven.
4. Wilt u de situatie ter plekke nog eens goed komen aanschouwen. Dit is al eens door 2 personen gebeurd die elkaar de opmerking maakten dat het wel heel moeilijk zou gaan worden dit tegen te houden.

Mijn raadsman Dhr. Denninger heeft in zijn schrijven alles heel duidelijk gemaakt.

Ik ben er daarom ook van overtuigd dat wij in goed overleg met de gemeente Heerhugowaard tot een passende oplossing voor onze sloop- en bouwplannen kunnen komen.

Met name wanneer u nog eens de zienswijzen van Dhr. Denninger bestudeerd hoop ik dat u zult inzien dat wij “recht van spreken” hebben.

M.vr.gr.

Willem Hopman.

Middenweg 1c,d

1703 RA Heerhugowaard.

M. Yd Stoop
Tuin van Lugh 1
1705 SN Heerhugowaard

2 april 2009, Heerhugowaard

bedenkingen Bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid

bijlage: 2

verzoek: carport toe te staan binnen het bestemmingsplan

reden carport:

- bescherming auto (tegen de weersomstandigheden en personen en kinderen, beschadigingen)
- privacy van de achtertuin
- eigendom bescherming

reden afwijzing gemeente:

- niet gewenst ivm toename bebouwing achtertuin tegen openbaar gebied, openbare karakter.
- reële kans, bebouwing bouwmogelijkheid, ander gebruik dan beoogd
- armoedig beeld

aangegeven wordt dat overige deel wel bebouwd mag worden

verweer van de punten gemeente:

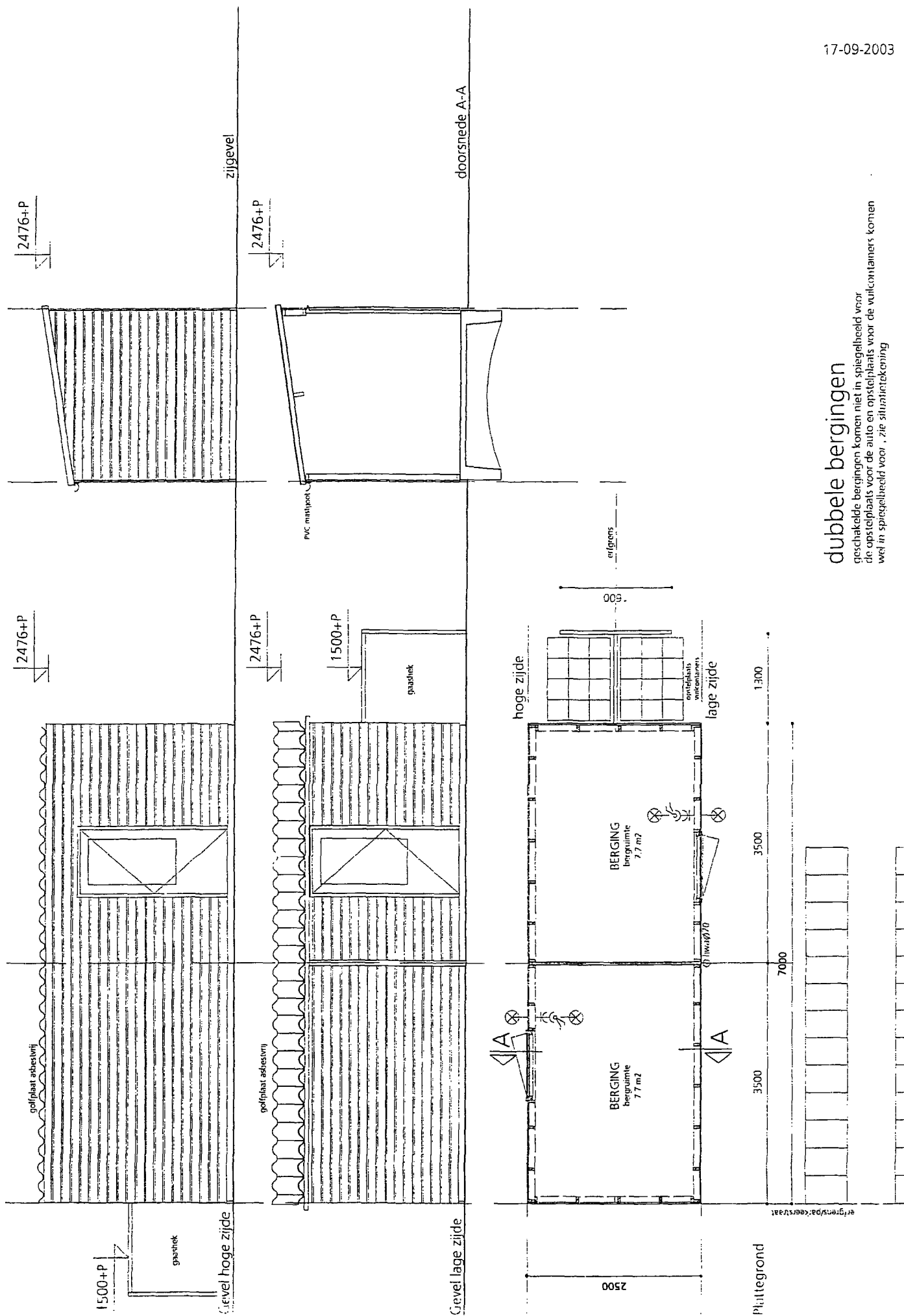
- carport is open constructie m.a.w. er is geen andere mogelijkheden dan parkeren van de auto
- armoedig beeld, de welstandscommissie blijft van toepassing bij aanvraag vergunning
- overige deel van de tuin is aangelegd, kosten wegen niet op voor het plaatsen van een carport bovendien is dan substantieel meer ruimte nodig voor de auto. (bestrating e.d.)
- bebouwing in het overige deel van de tuin geeft willekeur in plaatsing en zal eerder een armoedig beeld geven dan aansluiten aan de openbare weg.
- het openbare karakter zal bij plaatsen van een carport in het overige deel van de tuin een grotere aantasting zijn van het openbare karakter. (opofferen tuin en willekeur constructies)
- het aansluiten op de openbare weg is logisch, vanwege het feit dat er anders een pad moet lopen om met de auto de openbare weg te kunnen bereiken.
- grote en positionering van de achtertuin laat weinig tot geen ruimte toe voor een vergunningsvrije carport.
- bij aanschaf van de woning in 2004 was er geen sprake van, dat een carport niet mogelijk zou zijn. Mijn buurman heeft zelfs als optie tijdens de bouw de mogelijkheid gehad om een carport als meerwerk te laten uitvoeren. (ander type woning echter percelen grenzen aan elkaar waaronder de parkeerplaatsen). (gelijkheidsbeginsel)

€ prijs incl.
9 % BTW

08.02.	Uitbreiding begane grond achtergevel De begane grondvloer, de betonnen bouwmuren en het betonnen plafond worden verlengd. De gevels, het dak, de binnenkant e.d. zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voor deze onderdelen geldende specificaties genoemd in de verkoopbrochure. Het elektra en de cv-installatie zal indien nodig worden aangepast. Een en ander volgens tekening.	
08.02.01.	Het uitbreiden van de woonkamer aan de achtergevel Uitvoering conform tekening architect d.d. 20-11-2004	12.660,00
08.03.	Uitbreiding begane grond zijgevel linker De begane grondvloer, de betonnen bouwmuren en het betonnen plafond worden uitgebreid in de zijgevel. Constructief is in achtergevel een stalen kolom opgenomen. De gevels, het dak, de binnenkant e.d. zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voor deze onderdelen geldende specificaties genoemd in de verkoopbrochure. Het elektra en de cv-installatie zal indien nodig worden aangepast. Een en ander volgens tekening.	
08.03.01.	Het uitbreiden van de woonkamer aan de zijgevel Uitvoering conform tekening architect d.d. 20-11-2004.	20.070,00
08.04.	Dakkapel plaatsen Het leveren en aanbrengen van een houten dakkapel volgens de hieronder aangegeven tekening. De dakkapel is voorzien van een kozijn met twee draai-kiep ramen met dubbele beglazing. Voor versteviging worden extra houten balken in de dakconstructie aangebracht.	
08.04.01.	Plaatsen van 1 dakkapel aan achterzijde woning	8.293,00
08.05.	Carport Het leveren en plaatsen van een stalen carport conform tekening. De carport wordt geconstrueerd op 4 stuks prefab betonnen poeren en voorzien van een hwa aangesloten op de riolering.	
08.05.01.	Plaatsen van carport in de tuin ter plaats van de opstelplaats voor de auto	6.660,00
08.06.	Schuifbui Het leveren en plaatsen van een aluminium schuifbui in de zijgevel in plaats van het standaard kozijn. Afmeting passend in bestaande kozijnopening en uitvoering gelijk aan de schuifbui in de achtergevel.	
08.06.01.	Plaatsen van een aluminium schuifbui in plaats van de het standaard kozijn	1.475,00
08.07.	Borstwering keuken en zijgevel Het leveren en plaatsen van emalglas i.p.v. het standaard glas, het dichtzetten van de borstwering en het leveren en plaatsen van een kolom met vensterbank. In het kozijn van de keukens en/of zijgevel zoals op tekening aangegeven.	
08.07.01.	Plaatsen emalglas in keukenkozijn	625,00
08.07.02.	Plaatsen emalglas in zijgevelkozijn	1.050,00

dubbele bergingen

geschilderde bergingen komen niet in spiegelbeeld voor
de opstelplaats voor de auto en opstelplaats voor de vuilcontainers komen
wel in spiegelbeeld voor, zie situatietekening



Hoorzitting ten overstaan van het college van GS van Noord-Holland inzake de namens Van Ruitenbeek ingebrachte bedenkingen in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid door de Raad van de gemeente Heerhugowaard op donderdag 2 april 2009 om 14:30 in het Gemeentehuis van Heerhugowaard

Onderwerp: Benkingen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid

Geachte leden van het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland,

Inleiding

1. Cliënt heeft reeds gemotiveerd zijn bedenkingen ingediend tegen het ter inzage gelegde bestemmingsplan “Heerhugowaard-Zuid”. Dit stuk betreft primair de voorgenomen realisering van een waterskibaan direct grenzend aan het woonperceel van cliënt, maar bevat bovendien de wens van cliënt om op zijn percelen aan de Middenweg een nieuwe woning te realiseren. Voor de bijeenkomst van vandaag kan met betrekking tot het bovenstaande nog het volgende worden opgemerkt.

Realisering waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen

2. De wens van de Gemeente om aan het Strand van Luna direct grenzend aan het woonperceel van cliënt een waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen te realiseren dateert al van enige tijd geleden. De aan de bedenkingen gehechte producties geven een goed inzicht in de voorgeschiedenis. Een aantal elementen is in het bijzonder het vermelde waard:
 - bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid” dat aan de bestaande inrichting van het onderhavige gebied ten grondslag heeft gelegen, is uitdrukkelijk niet voorzien in een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening als een waterskibaan (inclusief horecavoorzieningen);
 - de te realiseren horecavoorzieningen met een totale oppervlakte van maximaal 1500 vierkante meter is in zijn geheel ondergebracht in één inrichting: de Waerdse Tempel. Deze is zodanig gesitueerd, dat omliggende woningen zo min mogelijk overlast kunnen ondervinden van deze inrichting;

- 
- de te realiseren waterskibaan is in enkel opzicht vergelijkbaar met op dit moment toegestane recreatieve gebruiksmogelijkheden ter plaatse. Dit betreft zowel de te realiseren bebouwing als wijze en intensiteit van gebruik;
 - in het kader van de reeds doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO heeft de gemeentelijke commissie voor de bezwaarschriften geconcludeerd, dat het project (waterskibaan en horecavoorzieningen) een te grote impact heeft op het woongenot van cliënt en om die reden in bestaande omvang niet aanvaardbaar is;
 - uit de ingebrachte uitspraken van de Rechtbank Alkmaar, sector Bestuursrecht is af te leiden, dat door de bestuursrechter het standpunt van de gemeentelijke commissie voor de bewaarschriften wordt onderschreven: de relevante rechtsoverwegingen zijn in de zienswijze aangehaald (punt 5, zienswijze 6 juni 2008);
 - het betreft hier uitdrukkelijk geen formeel gebrek, dat op eenvoudige wijze is te repareren door in plaats van de vrijstellingsprocedure te kiezen voor de planprocedure;
 - dit laatste blijkt overigens ook uit het feit, dat de betrokken vrijstelling voor de kabelskibaan ook na reparatie door de bestuursrechter is vernietigd;
 - in dit verband wenst cliënt nogmaals in herinnering te brengen, dat ook een andere grootschalige (horeca)voorziening in het gebied, de Waerdse Tempel, aanvankelijk op onjuiste motieven is vergund: anders dan werd aangenomen, paste het multifunctionele centrum niet binnen het bestemmingsplan, welk gebrek achteraf alsnog met een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO moest worden gerepareerd.
3. De van gemeentewege opgestelde reactie op de namens cliënt ingediende zienswijze/bedenkingen weerlegt de door cliënt ingebrachte bezwaren tegen de aanleg van de kabelskibaan (inclusief horeca) geenszins. Wederom wordt de impact van deze grootschalige voorzieningen op het woongenot van cliënt gebagatelliseerd. Wederom wordt gesteld, dat slechts sprake is van een verdere invulling van reeds bestaande intensieve recreatiemogelijkheden. Uit het voorgaande is reeds af te leiden, dat zowel de gemeentelijke commissie voor de bezwaarschriften als de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Alkmaar daar geheel anders over denkt.



4. Ook doet de Gemeente het wederom voorkomen, dat met name het ontbreken van een basis in het gemeentelijke structuurplan reden was voor de Voorzieningenrechter om het plan af te wijzen. Nogmaals: dit formele gebrek is, zowel in de visie van de commissie voor de bezwaarschriften als in die van de Voorzieningenrechter niet doorslaggevend geweest om het plan “af te schieten”. De te grote impact op het woongenot van cliënt was dat uitdrukkelijk wel!
5. In de reactienota's wordt de kabelskibaan en de daarbij behorende horecavoorzieningen vergeleken met andere grote projecten als de realisering van een nieuw theater en nieuwe bioscoopvoorzieningen in het stadshart en een grootschalige verbetering van regionale doorstroomwegen. Deze projecten laten zich echter niet vergelijken voor wat betreft de overlast op omliggende woningbouw. Ook geven deze voorbeelden geen rechtvaardiging voor de realisering van een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening **op deze locatie**.
6. Aan de bestaande inrichting van het gebied ligt (vanzelfsprekend) een zorgvuldige afweging van belangen ten grondslag. Daarbij is gezocht naar een combinatie van de recreatieve functie en de woonfunctie. Voorzover al enige onderbouwing is gegeven aan het belang van een dergelijke grootschalige horeca-recreatievoorziening geldt, dat de bestaande inrichting van het gebied een dergelijke voorziening niet (meer) toestaat. Het maken van een planschade-analyse lijkt in ieder geval wenselijk.

Realisering nieuwe woning

7. Ook in dit opzicht overtuigt de reactienota van de Gemeente niet. Zo is in de zienswijze aangegeven, dat de voorgenomen sloop van de omvangrijke loods ten behoeve van de nieuwe woning de openheid van het gebied en de bestaande lintstructuur juist ter goede zal komen. Sterker: de bestaande verkavelingsstructuur zal juist worden versterkt.
8. Op zijn minst vereist een nadere toelichting het argument, dat er niet alleen een woonvolume zal worden toegevoegd, maar ook bijgebouwen voor twee woningen en

twee woningen met een eigen inrichting. Slopen van de bestaande opstallen heeft
 immers niet noodzakelijkerwijs betrekking op de thans bij de woning van cliënt
 behorende bijgebouwen. Vrees voor precedentwerking is ook niet gerechtvaardigd.

gemachtigde

Hoorzitting ten overstaan van het college van GS van Noord-Holland inzake de namens Van Ruitenbeek ingebrachte bedenkingen in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid door de Raad van de gemeente Heerhugowaard op donderdag 2 april 2009 om 14:30 in het Gemeentehuis van Heerhugowaard

Onderwerp: Benkingen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid

Geachte leden van het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland,

Inleiding

1. Cliënt heeft reeds gemotiveerd zijn bedenkingen ingediend tegen het ter inzage gelegde bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid". Dit stuk betreft primair de voorgenomen realisering van een waterskibaan direct grenzend aan het woonperceel van cliënt, maar bevat bovendien de wens van cliënt om op zijn percelen aan de Middenweg een nieuwe woning te realiseren. Voor de bijeenkomst van vandaag kan met betrekking tot het bovenstaande nog het volgende worden opgemerkt.

Realisering waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen

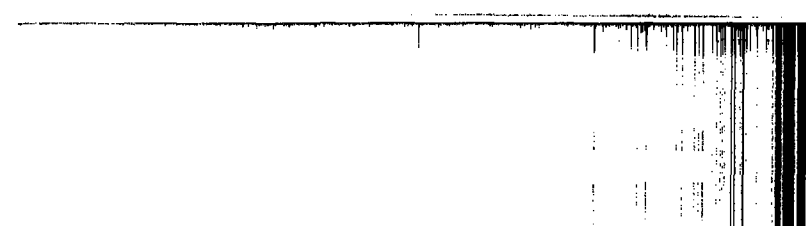
2. De wens van de Gemeente om aan het Strand van Luna direct grenzend aan het woonperceel van cliënt een waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen te realiseren dateert al van enige tijd geleden. De aan de bedenkingen gehechte producties geven een goed inzicht in de voorgeschiedenis. Een aantal elementen is in het bijzonder het vermelde waard:
 - bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid" dat aan de bestaande inrichting van het onderhavige gebied ten grondslag heeft gelegen, is uitdrukkelijk niet voorzien in een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening als een waterskibaan (inclusief horecavoorzieningen);
 - de te realiseren horecavoorzieningen met een totale oppervlakte van maximaal 1500 vierkante meter is in zijn geheel ondergebracht in één inrichting: de Waerdse Tempel. Deze is zodanig gesitueerd, dat omliggende woningen zo min mogelijk overlast kunnen ondervinden van deze inrichting;

- 
- de te realiseren waterskibaan is in enkel opzicht vergelijkbaar met op dit moment toegestane recreatieve gebruiksmogelijkheden ter plaatse. Dit betreft zowel de te realiseren bebouwing als wijze en intensiteit van gebruik;
 - in het kader van de reeds doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO heeft de gemeentelijke commissie voor de bezwaarschriften geconcludeerd, dat het project (waterskibaan en horecavoorzieningen) een te grote impact heeft op het woongenot van cliënt en om die reden in bestaande omvang niet aanvaardbaar is;
 - uit de ingebrachte uitspraken van de Rechtbank Alkmaar, sector Bestuursrecht is af te leiden, dat door de bestuursrechter het standpunt van de gemeentelijke commissie voor de bewaarschriften wordt onderschreven: de relevante rechtsoverwegingen zijn in de zienswijze aangehaald (punt 5. zienswijze 6 juni 2008);
 - het betreft hier uitdrukkelijk geen formeel gebrek, dat op eenvoudige wijze is te repareren door in plaats van de vrijstellingsprocedure te kiezen voor de planprocedure;
 - dit laatste blijkt overigens ook uit het feit, dat de betrokken vrijstelling voor de kabelskibaan ook na reparatie door de bestuursrechter is vernietigd;
 - in dit verband wenst cliënt nogmaals in herinnering te brengen, dat ook een andere grootschalige (horeca)voorziening in het gebied, de Waerdse Tempel, aanvankelijk op onjuiste motieven is vergund: anders dan werd aangenomen, paste het multifunctionele centrum niet binnen het bestemmingsplan, welk gebrek achteraf alsnog met een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO moest worden gerepareerd.
3. De van gemeentewege opgestelde reactie op de namens cliënt ingediende zienswijze/bedenkingen weerlegt de door cliënt ingebrachte bezwaren tegen de aanleg van de kabelskibaan (inclusief horeca) geenszins. Wederom wordt de impact van deze grootschalige voorzieningen op het woongenot van cliënt gebagatelliseerd. Wederom wordt gesteld, dat slechts sprake is van een verdere invulling van reeds bestaande intensieve recreatiemogelijkheden. Uit het voorgaande is reeds af te leiden, dat zowel de gemeentelijke commissie voor de bezwaarschriften als de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Alkmaar daar geheel anders over denkt.

4. Ook doet de Gemeente het wederom voorkomen, dat met name het ontbreken van een basis in het gemeentelijke structuurplan reden was voor de Voorzieningenrechter om het plan af te wijzen. Nogmaals: dit formele gebrek is, zowel in de visie van de commissie voor de bezwaarschriften als in die van de Voorzieningenrechter niet doorslaggevend geweest om het plan “af te schieten”. De te grote impact op het woongenot van cliënt was dat uitdrukkelijk wel!
5. In de reactienota's wordt de kabelskibaan en de daarbij behorende horecavoorzieningen vergeleken met andere grote projecten als de realisering van een nieuw theater en nieuwe bioscoopvoorzieningen in het stadshart en een grootschalige verbetering van regionale doorstroomwegen. Deze projecten laten zich echter niet vergelijken voor wat betreft de overlast op omliggende woningbouw. Ook geven deze voorbeelden geen rechtvaardiging voor de realisering van een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening **op deze locatie**.
6. Aan de bestaande inrichting van het gebied ligt (vanzelfsprekend) een zorgvuldige afweging van belangen ten grondslag. Daarbij is gezocht naar een combinatie van de recreatieve functie en de woonfunctie. Voorzover al enige onderbouwing is gegeven aan het belang van een dergelijke grootschalige horeca-recreatievoorziening geldt, dat de bestaande inrichting van het gebied een dergelijke voorziening niet (meer) toestaat. Het maken van een planschade-analyse lijkt in ieder geval wenselijk.

Realisering nieuwe woning

7. Ook in dit opzicht overtuigt de reactienota van de Gemeente niet. Zo is in de zienswijze aangegeven, dat de voorgenomen sloop van de omvangrijke loods ten behoeve van de nieuwe woning de openheid van het gebied en de bestaande lintstructuur juist ter goede zal komen. Sterker: de bestaande verkavelingsstructuur zal juist worden versterkt.
8. Op zijn minst vereist een nadere toelichting het argument, dat er niet alleen een woonvolume zal worden toegevoegd, maar ook bijgebouwen voor twee woningen en



twee woningen met een eigen inrichting. Slopen van de bestaande opstallen heeft
 immers niet noodzakelijkerwijs betrekking op de thans bij de woning van cliënt
 behorende bijgebouwen. Vrees voor precedentwerking is ook niet gerechtvaardigd.

gemachtigde

1. **VVE “Hemelboog Binnen”
1705 SL Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

Tekent bezwaar aan tegen gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan. In concreto tegen de gewijzigde maximaal toegestane bouwhoogte van het complex ‘Centrumplan’. In het oorspronkelijke bestemmingsplan was de maximale bouwhoogte 15 meter, nu 23 meter.

Voorlopige reactie gemeente:

De bouwhoogte van 23 meter is vermeld op de inspraakversie en de ter inzage gelegde versie van het bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is hierin geen verandering gebracht.

Ten eerste is geen sprake van een gewijzigde vaststelling op dit punt en ten tweede heeft de VVE voorafgaande aan de vaststelling geen zienswijzen ingediend. De VVE is naar ons oordeel niet ontvankelijk in haar bedenkingen en (subsidiar) niet in haar belangen geschaad t.o.v. de eerder ter visie gelegde versies.

2. **De heer Ir. A.R. Otten en mevrouw Ir. A.M.G. Toonen
Marga Klompéland 32
1705 JD Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

Wil overname van de regels van het bestemmingsplan Antonia Korvezeetuin in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid.

Was niet op de hoogte dat het plandeel Antonia Korvezeetuin in Heerhugowaard-Zuid opgenomen was, omdat dat niet in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is vermeld.

Voorlopige reactie gemeente:

In de publicaties (inspraak en art. 23 WRO) is de gehele plangebiedbegrenzing vermeld, waarbinnen zich ook het gebied Antonia Korvezeetuin bevindt. De ligging van het plangebied met de omkadering is aangegeven in de inleiding van de Toelichting met toelichtende kaartjes. Het te vervangen plangebied Antonia Korvezeetuin is niet opgenomen in het in de Toelichting opgenomen rijtje met te vervangen planologische regelingen, omdat dat plan niet vigerend was op dat moment. Wel is op bladzijde 26 van de Toelichting een paragraaf aan de “Ontsluiting Antonia Korvezeetuin-Jan Glijnisweg” gewijd, welke paragraaf de indieners van de bedenkingen wellicht niet hebben opgemerkt.

Ten eerste is geen sprake van een gewijzigde vaststelling op dit punt en ten tweede hebben de heer Otten en mevrouw Toonen voorafgaande aan de vaststelling geen zienswijzen ingediend. De heer Otten en mevrouw Toonen zijn naar ons oordeel niet ontvankelijk in hun bedenkingen en (subsidiar) niet in hun belangen geschaad t.o.v. de eerder ter visie gelegde versies.

3. **M. van der Stoop
Tuin van Lugh 1
1705 SN Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Van der Stoop heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend. Hij vindt dat de gemeente onvoldoende redenen heeft om de bouw van een carport te weigeren op dat deel van zijn achtertuin met de bestemming ‘Verkeer en verblijf’ met de aanduiding ‘P’.

Voorlopige reactie gemeente:

In aanvulling op de gemeentelijke reactie op de eerder ingediende zienswijzen, het volgende. Met het beschikbaar houden van het aantal parkeerplaatsen in dit plangebied wordt het algemeen belang gediend. De vorm van bestemmen van de parkeerplek op het eigen erf maakt publiekrechtelijke handhaving mogelijk.

Zodra de parkeerplek 'verdwijnt' achter een deur, is a. handhaving nauwelijks mogelijk, b. wordt het consequent gebruik van de parkeerplek bemoeilijkt en c. ontstaat een stedenbouwkundig ongewenste gesloten wand over de volle breedte van het achtererfgebied van de woningen.

Bij de woning van de heer Van der Stoop is tussen de vrij van bebouwing te houden parkeerplek en de woning ca. 10,5 meter beschikbaar om een garage te bouwen. Voldoende voor de bouw van een vrijstaande garage.

Naar het oordeel van de gemeente Heerhugowaard zijn er in het vaststellingsbesluit voldoende redenen aangegeven om geen bouw mogelijkheden toe te staan op de in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid aangegeven bestemming 'Verkeer en verblijf' met de aanduiding 'P'.

**4. H. van de Kraats
Monniksrob 13
1704 VT Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Van der Kraats heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend. De bedenkingen richten zich tegen de aanwezigheid van het gebouw en de horecafunctie van De Waerdse Tempel.

De Waerdse Tempel wordt niet genoemd als geluidsbron. Deze onderneming kan meer dan 5000 bezoekers bij buitenactiviteiten aantrekken. De geluidsproductie moet beter onderbouwd worden in het bestemmingsplan.

Moet er niet een nader onderzoek gedaan worden naar de geluidhinder van de Waerdse Tempel ten opzichte van de nog aan te leggen woonwijk Plandeel 3?

Op bladzijde 53 van de Toelichting van het bestemmingsplan staat dat gedetailleerd bekend is waar het gebouw staat, hoe hoog het is en hoe de gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt. Gelet op het navolgende klopt deze zinsnede niet.

- Het gebouw is niet gebouwd op basis van een geldende vrijstelling/bouwvergunning. Dit bestemmingsplan wordt gebruikt om voor het gebouw alsnog een bouwvergunning te kunnen verlenen.
- De argumentatie voor de verhoging van de aanvankelijke bouwhoogte van 9 naar 11 meter ontbreekt.
- Het gebouw is volgens eigen berekening qua bezoekerscapaciteit MER-plichtig. Deze MER-procedure is niet gevolgd. Bovendien kan de wijziging van Horeca 3 naar Horeca 4 niet zonder een nieuwe MER-procedure tot stand komen.
- Met de vaststelling van het bestemmingsplan is een extra bouwoppervlakte van 4 bij 20 meter aan de entree/foyer toegevoegd. Dit is vreemd omdat er geen bouwvergunning voor de Waerdse Tempel voorhanden is.

Voorlopige reactie gemeente:

Ten aanzien van de geluidssituatie merken wij het volgende op.

De ingediende zienswijze van de heer Van der Kraats heeft geleid tot het aanvullen van de paragraaf 'Geluid' in de Toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan. Gelet op de ingediende bedenkingen, is die aanvulling een afdoende antwoord voor zover het de binnenactiviteiten van de Waerdse Tempel betreft.

De bedenkingen spitsen zich nu toe op de Waerdse Tempel als organisator van buitenactiviteiten. Vanaf 1 januari 2008 is voor De Waerdse Tempel het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Dat houdt in dat De Waerdse Tempel meldingsplichtig is op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor zover het het organiseren van evenementen (binnen en/of buiten) betreft van minder dan 5000 bezoekers. Tevens moet een evenementenvergunning worden aangevraagd en gelden de geluidsnormen zoals vastgelegd in het gemeentelijke Evenementenbeleid, waar ook alle andere buitenevenementen onder vallen die door andere partijen worden georganiseerd.

Door de Raad van State is bij uitspraak van de Raad van State van 15 oktober 2008, door ons ontvangen 16 oktober 2008, de milieuvergunning vernietigd die uitsluitend betrekking heeft op het houden van grootschalige buitenevenementen gedurende maximaal 6 dagen per jaar waarbij onder meer versterkte pop- en housemuziek ten gehore wordt gebracht. De Waerdse Tempel kan dus de activiteiten binnen het gebouw voortzetten. Ook activiteiten daarbuiten zijn mogelijk, zolang deze niet grootschalig zijn of voorzien zijn van versterkte muziek.

Overeenkomstig het Evenementenbeleid mogen buitenevenementen niet meer dan 75 dB(A) veroorzaken op de gevels van de omliggende woningen, waarbij een overschrijding c.q. muziekcorrectie van 10 dB(A) bij de gemeten waarde moet worden opgeteld. Het is op dit moment de vraag of het gemeentebestuur zal overgaan tot het verlenen van medewerking aan een milieuvergunningaanvraag voor het organiseren van evenementen t.b.v. meer dan 5000 bezoekers. Het houden van buitenevenementen voor meer dan 5000 bezoekers valt echter buiten het planologische kader van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat uitsluitend bouwregels voor de bestaande bebouwing en het gebruik van het omliggende terrein. Op basis van de geldende milieuregels kunnen hier zonder meer recreatieve evenementen plaatsvinden, zolang maar voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.

Er is daarnaast geen aanleiding om nader geluidsonderzoek in verband met de nog te realiseren woonwijk Plandeel 3. Overeenkomstig het Evenementenbeleid mogen buitenevenementen niet meer dan 75 dB(A) veroorzaken op de gevels van de omliggende woningen, waarbij een overschrijding c.q. muziekcorrectie van 10 dB(A) bij de gemeten waarde moet worden opgeteld. Ook voor de nieuwe woningen in plandeel 3 geldt een maximum geluidbelasting op de gevel van 75 dB(A), zoals vastgelegd in het Evenementenbeleid. De geplande woningen in plandeel 3 liggen niet dichterbij de Waerdse Tempel dan de reeds aanwezige woningen waarmee in het akoestisch onderzoek is gerekend. Omdat een hogere gevelbelasting niet aan de orde is, is ten aanzien van de te bouwen woningen in Plandeel 3 ten behoeve van een eventuele milieuvergunning voor buitenevenementen geen nieuw geluidonderzoek nodig.

Ten aanzien van de tekst op bladzijde 53 van de toelichting en de daarbij genoemde argumenten merken wij het volgende op:

De genoemde tekst haakt aan bij een rechterlijke uitspraak. De onderdelen van de uitspraak hebben betrekking op de specifieke hoogte zoals die volgens het bestemmingsplan gemeten zou moeten worden. Dit in verband met de juridische definitie van het peil, de vraag of de gekozen functie binnen de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan valt en de vraag of de deels ondergronds gerealiseerde voorzieningen bij het bouwvlak berekend zouden moeten worden. Over deze onderdelen bestond verschil van inzicht. Naar aanleiding van de rechterlijke uitspraak is dit niet meer het geval. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de uitspraak.

Op basis van de rechterlijke uitspraak werd de bouwvergunning vernietigd, nadat de voorziening reeds gerealiseerd was. Er diende dan ook een besluit genomen te worden ten aanzien van de wenselijkheid van de gerealiseerde voorziening. De Waerdse Tempel zorgt voor een goede invulling van het gewenste diverse aanbod voor alle leeftijden in Heerhugowaard. Daarnaast geeft de Waerdse Tempel een goede invulling aan het intensieve gebruik van dit gebied. Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 55.000 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. Het gemeentebestuur is dan ook van mening dat deze ontwikkeling een aanvaardbare en wenselijke aanvulling vormt op het voorzieningenniveau. Op basis hiervan is er een vrijstellingsprocedure gestart en is er bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden met de uitspraak van de rechtbank. Er valt niet in te zien waarom er sprake zou zijn van een verkeerde procedure, bestemmingsplannen dienen immers in de regel binnen 10 jaar te worden geactualiseerd, waarbij er niet alleen rekening gehouden moet worden met de huidige situatie, maar ook met eventuele toekomstige ontwikkelingen. Ten aanzien van de artikel 19 lid 1 procedure geldt dat deze, naar de appellant kennelijk meent, niet door de termijnoverschrijding is gestaakt. De besluitvorming omtrent de vrijstelling is aangehouden in verband met de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan en de ingediende beroepszaak gericht tegen de milieuvergunning.

Bij de rechterlijke uitspraak is vast komen te staan dat, indien geen onderscheid is gemaakt tussen onder- en bovengrondse bouw, zowel bebouwing onder als boven de grond bij de beoordeling van de bouwvergunning diende te worden betrokken.

Op basis hiervan moet de voorziening die deels ondergronds en deels boven het maaiveld is gesitueerd, is omsloten door een keerwand en is afgedekt met een groenvoorziening meegenomen te worden bij de beoordeling van het bebouwd oppervlak. Op basis van het oude bestemmingsplan betekende dit dat het bebouwde oppervlak 1800 m2 in plaats van 1500 m2 bedroeg aangezien een deel van de ondergrondse voorziening buiten het bouwvlak ligt van het pand. Met deze uitspraak is rekening gehouden bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van deze bebouwing staat vast dat deze ten dienste van het beoogde gebruik is gerealiseerd en op een ruimtelijk passende wijze is vormgegeven. Op basis hiervan is besloten om een passend planologisch kader te bieden voor de bestaande voorziening. Daarnaast is rekening te houden met eventuele toekomstige ontwikkelingen gebaseerd op de huidige aanwezige bebouwing, hetgeen gebruikelijk is. De daarbij gekozen bouwvlak-methode, met het daarbij behorende uitbreidingspercentage (van 1800 m2 naar 2000m2) wijkt niet af van de systematiek zoals die in het bestemmingsplan is gehanteerd.

Ook ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat deze gebaseerd is op de huidige aanwezige bebouwing (9,0 m. hoog), waarbij er rekening is gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen (maximaal 11,0 meter). De gekozen verhoging wijkt niet af van de systematiek zoals die in het bestemmingsplan is gehanteerd.

De stelling dat er een nieuwe MERprocedure gevolgd zou moeten worden omdat er in plaats van Horeca 3 (zaalverhuur) nu Horeca 4 (discotheek, alsmede café, bar, restaurant en zaalverhuur), is onjuist. De beoordeling of een voorziening MERplichtig is geschied aan de hand van de onderdelen C en D van de bijlage van het MERbesluit. De wijziging van bestaande recreatieve voorzieningen is uitsluitend beoordelingsplichtig. Daarvan is sprake indien het gaat om een voorziening die meer dan 250.000 bezoekers trekt per jaar. De appellant berekent de capaciteit door het maximaal aantal bezoekers te vermenigvuldigen met het aantal dagen in het jaar. Dit is een evident onjuiste benadering. De te verwachten capaciteit wordt bepaald aan de hand van het aantal bedrijfsdagen met een reële verwachte capaciteit. Bovendien is er in verband met de aanleg van het gehele recreatiegebied Heerhugowaard reeds een MERprocedure gevolgd. Op basis van vaste jurisprudentie moet in dat geval alleen de uitbreiding bekeken worden, want reeds gerealiseerde activiteiten tellen in beginsel niet mee. De wijziging van het bestemmingsplan, in die zin dat er horeca 4 in plaats van 3 en 2000m2 aan bebouwing wordt toegestaan, heeft niet tot gevolg dat het bezoekersaantal van 250.000 wordt overschreden. Er was dan ook geen reden om een milieueffectrapport op te stellen.

Tenslotte wordt door de heer Van de Kraats gewezen op de gewijzigde vaststelling, in die zin dat het bouwvlak ruimte biedt voor een entree/foyer met een afmeting van 4 bij 20 meter. In verband met de toegenomen controle- en veiligheidseisen is de huidige ruimte voor de entree/foyer onvoldoende. Door de eigenaar is een aanvraag ingediend voor een verruiming. In het kader van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan is beoordeeld of een dergelijke uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. De voorziening heeft niet tot gevolg dat de capaciteit toeneemt. De voorziening wordt aangelegd ter vergroting van de veiligheid, een zonder meer aanvaardbare functie, en is op een zodanige locatie en afstand van de aanwezige bebouwing in de omgeving gesitueerd dat het vergroten van de entree geen nadelige gevolgen heeft. Gezien het ondergeschikte karakter van de voorziening is deze in het plan opgenomen. Het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan naar aanleiding van nieuwe feiten en omstandigheden valt zonder meer binnen de bevoegdheden van de gemeenteraad. Hiertegen staan conform de Wet Ruimtelijke Ordening voor een ieder rechtsmiddelen open.

**5. Klaver Van der Hooft Posch advocaten te Opmeer, namens
H.J. van Ruitenbeek
Middenweg 1a
1703 RA Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Van Ruitenbeek heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens via zijn advocaat zienswijzen met deze bedenkingen ingediend.

De bedenkingen richten zich in het bijzonder tegen de ontwikkeling van een waterskibaan met bijbehorende horecavoorziening in en om de onmiddellijke nabijheid van de woning Middenweg 1a. Verwezen wordt naar de ingediende zienswijzen, de afwijking van het structuurplan uit 1999,

de lopende artikel 19 lid 1 procedure en de uitspraak van de rechter van 23 januari 2008. De indiener is van mening dat er sprake is van een onevenredige inbreuk op het woongenot en dat er onvoldoende is ingegaan op de belangen van de heer Van Ruitenbeek. Er is slechts verwezen naar het algemeen belang van deze voorziening.

Voorlopige reactie gemeente:

In de beantwoording van de zienswijze is uitgebreid aandacht besteed aan het feit dat de kabelskibaan als invulling van de gewenste intensieve recreatie niet voorzien was en derhalve niet binnen het ruimtelijk kader van het uit 1999 stammende structuurvisie past. Met de ontwikkeling van Heerhugowaard en de invulling van het recreatiegebied zijn ook de beleidsinzichten verschoven. Dit heeft geleid tot enerzijds het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en daarnaast het opstellen van een partiële herziening van het structuurplan doormiddel van een structuurvisie gericht op de gewijzigde beleidsinzichten. De structuurvisie is inmiddels in procedure gebracht, heeft ter inzage gelegen en is behandeld door de gemeenteraadscommissie Stadsontwikkeling op 3 februari 2009. Op 24 februari zal de structuurvisie worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Er is dan ook geen sprake meer van een discrepantie tussen het beleid zoals dat in het verleden is vastgelegd en het beleid zoals dat in de laatste jaren door de gemeente is ingezet. Daarbij merken wij overigens op dat ten aanzien van de bij de kabelskibaan behorende horecavoorziening er geen sprake is van een discrepantie. Deze voorziening waren reeds in het beleidskader van het structuurplan en het bestemmingsplan opgenomen. In het structuurplan uit 1999 was voorzien in bebouwing dicht nabij de Middenweg voor de functies die bij het recreatiegebied behoren. Ook in het oude bestemmingsplan was voorzien in horecafuncties, waarbij deze uiteindelijk is de voorziene horeca ingevuld door de Waerdse Tempel. Voorts was het water bestemd voor intensieve recreatieve functies. Gebleken is echter dat de in het structuurplan genoemde recreatieve functies een minder plaatsgebonden karakter kennen dan de kabelskibaan. Vanwege dit meer plaatsgebonden karakter is ook de impact op de woonomgeving anders, hetgeen in eerste instantie niet goed is ingeschat, zoals ook door de voorzieningenrechter geconcludeerd is in de uitspraak van 23 januari 2008.

Op basis van deze uitspraak is er nader onderzoek verricht naar zowel de specifieke gevolgen van een kabelskibaan als naar de betrokken belangen van de omwonenden. Op basis hiervan heeft er een uitgebreide belangenafweging plaatsgevonden, is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld en is een hernieuwd heroverwegingsbesluit genomen. Tegen dit besluit is beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Bij uitspraak van 5 juni 2008 is de voorlopige voorziening toegewezen, het beroep in deze zaak dient op 19 februari 2009. Naar aanleiding van deze uitspraak zullen wij u nader informeren.

Tussen appellant en gemeente is niet meer in het geding dat er sprake is van een aanzienlijke inbreuk op het planologische regime van het bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid. Dat wil echter niet zeggen, zoals door de indiener van de bedenkingen wordt gesteld dat er dan ook sprake is van een onevenredige danwel onaanvaardbare inbreuk. Uit de nadere belangenafweging en de goede ruimtelijke onderbouwing, die tevens aan een second-opinion is onderworpen, blijkt dat er sprake is van aantasting van de belangen, maar dat dit niet tot onaanvaardbare situatie leidt. De voorziening was tenslotte bestemd als en bedoeld voor intensief recreatief gebruik. Het feit dat er tot nu toe nog steeds geen invulling wordt gegeven aan de gewenste recreatieve ontwikkeling betekent echter niet dat de bestaande situatie de gewenste eindsituatie is.

De gemeenteraad heeft in het kader van de lopende vrijstellingsprocedure, het onderhavige bestemmingsplan en de partiële herziening van de structuurvisie meerdere malen deze situatie besproken en behandeld. Aangezien de besluitvorming primair plaats heeft gevonden in het kader van de lopende vrijstellingsprocedure zijn de daarbij spelende afwegingen, zoals boven weergegeven, niet in zeer uitgebreide vorm in dit bestemmingsplan opgenomen. Beoogt is het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de eerdere besluitvorming waarin de belangen volledig en zorgvuldig zijn afgewogen.

**6. de heer R.M.F. Dorlandt en mw. N.C.W. Zonneveld
Tuin van Freyr 7
1705 SW Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Dorlandt en mevrouw Zonneveld hebben voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend. De indieners van de bedenkingen willen dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen voor het maken van een dakopbouw over de volle breedte van de woningen aan de Tuin van Freyr.

De gemeenteraad is bij de vaststelling van het bestemmingsplan door het college overtuigd om aan bredere dakopbouwen geen medewerking te verlenen vanwege de alsdan optredende schaduwwerking en bijkomende reden voor planschadetoekenning. Uit nadere berekeningen van de gemeente zelf blijkt het qua schaduw weinig uit te maken of een smalle of een brede opbouw wordt toegepast. Uit eigen berekeningen blijkt dat bewoners in de periode van begin april tot eind augustus voldoende zon in de tuin hebben.

Voorlopige reactie gemeente:

De schaduwbeelden waarnaar verwezen wordt, betreft een digitaal opgemaakt 'filmpje', dat via e-mail als bijlage aan de provincie gezonden wordt.

De gemeenteraad is bij de vaststelling door het college nader geïnformeerd over de optredende schaduwwerking als een aspect van "de invloed naar de omliggende woningen", als een aaneengesloten rij dakopbouwen op de derde verdieping toegelaten wordt.

De extra schaduwvorming maakt een klein onderdeel uit van de afweging om geen brede dakopbouwen toe te staan. De stedenbouwkundige argumenten, zoals die verwoord zijn in het vaststellingsbesluit, vormen de hoofdreden om vast te houden aan losstaande dakopbouw mogelijkheden.

Naar ons oordeel is het besluit om geen dakopbouwen over de volle breedte toe te staan voldoende beargumenteerd in het vaststellingsbesluit en biedt het in de bedenkingen aangevoerde argument geen grond om goedkeuring aan het bestemmingsplan op dit punt te onthouden.

**7. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam, namens
de heren N.J. Blom en B.P. Blom en mw. M.E. Blom
Middenweg 6
1703 RC Heerhugowaard**

inhoud bedenkingen:

De familie N.J. Blom heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend.

Voor de onderbouwing van de bedenkingen wordt verwezen naar de eerder ingediende zienswijzen. In de zienswijzen wordt verzocht om de bouw van twee extra woningen op het perceel Middenweg 6 in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Bij meerdere bewoners aan de Middenweg zijn in het kader van grondonderhandelingen extra bouw kavels toegewezen. Hun verzoek wordt als niet vergelijkbaar afgewezen. Omdat de fam. Blom geen extra woningen mag bouwen wordt het gelijkheidsbeginsel overtreden. Daarbij wordt gewezen op de bewoner van de Middenweg 1, waarbij ten behoeve van extra woningbouw uitsluitend een loods is verwijderd. Fam. Blom wil de extra bouw mogelijkheden waar zij om verzoeken eventueel ruilen voor de sloop van een bestaande damwandschuur (28 x 12 meter).

In het vaststellingsbesluit ontbreekt de gemeentelijke beantwoording op het verzoek om de bestemming 'Recreatie' te handhaven op de nu aangegeven bestemming 'Tuin'.

Voorlopige reactie gemeente:

De motivering voor het toevoegen voor deze kavels is dat er de in het verleden gehonoreerde bouw mogelijkheden tot gevolg hebben dat er geen sprake is van een historische lintstructuur. Deze motivering is ons inziens evident onjuist. De Middenweg vormt nog altijd een wezenlijk onderdeel van de structuur van Heerhugowaard. De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd.

Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard. Dat het bebouwde karakter van het meest zuidelijke deel zich onderscheidt van andere delen, zoals het centrumgebied is een terechte constatering en maakt onderdeel uit van de specifieke kwaliteit. Met name het zuidelijke deel vormt nog altijd een toegang tot Heerhugowaard met een grote kwaliteit maar dan zonder doorgaand autoverkeer.

Het beleid van de gemeente is gericht op handhaving en versterking van de bestaande lintstructuren. Zoals in de beantwoording van de eerdere zienswijzen al is aangegeven is behoud van het de kwaliteit en het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de middenweg als uitgangspunt vastgelegd in het structuurplan voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Bij de eerder toegestane bouwmogelijkheden zijn de belangen zorgvuldig afgewogen tegen de achtergrond van het veel bredere gemeentelijke belang om het nabijgelegen woon- en recreatiegebied te kunnen realiseren. Deze specifieke gevallen zijn dan ook niet normstellend. Ook ten aanzien van het aangehaalde perceel Middenweg 1 was er niet uitsluitend sprake van een ruimte-voor-ruimte-regeling, maar zijn de bouwmogelijkheden zijn afgewogen tegen de achtergrond van het veel bredere gemeentelijke belang om het nabijgelegen recreatiegebied te kunnen realiseren.

Het voorstel ten aanzien van het slopen van de bestaande schuur kunnen wij slechts voor kennisgeving aannemen. Dit is niet in de eerdere zienswijze-fase aangegeven en de reactie is op dit punt dan ook niet-ontvankelijk in dit stadium. Wat daarvan ook zij, de sloop van de bestaande schuur kan niet tot het gewenste resultaat leiden, eenvoudigweg omdat het beleid gericht is op het behouden en indien mogelijk versterken van de openheid langs de Middenweg. In andere gevallen is de woningbouw niet uitsluitend gebaseerd op een dergelijk op ruimte-voor-ruimte gebaseerde grond, meer hebben ook andere gronden meegewogen. De ingediende bedenking geeft dan ook geen aanleiding tot het onthouden van goedkeuring.

**8. Pesman Advocaten te Alkmaar, namens
D.J. Ansink,
Monniksrob 1
1704 VT Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Ansink heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend, waarnaar verwezen wordt. Gevraagd wordt om de mogelijkheid van het plaatsen van windturbines uit het bestemmingsplan te laten.

Op bladzijde 4 van de Toelichting ontbreekt het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied'. In de tekening op bladzijde 4 wordt de locatie Plandeel 5 Recreatiegebied niet als zodanig benoemd. Op de overzichtskaart zijn de windturbines vervolgens wel aangeduid met WT.

Er is een discrepantie tussen de afgebeelde Plankaart 3 en de originele plankaart BP-RHZ-01. gevraagd wordt hoe dit zich nu verhoudt tot het oorspronkelijke bestemmingsplan.

De door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak uitgebrachte rapport inzake het beroep tegen het bestemmingsplan 'partiële herziening Overtoom en recreatiegebied' zijn ook van toepassing op het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. Verwezen wordt naar ingediende beroepsstukken tegen bestemmingsplan Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid.

Voorlopige reactie gemeente:

De ingediende gronden kunnen geen aanleiding geven voor het niet goedkeuren van het bestemmingsplan. Voor de windmolens is, zoals door de indiener al is aangegeven, eerder een partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen opgesteld waartegen hoger beroep is ingediend. Door de Raad van State zijn de bovengenoemde beroepsgronden verworpen. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is onherroepelijk. De aanvaardbaarheid van windmolens op deze locatie staat dan ook rechtens vast.

Voorts wordt gewezen op de plankaart 3 en plankaart BP-RHZ, Gevraagd is naar de verhouding met het originele bestemmingsplan. Wij willen erop wijzen dat de plankaart BP-RHZ-01, de plankaart is die bij het vigerende bestemmingsplan "Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid hoort. Er is dus geen sprake van discrepantie.

9. **Van Diepen Van der Kroef advocaten te Haarlem, namens
Fam. W. Hopman,
Middenweg 1d
Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De fam. Hopman heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend, waarnaar verwezen wordt.

Verzocht wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid van extra woningen op te nemen ter plekke van de bestaande schuur aan de Middenweg 1d. Het verzoek voor extra woningen is niet specifiek, maar in z'n algemeenheid afgewogen. Een zorgvuldige voorbereiding vereist of in dit geval het verzoek in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er is juist géén sprake van een onbebouwde ruimte die plots bebouwd wordt.

De woning is gewenst voor de eigen kinderen, niet uit financieel gewin. De omgeving heeft juist baat bij fraaie nieuwbouwwoningen i.p.v. de huidige niet fraaie schuur. Woningen past beter bij de identiteit van de lintstructuur, dan de huidige agrarische bebouwing waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd. De algemene motivering is ondeugdelijk en het vastgestelde plan is niet voldoende zorgvuldig voorbereid. Er is geheel niet ingegaan op aangedragen oplossingen voor problemen. De afwijzingsmotivering van de raad wordt niet begrepen. Men hoeft geen planoloog te zijn om te begrijpen dat het vervangen van een oude schuur door woningen een positieve invloed zal hebben het karakter van de Middenweg.

De afwijzingsgrond van de raad pleit juist voor inwilliging van het verzoek. Het bijgebouw is geen bijgebouw. Ook omdat dit gebouw groter is dan het hoofdgebouw. Van ondergeschiktheid is geen sprake. Nu is dus al sprake van twee hoofdgebouwen. Als het bouwvlak voor een woning een gelijke breedte heeft als de schuur is verdichting niet aan de orde. Bergingen kunnen inpandig, achter of voor de woning geplaatst worden, zodat de openheid gewaarborgd wordt.

Van precedentwerking is geen sprake. De raad beziet niet de afzonderlijke situaties. Bij andere verzoeken is vaak geen sprake van het verdwijnen van oude agrarische bebouwing, dan wel aanmerkelijk kleinere gebouwen. Als de vrees voor precedënten weggenomen is, lijkt de raad de woningen te willen toestaan.

Voorlopige reactie gemeente:

Iedere zienswijze die in het kader van het bestemmingsplan is ingediend is specifiek onderzocht en beoordeeld. Er is zorgvuldig en zeker ook in breder verband gekeken naar de mogelijke ruimtelijke gevolgen op grond waarvan conclusies zijn getrokken.

De aangevoerde stelling dat het vervangen van een oude niet fraaie schuur door woningen een positieve invloed zal hebben op het karakter van de Middenweg wordt geheel niet gedeeld.

Zoals in de eerdere beantwoording van de zienswijzen al is aangegeven gaat het niet primair om de kwaliteit van de huidige bebouwing maar om de bouwmogelijkheden, het gebruik en de gevolgen voor het karakter van de ruimtelijke beleving van de lintstructuur. Het staat de eigenaar geheel vrij om de niet fraaie schuur te vervangen door een fraaiere, binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan daartoe biedt.

Onder verwijzing naar de beantwoording van de zienswijzen leiden de nu aangevoerde bedenkingen niet tot andere inzichten zodat onze conclusie gehandhaafd blijft. De gewenste toevoeging van een woning is ruimtelijk niet gewenst.

10. **Fibbe Advocaten te Haarlem, namens
Fam. P.W. Mooij
Middenweg 9
1703 RA Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De fam. Mooij heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen ingediend.

Fam. Mooij vraagt om uitstel van indienen van de motivering i.v.m. onduidelijkheid over de aanvang van de terinzagetermijn.

Voorlopige reactie gemeente:

De indieningstermijn is aan de fam. Mooij duidelijk gemaakt aan de hand van de publicatie. Er is geen reden om een te late motivering toe te laten.

De fam. Mooij is naar ons oordeel vanwege het ontbreken van een motivering niet ontvankelijk in hun bedenkingen.

11. **K. Wever
Middenweg 8
1703 RC Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Wever heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen ingediend, waarnaar verwezen wordt.

De heer Wever vraagt om de bouw van drie woningen op zijn perceel mogelijk te maken. Hij wijst op de woningen die gebouwd zijn bij de Middenweg 1 en 18 en de Jan Glijnisweg. Daarmee zijn precedents geschapen. Openheid in het gebied moet in het openbare gebied gerealiseerd worden en niet aan particulieren opgelegd worden.

Door de bouw van drie woningen blijft de lintstructuur in stand en sluit aan op de omschrijving van het 'rastervormige lijnenpatroon' vanuit de 17^e eeuw. De gemeente heeft er zelf voor gekozen om langs dit deel van de Middenweg verdichting te realiseren. Door het verdwijnen van de agrarische activiteit heeft het gebied een nieuw perspectief gekregen. Middenweg 8 is in dat opzicht nog maar een magere, vage boerenpostzegel. Het laatste stukje Middenweg is nu rommelig. Gemeente wil zelf een Natuur en educatiecentrum bouwen en verdichting toegestaan vanwege verwerving en daarmee zelf een precedent geschapen.

Voorlopige reactie gemeente:

De Middenweg vormt nog altijd een wezenlijk onderdeel van de structuur van Heerhugowaard. De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaalt mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard. De bestaande kavel en ervenstructuur is daarin zeer bepalend. Dat het bebouwde karakter van het meest zuidelijke deel zich onderscheidt van andere delen, zoals het centrumgebied is een terechte constatering en maakt het juist bijzonder. Met name het zuidelijke deel vormt nog altijd een toegang tot Heerhugowaard met een grote kwaliteit. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de bestaande lintstructuren. Behoud van de kwaliteit en het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de middenweg is als uitgangspunt vastgelegd in het beleid van de gemeente.

Juist het contrast tussen de Stad van de Zon en de Middenwegstructuur is een sterk gegeven. Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van de weidsheid het recreatiegebied.

Daar waar bewoners extra bouwmogelijkheden hebben gekregen zijn steeds specifieke afwegingen gemaakt in een breder perspectief. Deze specifieke gevallen zijn dan ook niet normstellend.

Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging. Het toevoegen van extra woningen op deze locatie is van toepassing op tal van andere locaties in Heerhugowaard. In verband met dreigende verdichting van de open lintbebouwing van onder andere de Middenweg is dit niet gewenst.

**12. Oprecht advocaten te Hoorn, namens
A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V.
Jan Glijnisweg 7a**

Inhoud bedenkingen:

Oprecht advocaten heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen ingediend, waarnaar verwezen wordt. Er wordt verzocht om meer dan twee appartementen voor het perceel Jan Glijnisweg 17. De gemeentelijke medewerker van de grondverwervingsonderhandelingen heeft destijds drie appartementen geconstateerd. Dit sluit aan op de toezeggingen in de koopovereenkomst.

Wenst de mogelijkheid van de bouw van een kantoorruimte achter Jan Glijnisweg 17 opgenomen te zien. Bij de afspraken in de koopovereenkomst is afgesproken dat dit kantoor mocht blijven. Wenst mogelijkheden om op het binnenterrein aan de Jan Glijnisweg 7a schuren te bouwen t.b.v. de bedrijfsmatige opslagactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt hiermee geminimaliseerd. Opslag op het binnenterrein leidt niet tot groei van bedrijvigheid.

Voorlopige reactie gemeente:

Ten aanzien van de realisering van 3 appartementen op het perceel merken wij op dat, zoals in het raadsbesluit tot vaststelling reeds is aangegeven, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een handhavingzaak liep gericht op de aanwezige appartementen (deels in aanbouw) op dit perceel. In het kader van dit handhavingsbesluit, en de daarop volgende bezwaarprocedure heeft nadere besluitvorming plaatsgevonden. Op basis van deze nadere besluitvorming is de gemeente voornemens om ter plaatse 3 appartementen toe te staan. Dit betekent dat door deze nadere besluitvorming het bestemmingsplan ten aanzien van dit perceel niet meer de juiste planologisch-juridische informatie bevat. Het onthouden van goedkeuring van het perceel Jan Glijnisweg 17 op de plankaart en artikel 14.2.3, achter het aandachtsstreepje Jan Glijnisweg 17, is dan ook het meest geëigende besluit.

Zorgvuldigheidshalve willen wij alsnog ons standpunt meedelen ten aanzien van het verzoek om (opnieuw) separate kantoorruimte te realiseren, ondanks de bovenstaande conclusie ten aanzien van het onthouden van goedkeuring. Deze kantoorruimte kan zonder meer binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden, zoals al overwogen bij vaststelling. Er is geen dwingende reden om hiervan af te wijken van dit standpunt. In de bedenkingen zijn geen gronden aangevoerd die aanleiding geven tot een ander standpunt.

De wens om op het binnenterrein aan de Jan Glijnisweg 7a bijgebouwen op te richten kan niet gehonoreerd worden. Verdere uitbreiding van bedrijfsbebouwing en bijbehorende activiteiten op deze locatie is niet gewenst. De locatie is niet geschikt voor verdere groei van bedrijvigheid zoals voorgesteld. Dit in verband met de strijdigheid van het karakter van het gebied, de verkeersaantrekkende werking en de verdichting in bebouwing die hierdoor ontstaat. Dit is strijd met het gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening. Er zijn ten aanzien van de eerder ingediende zienswijze geen gronden opgenomen in de bedenkingen die tot een ander inzicht leiden.



Parelhof 1, Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard
072 575 55 55 www.heerhugowaard.nl

Agendanr. : 14
 Voorstelnr. : 2008-090
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 23 september 2008

Beknopt voorstel

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' gewijzigd vaststellen.

Toelichting

Het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 22 mei 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen die termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken.

Ontvankelijkheid

De uiterste datum waarop zienswijzen kenbaar konden worden gemaakt was op 2 juli 2008. Alle zienswijzen zijn op tijd ontvangen.

Schriftelijke zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

	bladzijde:
A. mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard;	2
B. R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard;	3
C. H. van de Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard;	5
D. H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard;	8
E. M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard;	11
F. R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard;	12
G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;	13
H. S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras;	13
I. M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard;	14
J. C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard;	14
K. K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard;	16
L. Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard;	17
M. N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC Heerhugowaard;	18
N. Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard;	20
O. M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard,	21
H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard,	
C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;	
P. G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard;	22
Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard;	22
R. D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT Heerhugowaard;	24
S. W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP Heerhugowaard.	26

Vanuit de organisatie zijn een viertal ambtelijke wijzigingsvoorstellen ontvangen. 28

Mondelinge toelichting zienswijzen

De indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd hun zienswijzen mondeling toe te lichten in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 2 september 2008.

Van die mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- B. de heer R. Dorlandt;
- C. de heer H. van der Kraats;
- D. de heer H.J. van Ruitenbeek, vertegenwoordigd door de heer mr. O.H. Minjon;
- E. de heer M. van der Stoop;
- G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, vertegenwoordigd door de heer Burger jr.;
- H. de heer S.J. van Wonderen;
- J. de heer C.N. van Langen, vertegenwoordigd door de heer J. van Langen;
- K. de heer K. Wever;
- L. de heer P.W. Mooij;
- M. de heer N.J. Blom;
- N. Fam. Hopman, vertegenwoordigd door mevrouw A. Hopman;
- Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., vertegenwoordigd door de heer mr. M. Helmstrijd;
- R. de heer D.J. Ansink, vertegenwoordigd door mevrouw mr. E.S. Grimminck;

De mondeling naar voren gebrachte zienswijzen zijn opgenomen in het verslag van de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling van 2 september 2008.

Per zienswijze, die in volledigheid zijn te lezen in het bij dit voorstel ter inzage liggende dossier, wordt hierna een gemeentelijke reactie en een standpunt aangegeven. De gemeentelijke standpunten die tot wijziging van het bestemmingsplan leiden zijn verwerkt in het (concept)raadsbesluit.

A. mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoekt de mogelijkheid van de aanleg van een zwembad bij rijtjeswoningen uit te sluiten c.q. te beperken om overlast voor de omgeving te voorkomen.

Reactie gemeente:

De aanleg van een niet overdekt zwembad, bedoeld om permanent aanwezig te zijn, is een bouwwerk-geen-gebouw zijnde, die in het bestemmingsplan in ruimtelijke zin beperkt worden door een maximale hoogte. Of de oppervlakte van de tuin de aanwezigheid van een permanent zwembad toelaat, is afhankelijk van de mening daarover van de bewoner(s). Het specifiek niet toestaan van zwembaden in achtertuinen is weinig ruimtelijk relevant en daarom niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor zover het gebruik van een particulier zwembad of speeltoestellen anderszins, gepaard gaat met overlast voor de omgeving, kan daartegen handhavend worden opgetreden in het kader van de openbare orde. De praktijk van alle dag geeft het gemeentebestuur geen aanleiding om de aanleg van zwembaden in tuinen specifiek in het bestemmingsplan te regelen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In artikel 4.2.4 onder a. opnemen dat bouwwerken geen gebouw zijnde meetellen bij het bepalen van het maximaal te bebouwen oppervlak en aan artikel 4.2.4 een sub b. toevoegen waarin wordt bepaald dat de maximaal te bebouwen oppervlakte, zoals bepaald in artikel 4.2.4 niet mag worden overschreden door het bouwen van gebouwen geen gebouw zijnde.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt als achterliggende gedachte voor het opnemen van een dergelijke regel aangegeven, het beperken c.q. het onmogelijk maken van zwembaden in achtertuinen vanwege mogelijke overlast voor de omgeving. In de reactie op opmerking 1 is reeds aangegeven dat het bestemmingsplan niet de juiste verordening is om het bouwen c.q. plaatsen van een open zwembad in de achtertuin vanwege de vrees voor overlast, te reguleren. Het om die reden in het bestemmingsplan opnemen dat de oppervlakte van bouwwerken-geen-gebouwen zijnde meetellen bij het bepalen van het maximaal te bebouwen oppervlak, kan dan ook niet aan de orde zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

B. R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoekt bouw mogelijkheden voor een garage of carport op te nemen op de verplichte parkeerplek met aan duiding 'P'. De heer Dorlandt heeft zijn zienswijzen toegelicht in de commissie Stadsontwikkeling. Hij wil zijn auto en motorfiets graag afgesloten kunnen neerzetten. Het komt in de wijk reeds meerdere malen voor dat op de verplichte parkeerplek een carport of een garage gebouwd is en dat deze parkeerplek als siertuin is ingericht en afgehekt. Hij pleit daarom voor handhaving van de verplichte parkeerplekken, vanwege de thans te ondervinden parkeerdruk. De eigen auto en motorfiets kan hij kwijt op het eigen erf, maar voor zijn auto van de zaak kan moeilijk een parkeerplek nabij de woning worden gevonden.

De opmerking van de gemeente dat elders in de tuin wel een carport c.q. garage gebouwd kan worden, vindt hij niet reëel.

Reactie gemeente:

In het gehele plangebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Om deze norm te kunnen bereiken en niet geheel ten laste te laten komen van de openbare ruimte, is de verkaveling van de rijenwoningen zodanig opgezet dat sprake is van achtertuinen met de bij de aankoop opgenomen verplichting op een aangegeven plek een parkeerplaats in te richten en ingericht te houden.

De aanwezigheid van een eigen parkeerplek wordt daarbij gecombineerd met een veelal relatief diepe achtertuin. Daaruit vloeit voort, dat het beschikbaar blijven en gebruiken van die eigen parkeerplek van groot belang is. Temeer, daar de aanwezigheid van een bedrijfsauto naast de privé-auto geen uitzondering is en daarvoor dus een openbare parkeerplek gevonden moet worden.

In juridische zin is de privaatrechtelijke verplichting van het aanhouden van een parkeerplek op het eigen erf in het bestemmingsplan vertaald met de aanduiding "P". De aanduiding 'P' op de bestemming Verkeer en Verblijf (VV) is uitsluitend bestemd voor parkeren op eigen terrein.

Het op de "P"-plek niet toestaan van een carport c.q. garage heeft alles te maken met de verplichting deze parkeerplaats beschikbaar te houden als parkeerplek. Het bouwen van een carport of een garage leidt er in bijna alle gevallen toe dat de plek gaat worden gebruikt voor andere doeleinden, zoals het stallen van een caravan of het benutten als schuurruimte. Iedere aanvrager zal betogen dat dat bij hem/haar niet aan de orde zal zijn, maar onze jarenlange ervaring en ook de dagelijkse praktijk wijzen uit dat een bebouwde parkeerplek nauwelijks nog als parkeerplek voor de auto benut wordt. Het gevolg is dat het parkeren op het beperkte aantal parkeerplaatsen op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Het niet toestaan van bouw mogelijkheden op de "P"-plek is ook om andere redenen niet gewenst. Er ontstaat daardoor een aanzienlijke toename van bebouwing in de achtertuin tegen het openbare gebied, zodanig dat de gehele breedte van de achtererven dichtgebouwd kan worden. Dit is qua beleving van dit openbare gebied ongewenst. Er is dan al gauw sprake van een armoedig beeld.

Voor carports op deze plek geldt, dat die daar altijd voorzien zijn van tenminste één wand en daarmee in juridische zin vallen onder het begrip 'gebouw'. Uitzonderingen binnen de categorie gebouwen voor carports zijn juridisch niet mogelijk. Het op die plek toestaan van een carport betekent dat een garage dan ook toegestaan moet worden.

Naar aanleiding van de opmerkingen van onder meer de heer Dorlandt, is in week 37 een inventarisatie gemaakt van "P"-plekken die niet als parkeerplek beschikbaar zijn. Van de 333 "P"-plekken zijn er 57 afgesloten met een erfafscheiding en dus niet als parkeerplek beschikbaar. Op vijf plekken is een (zonder bouwvergunning gebouwde) carport geconstateerd, al of niet voorzien van een afsluitbare erfafscheiding. Omdat de eis van het beschikbaar houden van de parkeerplek in de achtertuin nu alleen vastgelegd is in de privaatrechtelijke koopovereenkomst tussen koper en verkoper, is handhaving vanuit de gemeentelijke overheid nagenoeg niet mogelijk. Zodra dit bestemmingsplan rechtskracht krijgt, zal de handhaving van het beschikbaar en onbebouwd houden de "P"-plek prioriteit gegeven worden onder de vlag van de reguliere bestuurlijke bevoegdheden. Op het punt van handhaving wordt daarmee tegemoet gekomen aan het verzoek van de heer Dorlandt.

Naast de bouwbeperking van de "P"-plek moet niet vergeten worden dat de bouw van een garage en/of carport in het overige gedeelte van de achtertuin wél is toegestaan. Vanwege de grotere diepte van de achtertuin is het qua overblijvende ruimte tussen de woning veelal niet onmogelijk om een carport c.q. garage in het verlengde van de "P"-plek te bouwen.

- o Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoekt een vergroting van de bouw mogelijkheden op de bovenverdieping op te nemen, zodanig dat ruimte voor twee slaapkamers ontstaat. Bij de woning nummer 15 is voor een dergelijke opbouw ook bouwvergunning verleend.

In zijn mondelinge toelichting van de zienswijzen heeft de heer Dorlandt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel, omdat zijn woning, de overige woningrijen en huisnummer 15 identieke woningen zijn.

Reactie gemeente:

De Tuin van Freyr ligt centraal binnen het gebied "het Vierkant" in de Stad van de Zon, omgeven door water. Het is een compact gebouwd woongebied met een krachtige stedenbouwkundige opzet, gericht op duurzaamheid, waarin veel aandacht is besteed aan vormgeving en detail. Centraal in het vierkant is een centrumgebied vormgegeven met bijbehorende functies en woningtypen. Daar omheen liggen de verschillende woonbuurten met ieder een eigen sfeer. Kenmerkend is dat de woningen met de voorzijde grenzen aan een woonstraat in de vorm van een autovrije openbare ruimte. Gevolg daarvan is dat de profielbreedte van deze woonstraten beperkt is. De woningen zijn voor auto's via de achterzijde bereikbaar, waarbij geparkeerd wordt in de achtertuin.

Op het niveau van de woonstraat met veelal rijenwoningen, heeft iedere straat een eigen bebouwd karakter met een afgewogen architectuur en materiaaltoepassingen. De eindwoningen in het blok hebben veelal een architectonisch accent, een verbijzondering in de vormgeving en materiaaltoepassingen. Hier wordt een relatie gelegd met de bebouwing aan de kruisende straat. De woonbebouwing aan de Tuin van Freyr bestaat uit twee identieke bouwblokken die een openbare ruimte omsluiten die vrij van auto's is ingericht. Op buurtniveau wijkt de straat af van omliggende straten doordat een deel van de bebouwing uitbuigt rondom een groene openbare ruimte die als speelplek is vormgegeven.

De woningblokken hebben bebouwingsaccenten op bijzondere plaatsen, centraal in het blok en in de hoekwoningen. Deze accenten zijn bij de bouw van de woningen gerealiseerd in de vorm van een uitragende opbouw met een afwijkende materiaaltoepassing. De overige woningen in het blok hebben twee bouwlagen. Op grond van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren die gelijk ligt met de achtergevel en ruim terug ligt ten opzichte van de voorgevel. De zijkant valt aan één zijde samen met de scheidingsmuur, terwijl aan de andere ruimte is gelaten. Omdat de volumes terug liggen en los van elkaar zijn gepositioneerd, is de invloed op de omgeving, zowel aan de openbare zijde als privé, beperkt.

Het eigen karakter van de bebouwing is ook tot uitdrukking gebracht in de mogelijkheden voor uitbreiding. Voor deze woningen is daarbij gekozen voor een losstaande dakopbouw. Dit om te voorkomen dat dakopbouwen aaneengesloten op de derde bouwlaag kunnen ontstaan. Aan de achtergevel zou dat een gevelbeeld opleveren van een volledige derde bouwlaag. Daar komt bij dat een deel van de percelen in de straat heel ondiep zijn. De invloed van een aaneengesloten dakopbouw op de derde bouwlaag zou onacceptabele ruimtelijke gevolgen hebben naar de omgeving. Dit in verband met de invloed naar omliggende woningen, de beleving van de bebouwde massa en de vormgeving van de bouwblokken op het niveau van de straat.

Neemt niet weg, en erkend wordt ook, dat ten aanzien van de dakopbouw op de woning nummer 15 een bouwvergunning is verleend voor het maken van een dakopbouw wél over de volle breedte van de woning. Bij de beoordeling van die bouwaanvraag is spijtig genoeg niet getoetst aan het actuele beleid, waardoor een afwijking is ontstaan ten opzichte van de bouwbeperking die ter plaatse voor de breedte van extra dakopbouwen gelden. Een eenmalig gemaakte fout mag niet leiden tot het geheel loslaten van een afgewogen stedenbouwkundig beleid en levert in dit geval geen precedent op waarmee anderen zich kunnen beroepen op het gelijkheidsbeginsel.

Ons advies is het handhaven van de huidige mogelijkheden voor een dakopbouw.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

C. H. van de Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard

Opmerking 1

Op blz. 6 van de Toelichting staat; "Ter plekke zijn 550 woningen gepland. Dat moet worden: "Ter plekke zijn tussen de 370 en 550 woningen gepland".

Reactie gemeente:

Refererend aan de voorschriften bij de aldaar geldende bestemmingen WU1 en WU2 (art. 13.2.2 onder a.) staat daar, dat er niet minder dan 370 en niet meer dan 550 woningen zullen worden gebouwd. De toelichting kan daarom overeenkomstig de zienswijze aangepast worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Op blz. 7 van de Toelichting wordt melding gemaakt van "Druiplanden/Strand van Luna". Beter is de kop "Strand van Luna".

Reactie gemeente:

De heer Van de Kraats heeft gelijk met zijn opmerking dat er geen sprake meer is van de oorspronkelijke druiplanden. Met het aangeven van 'de Druiplanden' in de kop van de betreffende alinea "de Druiplanden/Strand van Luna", wordt enerzijds aangegeven dat beide aanduidingen gelden voor een zelfde gebied en anderzijds dat het alleen aangeven in de kop van "Strand van Luna" in de beeldvorming van de lezer daarmee slechts de strook strand gelegen aan het water bedoeld wordt. Het weglaten van 'de Druiplanden' draagt niet bij aan een verbetering van de leesbaarheid van de Toelichting.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Op bladzijde 28 van de Toelichting wordt ingegaan op de Wet geluidhinder. Hierbij ontbreekt de behandeling van De Waerdse Tempel als geluidsbron.

Reactie gemeente:

De Waerdse Tempel verdient inderdaad een plaats in de paragraaf 'Geluid'. Voorgesteld wordt de navolgende tekst aan de betreffende paragraaf toe te voegen.

De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen.

De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categorieën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met een geluidszone van respectievelijk 50 en 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen/woningen. Wanneer een kortere afstand wenselijk is zal de mogelijke overlast moeten worden teruggebracht door aanvullende maatregelen. Binnen deze afstanden rond de Waerdse Tempel zijn geen woningen aanwezig en worden ook in Plandeel 3 in de toekomst niet gerealiseerd. De verkaveling voor Plandeel 3 is nog niet definitief. Naar verwachting zullen de dichtstbijzijnde woningen op ca. 150 meter afstand van de Waerdse Tempel worden gebouwd. De afstanden tot de geluidgevoelige bestemmingen zijn dus vele malen groter dan de richtlijnenafstand, zodat met standaardvoorzieningen geen overschrijdingen ten aanzien van geluid zijn te verwachten.

De in de milieuvergunning opgenomen geluidsvoorschriften bieden voldoende garantie dat ook ter plaatse van de te realiseren woningen geen overlast zal plaatsvinden als gevolg van de aan de Waerdse Tempel vergunde activiteiten. Overigens wordt in de nieuwste VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" de afstandsnorm voor de categorie café's, bars en discotheken zelfs nog verder teruggebracht. Hierin staat een afstand van 30 meter vermeld.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Ten aanzien van bladzijde 53 van de Toelichting bij 'Artikel 21 (Horeca 4)'. Hoe is men tot het standpunt gekomen dat de situering van de Waerdse Tempel welhaast ideaal is. Moet er geen nader onderzoek naar de geluidhinder van de Waerdse Tempel gedaan worden in verband met de geplande woningbouw in Plandeel 3?

Reactie gemeente:

Gelet op de gemeentelijke reactie op opmerking 3 kan gesteld worden dat er geen nader onderzoek naar de geluidhinder van de Waerdse Tempel gedaan behoeft te worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

Ten aanzien van blz. 53 van de Toelichting bij 'Artikel 21 (Horeca 4)', in relatie tot het thans geldende bestemmingsplan:

1. Het vorige bestemmingsplan voorzag niet in de vestiging van de Waerdse Tempel (Horeca 4), maar maximaal in een Horeca 3 bedrijf. Onduidelijk is waarom nu Horeca 4 wordt toegestaan.
2. Het maximaal oppervlak volgens het oude bestemmingsplan was 1500 m². Dit wordt zonder opgaaf van reden vergroot tot 2000 m². Rekening houdend met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden kan dit nog vergroot worden tot 2200 m². De indiener van de zienswijze begrijpt deze toename niet.
3. De maximale hoogte in het oude bestemmingsplan was 9 meter. In dit bestemmingsplan worden geen bepalingen omtrent de maximale hoogte gegeven. De hoogte van 9 meter zou gehanteerd moeten worden als maximale hoogte.
4. Het maximaal te bebouwen oppervlak is wel ingetekend maar niet van maatvoering voorzien. Daardoor kan in de toekomst discussie ontstaan over de maximale mogelijkheden.
5. De wijziging van Horeca 3 naar Horeca 4 kan niet tot stand komen zonder een nieuwe Milieu Effect Rapportage. Het bezoekersaantal (3850 bezoekers per evenement x 2 evenementen per week x 52 weken = 400.400 personen inclusief een aantal buitenevenementen), komt boven de 500.000 personen per jaar uit, hierdoor is het project MERplichtig.

Reactie gemeente:

ad 1.

Uitgangspunt bij bestemmingsplannen is dat bestaande voorzieningen positief bestemd worden en in beperkte mate mogelijkheden krijgen voor toekomstige groei. De Waerdse Tempel is gevestigd op deze locatie op basis van een rechtsgeldige vergunning die, na toetsing door de rechter, vernietigd werd. De rechter heeft geconstateerd dat de Waerdse Tempel als multifunctioneel centrum (muziekconcerten, festivals, theatervoorstellingen en dance-avonden) niet onder de in het oude bestemmingsplan voorgeschreven horecavormen viel. Op dat moment was het gebouw echter reeds gerealiseerd. De Waerdse Tempel zorgt voor een divers aanbod aan recreatiefuncties voor alle leeftijden. Daarnaast geeft de Waerdse Tempel een goede invulling aan het gewenste intensieve gebruik van dit gebied. Op basis hiervan is reeds een procedure gestart voor het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en wordt alsnog door middel van dit bestemmingsplan voorzien in een adequaat planologisch kader.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 2.

Ten aanzien van het vergunde bebouwingsoppervlak heeft de rechtbank vastgesteld dat een onderkeldering abusievelijk niet is meegenomen bij de berekening van het bebouwde oppervlak. De bestaande bebouwing heeft inclusief de onderkeldering een oppervlak van 1800 m². Bij het nieuwe bestemmingsplan dient dus rekening te worden gehouden met deze 1800 m². Op basis hiervan is het bestemmingsplan opgesteld en het bouwvlak ingetekend van 2.000 m². Er is dus slechts sprake van een bouwvlak dat 10% meer ruimte biedt ten opzichte van de bestaande bebouwing. Deze ruimte wordt geboden om te kunnen voorzien in eventuele toekomstige uitbreidingen of wijzigingen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 3.

Er is wel degelijk sprake van een maximale bouwhoogte. In het ontwerp is op de plankaart een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Deze maximale bouwhoogte is hoger dan het voorheen geldende planologische regime en de afgegeven bouwvergunning. Het gebouw heeft ten opzichte van het peil een hoogte van 9.40 meter.

Een toename van de hoogte met 59% (van 9.40 naar 15 meter) past echter niet binnen het uitgangspunt dat bestaande voorzieningen positief bestemd worden en in beperkte mate mogelijkheden krijgen voor toekomstige groei. De bouwhoogte op de plankkaart zal aangepast worden tot 11 meter, zodat de huidige hoogte van 9.40 meter positief bestemd is er ruimte is voor eventueel aanvullende technische voorzieningen in te toekomst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 4.

Deze werkwijze is gebruikelijk. De door de aanvrager gevreesde onduidelijkheid herkennen wij niet. Door de toegenomen digitalisering en verbeteringen van meettechnieken bestaat er, zeker ten aanzien van recente bebouwing, geen onduidelijkheid door deze methode.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

ad 5.

Een besluit is MERplichtig als het als eerste in een ruimtelijke voorziening voorziet. Als er eerder een milieueffectrapportage is opgesteld is alleen de uitbreiding MERplichtig. Omdat er eerder een milieueffectrapportage is opgesteld is alleen de uitbreiding eventueel MERplichtig.

Aangezien er reeds een milieueffectrapportage voor het recreatiegebied is opgesteld, moet er bij de berekening niet uitgegaan worden van het totale bezoekersaantal, zoals door de heer Van der Kraats wordt gedaan, maar van de aantallen die toe te schrijven zijn aan een toename.

Daarbij merken wij op dat de door de heer Van der Kraats gebruikte capaciteit niet correct is. De capaciteit van de grote zaal is 2000 en van de kleine zaal 250 personen. De totale capaciteit is dus beduidend lager dan 3850 personen.

In dit geval is er sprake van een beperkte capaciteitsuitbreiding. Bij het gebruik is er ook sprake van een beperkte toename doordat het toegestane gebruik wijzigt van een zalenverhuur (reeds toegestaan onder het oude planologische regime) naar een multifunctioneel zalencentrum, gericht op muziek en andere culturele activiteiten. De uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de entree blijft bij de berekening buiten beschouwing. Deze is noodzakelijk in verband met de toegenomen veiligheidseisen en -procedures en zorgt niet voor een capaciteitsvergroting van de zalen. De vrijstellingsmogelijkheid van 10% blijft eveneens buiten beschouwing omdat niet vaststaat dat deze algemene vrijstellingsbevoegdheid benut zal worden. Ook de buitenevenementen kunnen niet meegeteld worden, deze zijn reeds meegewogen in de eerdere milieueffectrapportage.

Op basis van bovenstaande wijzigingen (een toename van 350 m2 en de gebruikswijziging van Horeca 3 naar Horeca 4) is er evident geen sprake van een zodanige toename van de te verwachten bezoekersaantallen dat er sprake is van een MERplichtig besluit.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

De herzieningsplicht van bestemmingsplannen wordt aangevoerd om alle fouten uit het verleden glad te strijken.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 2 van de Toelichting wordt de aanleiding van de herziening van dit bestemmingsplangebied verantwoord. De herzieningsplicht vanuit de ruimtelijke ordeningswetgeving is slechts één van de aanleidingen. Het actualiseren van de grote verscheidenheid aan bestaande regelgeving met een vertaling naar de huidige inzichten is ook een van de aanleidingen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

In het verleden hebben de bewoners van de Monniksrob aangedrongen om het bestemmingsplan Zuid als één geheel bestemmingsplan door te voeren. De gemeente wilde daar niet aan voldoen. Nu opeens wil men wel alles omvatten in één groot bestemmingsplan. Graag duidelijkheid daarover.

Reactie gemeente:

Het structuurplan Heerhugowaard-Zuid ligt aan de basis van de ontwikkeling van het onderhavige plangebied. Het structuurplan geeft de ruimtelijke en functionele kaders aan voor de realisatie van dit stedelijk en recreatief gebied.

De uitwerking van het structuurplan is opgeknipt in deelgebieden, om werkbare gebiedsdelen te verkrijgen ten behoeve van de ontwikkeling daarvan. Die gebiedsdelen hebben het karakter van ontwikkelingsplannen.

Met de opmerking geeft de heer Van de Kraats aan dat, als destijds al overgegaan was tot de opzet van één groot bestemmingsplan, er een naar zijn mening evenwichtiger afstemming tussen de plandelen had plaatsgevonden. Die evenwichtige afstemming van het plangebied was en is evenwel gewaarborgd door het voornoemde structuurplan.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

De heer Van de Kraats heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid zijn zienswijzen mondeling toe te lichten in de commissie Stadsontwikkeling. Omdat hij zijn toelichting in de commissie Stadsontwikkeling niet heeft afgerond vanwege de (vooraf bekend zijnde) beperkte tijd daarvoor, heeft hij zijn argumenten puntsgewijs nagezonden in een e-mail van 4 september 2008 (opgenomen in de ter inzage liggende stukken). Daarbij zijn geen toevoegingen dan wel andere gezichtspunten naar voren gebracht anders dan de in eerste instantie ingediende schriftelijke zienswijzen.

D. H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoeken het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het niet langer kan worden toegestaan dat in de onmiddellijke nabijheid van het perceel Middenweg 1a een waterskibaan met bijbehorende horecavoorziening gerealiseerd kan worden.

De heer Van Ruitenbeek heeft bij monde van de heer mr. O.H. Minjon gebruik gemaakt van de mogelijkheid zijn zienswijze mondeling toe te lichten in de commissie Stadsontwikkeling. De heer Minjon heeft daarbij gewezen op het door de rechtbank aangegeven motiveringsgebrek aan de verleende vrijstelling/bouwvergunning voor de kabelskibaan c.a. Meer nog heeft hij de gemeenteraad verzocht naar het project zelf te kijken en de impact daarvan voor de omgeving en met name voor de heer Van Ruitenbeek.

Reactie gemeente:

Inhoudelijk:

De indiener is van mening dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van rust en privacy, hetgeen een onevenredige inbreuk op zijn woongenot tot gevolg heeft. Hoewel een zekere aantasting zeker niet is uit te sluiten, moeten we niet uit het oog verliezen dat er sprake is van een recreatieplas. Het feit dat er tot nu toe nog steeds geen invulling wordt gegeven aan de gewenste recreatieve ontwikkeling betekent echter niet dat de bestaande situatie de gewenste eindsituatie is. Er wordt immers steeds gestreefd naar intensief gebruik in dit gebied. In het kader van de lopende procedure is uitgebreid aandacht besteed aan de aanvaardbaarheid van de eventuele ruimtelijke gevolgen. Daarbij is zowel naar milieutechnische gevolgen als naar de gevolgen voor privacy gekeken.

Privacy:

Evenals bij de realisering van bijvoorbeeld wegen, culturele voorzieningen of veldsportcomplexen is er geen directe groep die rechtstreeks baat heeft bij de aangelegde voorzieningen, maar worden deze aangelegd voor het algemeen nut. Daarbij kan sprake zijn van een aantasting van de privacy van omwonenden. De enkele aantasting is echter geen aanleiding om af te zien van medewerking. Dat is anders indien er sprake is van een onaanvaardbare aantasting.

De aanleg van de baan heeft wel een aantasting tot gevolg, maar deze blijft beperkt tot de dichtstbijzijnde woningen en wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de kabelskiërs. Tenslotte is het gebied reeds bestemd voor intensieve recreatie, zodat, ook als de kabelskibaan niet wordt aangelegd, er op basis van het toegestane gebruik, reeds aantasting van de privacy te verwachten valt. Er is ook overigens voldoende onderzoek gedaan waaruit blijkt dat de gevolgen voor de omgeving niet onevenredig zijn.

Formele gebreken:

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad kan in het kader van het vaststellingsproces besluiten het plan conform de meest recente beleidsinzichten vast te stellen. Dat is niet alleen mogelijk, maar wordt zelfs verwacht.

De in het kader van de vrijstellingsprocedure ten behoeve van de bouwvergunning gevoerde procedure en de formele overwegingen die de rechter in dat kader gemaakt heeft, zijn daarom in deze niet aan de orde.

Structuurplan:

Om het verschil in intensiteit van het gebruik aan te geven, zijn voorschriften opgenomen voor 'Recreatie intensief' en 'Recreatie extensief'. Ook hier zijn de voorschriften van het bestaande bestemmingsplan overgenomen, zij het met inpassing van de verleende vrijstellingsbeschikking voor de bouw van een waterskicentrum,.

Ten aanzien van die vrijstellingsbeschikking wordt het volgende opgemerkt:

Op basis van de uitspraak van de rechter moet vastgesteld worden dat Skeef niet past binnen het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid aangezien er -volgens de rechter- sprake is van een meer plaatsgebonden vorm van intensieve recreatie waarbij een deel van het recreatiewater niet door andere recreanten benut kan worden. Desondanks is het project passend binnen de huidige visie van het college. De plannen inclusief de bijbehorende tekeningen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek om de besluitvorming voor dit project aan ons te delegeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Hoewel het delegatiebesluit nog opgesteld was op basis van een (achteraf verkeerde) inschatting, staat vast dat de gemeenteraad inhoudelijk kennis genomen heeft van de plannen en er achter staat.

Bovenstaande betekent dat in het kader van de vaststelling aandacht besteed moet worden aan de gewijzigde beleidsuitgangspunten. Met andere woorden; waarom wordt er nu afgestapt van het in de structuurvisie geschetste beeld van wandel- en dagrecreatiegroen met woningbouw en is er een veel breder programma gekomen met bijvoorbeeld De Waerdse Tempel, Sportlagune en Skeef.

Ten aanzien van het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid is van belang dat dit in december 1999 is opgesteld voorafgaand aan de ontwikkeling van de Stad van Zon en de invulling van de Vinex-woningbouwtaakstelling van Heerhugowaard. Een Structuurplan geldt op basis van de wet in beginsel voor een termijn van 10 jaar. Deze wettelijke termijn is bijna verstreken.

Daarbij is in het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid vooral ingegaan op de inrichting van dat gebied en de onderlinge verbanden daarin. Nu de woningbouwontwikkeling grotendeels is afgerond wordt duidelijk dat het richten van de inspanning op de woningbouwontwikkeling geleid heeft tot een noodzaak tot terugbrengen van de achterstand in ontwikkelingen op andere vlakken. Zowel de sociaal/culturele voorzieningen, regionale bereikbaarheid, winkelveorzieningen en recreatieve voorzieningen waren achtergebleven bij de woningbouwontwikkeling.

Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 56.000 in 2015 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. De laatste jaren is de inspanning meer en meer verschoven van uitsluitend woningbouw naar zowel woningbouw als een inhaalslag op leefbaarheidaspecten. Zo wordt het Stadshart herzien; is er een nieuw theater gebouwd er komen uitgebreide uitgaansvoorzieningen en het winkelareaal wordt bijna verdubbeld. Er zijn voorbereidingen gaande voor een grote regionale bioscoopvoorziening en een uitgaansvoorziening en er is tevens een grootschalige verbetering gestart van de regionale doorstroomwegen (N244 als zuidelijke ontsluiting richting Alkmaar en de Westfriisiaweg in oostelijke richting). Ook het intern wegennet wordt ingericht op de toegenomen bewonersaantallen en worden er mogelijkheden geschapen voor vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid en kantoren om de regionale arbeidsmarkt te kunnen bedienen en zo de grote hoeveelheden woon-werkverkeer te beperken.

De in het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid opgenomen visie was gericht op de Stad van de Zon maar blijkt in de praktijk onvoldoende onderscheid te bieden in HAL-verband en beperkt zich tot elders in de regio veel voorkomende vormen van recreatie. Daarmee wordt niet voldaan aan de wens om een in de regio gevarieerd aanbod te realiseren. Ook komt de centrale visie van de gemeenteraad en college, dat Heerhugowaard gezien moet worden als een Stad van Kansen, hierdoor in het geding.

Het Structuurplan Heerhugowaard-Zuid is dan ook inmiddels achterhaald. De visie is opgesteld voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en de toen geldende opvattingen, waarbij de focus heeft gelegen op het ontwikkelingsgebied Heerhugowaard-Zuid. Het recreatiegebied dient echter voor de gehele bevolking van Heerhugowaard, en zoals al aangegeven moet er ook een regionale rol vervuld worden.

Er is dan ook besloten om in de periode juli-augustus 2008 de aanwezige structuurplannen te beoordelen op de "houdbaarheid" in verband met de wijzigingen in de beleidsinzichten en de na de wetwijziging van 1 juli 2008 geldende verplichting om één of meerdere structuurvisie(s) te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Het project Skeef past niet in het geldende Structuurplan Heerhugowaard-Zuid, maar wel binnen de huidige beleidsvisie om meer regionale diversiteit te bieden en om in Heerhugowaard een volwaardig aanbod te realiseren. Op basis hiervan is besloten om medewerking te verlenen middels vrijstelling.

Geconcludeerd kan worden dat de zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan die de waterskibaan uitsluit. Wel zal de Toelichting zodanig aangevuld worden dat daarin aandacht wordt besteed aan de gewijzigde inzichten in verband met het structuurplan.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoeken in het bestemmingsplan de mogelijkheid van een tweede woning op te nemen.

De heer Minjon heeft in zijn mondelinge toelichting kort aan dit verzoek gerefereerd. Hij vindt de reactie van de gemeente op de schriftelijke zienswijze niet overtuigend en acht de vrees voor precedentwerking niet terecht.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

Specifiek ten aanzien van Middenweg 1a.

De structuur ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op agrarisch gebruik in het verleden. Op het perceel is een duidelijke hiërarchie in de kavelbebouwing te herkennen. Er is een helder onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. Het totaal manifesteert zich als één en heeft een maat en een schaal die passend is bij de structuur op dit deel van de Middenweg. Voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid en in dit geval de ontwikkeling van het recreatiegebied, is het kassenbedrijf dat hier voorheen gevestigd was beëindigd. Daarbij is een deel van de opstallen aan de zijde van de Middenweg gehandhaafd. Het ruimtelijk beeld aan de zijde van de Middenweg past nog altijd in de karakteristieke verkavelingsstructuur van de lintbebouwing.

Het doorbreken van de huidige ervenstructuur door opsplitsing en het toevoegen van bouwvolumes betekent verdichting van de open lintstructuur en dat is niet gewenst. Door het toevoegen van een extra woning met een tuin en ervenbestemming wordt het specifieke ruimtelijke karakter geweld aangedaan. Er wordt immers niet alleen een woonvolume toegevoegd maar ook bijgebouwen voor twee woningen en twee woonerven met een eigen inrichting. Immers door de sloop van de opstallen heeft het bestaande woonhuis geen bijgebouw meer. Hierdoor ontstaat een schaalessprong in de verkavelingsstructuur die niet past bij dit deel van de Middenweg en komt het specifieke karakter onder druk te staan.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

De conclusie is dat het vervangen van het bestaande bijgebouw door een woning niet is gewenst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

E. M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken bouw mogelijkheden voor een carport op te nemen op de verplichte parkeerplek met aanduiding 'P'.

De heer Van der Stoop heeft zijn zienswijzen toegelicht in de commissie Stadsontwikkeling. Elders in de tuin kan wel een carport c.q. garage gebouwd worden, maar hij vindt dat niet reëel. Bovendien grenst zijn "P"-plek aan die van de burens van de vrijstaande woning Keerkring 82, waarbij een optiemogelijkheid was voor de bouw van een garage bij de woning op de "P"-plek. Hij wil die mogelijkheid dus ook. Bovendien pleit hij voor handhaving van de verplichte parkeerplekken, vanwege de thans te ondervinden parkeerdruk.

Reactie gemeente:

In het gehele plangebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Om deze norm te kunnen bereiken en niet geheel ten laste te laten komen van de openbare ruimte, is de verkaveling van de rijenwoningen zodanig opgezet dat sprake is van achtertuinten met de bij de aankoop opgenomen verplichting op een aangegeven plek een parkeerplaats in te richten en ingericht te houden.

De aanwezigheid van een eigen parkeerplek wordt daarbij veelal gecombineerd met een relatief diepe achtertuin. Daaruit vloeit voort, dat het beschikbaar blijven en gebruiken van die eigen parkeerplek van groot belang is. Temeer, daar de aanwezigheid van een bedrijfsauto naast de privé-auto geen uitzondering is.

In juridische zin is de privaatrechtelijke verplichting van het aanhouden van een parkeerplek op eigen erf in het bestemmingsplan vertaald met de aanduiding "P". De aanduiding 'P' op de bestemming Verkeer en Verblijf (VV) is uitsluitend bestemd voor parkeren op eigen terrein.

Het op de "P"-plek niet toestaan van een carport c.q. garage heeft alles te maken met de verplichting deze parkeerplaats beschikbaar te houden als parkeerplaats. Het bouwen van een carport of een garage leidt er in bijna alle gevallen toe dat de plek wordt gebruikt voor andere doeleinden, zoals het stallen van een caravan of het benutten als schuurruimte.

Iedere aanvrager zal aanvoeren dat dat bij hem/haar niet aan de orde zal zijn, maar onze jarenlange ervaring en ook de dagelijkse praktijk wijst uit dat een bebouwde parkeerplek nauwelijks nog als parkeerplek voor de auto benut wordt. Het gevolg is dat het parkeren op de beperkte aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Het niet toestaan van bouwmogelijkheden op de "P"-plek is ook om andere redenen niet gewenst. Er ontstaat daardoor een aanzienlijke toename van bebouwing in de achtertuin tegen het openbare gebied, zodanig dat de gehele breedte van de achtererven dichtgebouwd kan worden. Dit is qua beleving van dit openbare gebied ongewenst. Er ontstaat al gauw een armoedig beeld.

Dat geldt ook voor carports op deze plek, omdat die daar altijd voorzien zijn van tenminste één wand en daarmee in juridische zin vallen onder het begrip 'gebouw'. Uitzonderingen binnen de categorie gebouwen voor carports zijn juridisch niet mogelijk. Het op die plek toestaan van een carport betekent dat een garage ook toegestaan moet worden.

Naar aanleiding van de opmerkingen van ondermeer de heer Van der Stoop, hebben wij in week 37 een inventarisatie gemaakt van "P"-plekken die niet als parkeerplek beschikbaar zijn.

Van de 333 "P"-plekken zijn er 57 afgesloten met een erfafscheiding en dus niet als parkeerplek beschikbaar. Op vijf plekken is een carport geconstateerd, al of niet voorzien van een afsluitenbare erfafscheiding.

Omdat de eis van het beschikbaar houden van de parkeerplek in de achtertuin nu alleen vastgelegd is in de privaatrechtelijke koopovereenkomst tussen koper en verkoper, is handhaving vanuit de gemeentelijke overheid nagenoeg niet mogelijk. Zodra dit bestemmingsplan rechtskracht krijgt, zal de handhaving van de "P"-plek prioriteit gegeven worden onder de vlag van de reguliere bestuurlijke bevoegdheden. Op het punt van handhaving wordt daarmee tegemoet gekomen aan het verzoek van de heer Van der Stoop.

Naast de genoemde beperking moet niet vergeten worden dat de bouw van een garage en/of carport in het overige gedeelte van de achtertuin wél is toegestaan. Vanwege de grotere diepte van de achtertuin is het qua overblijvende ruimte tussen de woning niet onmogelijk om een carport c.q. garage in het verlengde van de "P"-plek te bouwen.

De heer Van der Stoop wijst op de mogelijkheid om bij de vrijstaande woning Keerkring 82 als optie een garage te bouwen. Van die optiekeuze is bij de aankoop is geen gebruik gemaakt. Op basis van de voorbereidende werking van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, kan voor een dergelijke garage ook geen bouwvergunning meer worden verleend. Bovendien is ook aan dat koopcontract de verplichting van het instandhouden van de onbebouwde parkeerplek verbonden. Van een precedent is daarom geen sprake.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

F. R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de bouwmogelijkheden in de achtertuin van Hemelboog Binnen 14 zodanig aan te passen dat de bouw van een berging tegen de openbare weg mogelijk wordt.

Reactie gemeente:

De bestemming 'T' is bestemd voor tuinen, waarop geen bouwwerken mogen worden gebouwd. De bestemming 'Tuin' grenst in dit geval aan het openbaar gebied, de brede groenstrook tussen de voorgevel van de woning en het profiel van de weg. Het betreft hier de voortuin van de woning waarbij het open karakter van de voortuin aansluit bij het open karakter van het aangrenzende openbare gebied. Vanwege behoud van het open karakter in relatie tot de openbare ruimte zijn er in deze zone geen mogelijkheden voor bijgebouwen. De door de heer Nijland meegezonden foto's geven een goed beeld van de huidige open situatie. Bezie vervolgens een garage/berging tot aan het trottoir in de lijn van de naastgelegen woning en meteen wordt duidelijk dat het toestaan van een bouwmogelijkheid op die plek inbreuk maakt op het met de inrichtingsopzet bedoelde open karakter. Veelal wordt bij een dergelijke situatie het nevenargument gebruikt dat met hoog opgaand groen de openheid van de tuin ook verdwijnt. Het antwoord daarop is dat hoog opgaand groen toegestaan is, maar qua uitstraling van een geheel andere orde is dan een garage/berging.

Mogelijkheden om een berging te bouwen zijn er elders op het erf in de bestemmingsaanduiding 'te bebouwen erven', gericht op de entreezijde van de woning en gekoppeld aan de woonstraat.

Op de bestemmingsplankaart is een heldere vertaling gemaakt van het ruimtelijk beeld van de Hemelboog en de aangrenzende woonstraten. Er is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterzijde met bijbehorende bouw mogelijkheden. Er bestaat dan ook geen reden dit te wijzigen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

G. Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;

Opmerking

Verzoeken het naast de woning Middenweg 4 gelegen onbebouwde deel van het erf te bestemmen voor woningbouw. Het verzoek is zonder verdere onderbouwing voorzien van een schets waarop 13 woonkavels, een straat, een speelplek en een parkeerterrein zijn aangegeven. Ook is rekening gehouden met een centrum voor natuur en milieu.

In de mondelinge toelichting bij de commissie Ruimtelijke Ordening heeft de heer J. Burger namens zijn ouders aangegeven dat na de aanvankelijk agrarische functie, het opvolgende gebruik ten behoeve van caravanstalling, de tijd en de veranderde omgeving, het perceel nu geschikt is voor woningbouw.

Van onderhandeling met de gemeente over verkoop is geen sprake, omdat hun laatste contact daarover dateert van februari 2008.

Reactie gemeente:

De gemeente is bezig met de invulling van het perceel voor een openbare functie. De heer en mevrouw Burger en hun adviserende makelaar zijn op de hoogte van de gemeentelijke plannen. In dat kader wordt er onderhandeld over de aankoop van het perceel door de gemeente. Betrokken partijen weten dat wat zij hier vragen geen reële optie is voor deze kavel.

De namens de gemeente optredende onderhandelaar geeft aan dat de onderhandelingen niet vlot verlopen. Er zijn gesprekken gevoerd met de heer Burger zelf en gesprekken met hun adviseur. Deze adviseur heeft de familie Burger geadviseerd de bestemmingsplanprocedure af te wachten. Er is dus wel degelijk sprake van concrete onderhandelingen en recente gesprekken, waarbij inzet is de vraagprijs (op basis van woningbouw) en de biedprijs (op basis van een openbare functie) tot elkaar te brengen. Omdat de uitkomst van de onderhandelingen op dit moment niet bekend is, wordt de grond overeenkomstig de uitgangspunten 'positief' bestemd. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt overgenomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

H. S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras

Opmerking 1

Verzoeken herbouw/nieuwbouw van de woningen elders op het perceel Middenweg 2 op te nemen.

De heer Van Wonderen (namens de erfgenamen van het eigendom Middenweg 2/2a) heeft zijn zienswijze mondeling in de commissie Stadsontwikkeling toegelicht. Hij heeft benadrukt dat de bestaande woningen bouwkundig toe zijn aan vervanging. In verband met de aanwezigheid van de nieuwe weg kan nieuwbouw beter op een plek elders op het perceel plaatsvinden. Van onderhandelingen waar de gemeente over spreekt is hem vanaf februari niets meer gebleken.

Reactie gemeente:

In de directe nabijheid van de woningen is een ontsluitingsweg vanaf het Nollencircuit aangelegd, waardoor herbouw van de oude woning(en) elders op het perceel een logische gedachte is. Op dit moment zijn er evenwel geen concrete nieuwbouwplannen waarop vooruitgelopen kan worden in dit bestemmingsplan. Bovendien is de gemeente bezig dit perceel te betrekken bij de invulling voor een openbare functie op het naastgelegen perceel Middenweg 4.

De heer Van Wonderen is op de hoogte van de gemeentelijke plannen en in dat kader wordt er onderhandeld over de aankoop van het perceel door de gemeente. Als aankoop door de gemeente geen doorgang vindt, kan te zijner tijd zo mogelijk in combinatie met een te voeren procedure voor de ontwikkeling van het perceel Middenweg 4, een nieuwbouwplan voor het perceel Middenweg 2, 2a meegenomen worden.

De onderhandelingen over de aankoop door de gemeente vindt plaats met een belangenbehartiger van de erfgenamen. Gelet op de belangen van de huurders van één van de woningen, waarmee de erfgenamen rekening moeten houden, is afgesproken dat verdere onderhandelingen met de gemeente plaatsvinden zodra daarover meer duidelijkheid is.

Omdat de uitkomst van de onderhandelingen op dit moment niet bekend is, wordt de grond overeenkomstig de uitgangspunten 'positief' bestemd. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt overgenomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Artikel 5.2.3 van de voorschriften. Verzoeken de grootte van de caravanstalling toe te kennen aan Middenweg 2 en niet aan Middenweg 2a

Reactie gemeente:

In artikel 5.2.3 onder b. staat de mogelijkheid van het gebruik van gebouwen ten behoeve van een caravanstelling toe bij Middenweg 2a. Op verzoek van de heer Van Wonderen, namens de gezamenlijke erfgenamen, wordt dit gecorrigeerd in Middenweg 2.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

I. M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de bij de inspraakreactie toegezegde bouwhoogte van 8.50 meter te verwerken op de plankaart.

Reactie gemeente:

De toegezegde aanpassing van de goothoogte naar 8.50 meter wordt op de plankaart aangepast.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

J. C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking 1

De bestemming 'te bebouwen erven' op het perceel P 5137 is kleiner dan bij de verkoopovereenkomst is afgesproken. Verzoeken dit aan te passen.

Reactie gemeente:

De verhoudingen op deze kavel zoals op de bestemmingsplankaart getekend, laten voldoende ruimte voor het realiseren van gebouwen binnen de ervenbestemming. Neemt niet weg dat de bestemming 'Te bebouwen erven' in het hiervoor geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed", over de volledige breedte van het perceel liep. Gelet op het uitgangspunt dat de bestaande bestemmingsregels waar mogelijk worden overgenomen, kan de plankaart conform het vorige bestemmingsplan aangepast worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Verzoeken in het perceel Jan Glijnisweg 11 bouwmogelijkheden voor vier woningen in te tekenen, in plaats van zoals afgesproken één woning.

De heer C.N. van Langen heeft zich bij de hoorzitting in de commissie Stadsontwikkeling laten vertegenwoordigen door zijn broer, de heer J. van Langen.

De heer J. van Langen wees daarbij op de nieuwbouwwoningen die de gemeente op haar initiatief heeft laten bouwen; toestemming heeft gegeven aan andere eigenaren om extra woningen te bouwen en nu ook zes woningen aan de overkant van de Jan Glijnisweg weg mogelijk wil maken. Daarmee handelt de gemeente in strijd met haar beleid dat de Jan Glijnisweg het open karakter moet behouden. De gevraagde drie extra woningen kunnen daar nog wel bij.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen, onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd is. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

Meer specifiek ten aanzien van Jan Glijnisweg 11.

Het perceel Jan Glijnisweg 11 is een agrarisch perceel met een stolp. Het totaal van erf en woning levert een waardevolle bijdrage aan het specifieke karakter van de Jan Glijnisweg. Ook de onbebouwde ruimte van het naastliggende perceel maakt hier een wezenlijk onderdeel van uit.

Als resultaat van verwerving is in eerdere instantie een bouwmogelijkheid overeengekomen op het meest zuidelijke deel van het perceel van de heer Van Langen. Dat is ook in een aantal andere gevallen gebeurd, waarbij in verwervings-onderhandelingen extra bouwmogelijkheden zijn bedongen, dan wel door de gemeente zelf een aantal bouwmogelijkheden zijn gerealiseerd. Benadrukt moet worden dat daarbij steeds specifieke afwegingen zijn gemaakt in een breder perspectief. Deze specifieke gevallen zijn daarom niet normstellend voor min of meer vergelijkbare situaties.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

K. K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken op het perceel Middenweg 8 mogelijkheden te bieden voor het bouwen van 3 woningen. Het verzoek is ten overstaan van de commissie Stadsontwikkeling mondeling toegelicht aan de hand van onder meer foto's van de situatie ter plekke.

Reactie gemeente:

De structuur van de Middenweg ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op het agrarische gebruik in het verleden. Een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is binnen Heerhugowaard-Zuid. Onbebouwde ruimte vormt daarbij een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijk deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Juist het contrast tussen de Stad van de Zon en de Middenwegstructuur is een sterk gegeven. De door de heer Wever overgelegde foto's laten die kwaliteit ondubbelzinnig zien.

Verdichting van dit deel van de Middenweg is daarom dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van de weidsheid van het recreatiegebied.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd is. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

L. Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking 1

Verzoeker de binnenkort ten behoeve van de bouw van de nieuwe opslag te verlenen vrijstelling over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan in artikel 14.2.3. Tekstvoorstel: Gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen/bedrijfsgebouwen Middenweg 9, mag niet meer bedragen dan 170 m², met een goothoogte van maximaal 4.50 meter en een bovenhoogte van maximaal 8.50 meter, alsmede een open rijbak van 20 x 40 meter en 1.20 meter hoog.

Reactie gemeente:

De open rijbak past binnen de voorschriften voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en past binnen de gebruiksvoorschriften. De constructie van de bij de paardenbak behorende hekwerken c.a. en het gebruik passen binnen de gebruiksvoorschriften. Het gebruik wordt beoordeeld aan de hand van de bouwaanvraag. Een specifieke aanduiding c.q. specifiek toestaan van een open rijbak in het bestemmingsplan is daarom niet aan de orde.

De hoogtematen van de nieuwe opslagruimte worden conform de daarvoor op 17 januari 2008 verleende vrijstelling/bouwvergunning in het bestemmingsplan overgenomen (goothoogte maximaal 5 meter en bouwhoogte maximaal 6 meter). Er is geen aanleiding de maximale hoogtematen op te trekken tot de door de heer Mooij gewenste maten. De gemeente Heerhugowaard hanteert de volgende algemene uitgangspunten voor de hoogte van vrijstaande bijgebouwen bij vrijstaande woningen: 2,50 meter goot- en 3,50 meter nokhoogte. Deze algemene uitgangspunten gelden niet altijd voor bijzondere plangebieden, bijvoorbeeld het buitengebied waarbij de maximale hoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bestemming woondoeleinden op maximaal 5,5 meter is gesteld. Het toelaten van een nog hoger bijgebouw is niet wenselijk, omdat er een nog grotere afwijking van het gemeentelijk bouwbeleid ontstaat en leidt tot een precedent voor soortgelijke verzoeken.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Op pagina 52 van de Toelichting bij 'Artikel 14 Wonen en bedrijven' wordt gesteld dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 170 m². Aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw vallen binnen de bestaande bouwvlek van het hoofdgebouw en dienen dus te worden geschrapt, zodat de 170 m² aan bijgebouwen uitsluitend betrekking heeft op de bijgebouwen.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 52 van de Toelichting in het voornoemde tekstdeel wordt aangegeven dat de totale oppervlakte van alle aan- en bijgebouwen binnen het gearceerde vlak (Te bebouwen erven) niet meer mag bedragen dan 170 m².

Voor zover aan- en uitbouwen gelegen zijn binnen het bouwvlak van de woning, zijn die niet van invloed op de genoemde 170 m². De Toelichting sluit daarmee aan op de voorschriften.

Het bestemmingsplan laat overigens ruimte om aan het hoofdgebouw aan te bouwen c.q. het hoofdgebouw uit te bouwen buiten het bouwvlak. Die aan- en uitbouwen vallen dan dus wel onder het maximum oppervlakcriterium van 170 m².

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Bij zijn mondelinge toelichting in de commissie Stadsontwikkeling heeft de heer Mooij aangegeven dat op een deel van zijn ingebrachte zienswijzen geen gemeentelijke reactie is geformuleerd.

Reactie gemeente:

Het betreffen opmerkingen uit een gespreksverslag van 9 januari 2008 waarnaar in de zienswijzen verwezen wordt. Van die opmerkingen is destijds afgesproken dat deze onder de aandacht gebracht worden van de projectleider van het gebied Heerhugowaard-Zuid. Dat is conform de afspraak geschied en vandaar ook dat dat deel van dat gespreksverslag niet gezien is als zienswijzen in het kader van deze procedure. Voor de goede orde, het betreffende de nagenoemde opmerkingen ten aanzien van het achter zijn woning liggende gebied met de bestemmingen WU1 en WU2 (uit te werken woonbestemming).

1. De berekende woningaantallen van 370 - 550 kloppen niet met de gebiedsoppervlakte en de voorgenomen dichtheidspercentages. U (de heer Mooij) geeft op een ander moment aan waar in het ontwerpbestemmingsplan gesproken wordt over de dichtheidspercentages.
2. In het kader van verkeerslawaaï en fijnstof stelt de heer Mooij voor om hoogbouw langs de Westtangent (ook over zijn eigendom) te plaatsen, zodat het achterliggende te ontwikkelen woongebied wordt afgeschermd.
3. De stedenbouwkundige uitwerking van WU1 en WU2 wordt volgens de heer Mooij separaat ontwikkeld. Waarom niet als geheel uitwerken zodat er meer eenheid ontstaat?
4. De breedte van de waterpartij achter Middenweg 9 en ter hoogte van de Westtangent kan aangepast worden ten behoeve van een vloeiender verloop.

Gelet op de belangen die de heer Mooij in het betreffende gebied heeft als eigenaar van een deel van de te ontwikkelen gronden, zijn de opmerkingen waarnaar de heer Mooij verwijst dan ook reeds enige tijd onderdeel van de gesprekken/onderhandelingen die met hem gevoerd worden over de invulling van het c.q. zijn gebied.

M. N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC HeerhugowaardOpmerking

Verzoeken op grond van onder meer het gelijkheidsbeginsel om bouwmogelijkheden voor twee woningen in het bestemmingsplan op te nemen op het perceel Middenweg 6, in plaats van de nu gedachte bestemming 'Tuin'.

Reactie gemeente:

De fam. Blom vraagt twee extra bouwkvavels onder het motto dat "alle" oude bewoners van de Middenweg een gelijke behandeling dienen te krijgen. Dit argument leidt aan onze kant niet tot nieuwe inzichten. Daar waar bewoners extra bouwmogelijkheden hebben gekregen gaat het om resultaten van verwervingsonderhandelingen. Uiteindelijk heeft het bestuur na weging van alle belangen een besluit genomen met als resultaat dat een aantal percelen extra bouwmogelijkheden hebben gekregen. Deze specifieke gevallen zijn dan ook niet normstellend voor min of meer vergelijkbare gevallen. Vandaar dat voor dit perceel de vergelijking niet zonder meer kan worden gemaakt.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten.

Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd is. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter. De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering.

De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

Meer specifiek ten aanzien van het perceel Middenweg 6.

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf dat bestaat uit een stolpboerderij en een aantal bijgebouwen, dit alles gesitueerd op een ruim erf. Ruimtelijk gezien een krachtig agrarisch ensemble met een duidelijke hiërarchie in de bebouwing. Juist op dit deel van de Middenweg vormen de aanwezige onbebouwde ruimten een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter. Uitgangspunt is van meet af aan geweest om dit te handhaven.

Onbebouwde ruimte is een kwaliteit en vormt een wezenlijk onderdeel van het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving. Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd.

Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van het recreatiegebied in relatie tot de Middenweg.

Het opsplitsen van bestaande erven, het slopen van opstallen en toevoegen van nieuwe bouwvolumes in open ruimten in de vorm van woningen past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

N. Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken de ontstane planologische situatie te laten aansluiten bij de feitelijke situatie door op de plek van de huidige voormalige agrarische opstallen woningen te mogen realiseren.

Mevrouw A. Hopman heeft de zienswijze in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling mondeling toegelicht.

Reactie gemeente:

Het perceel Middenweg 1c, 1d is een relatief ondiepe kavel waarbij de bijgebouwen naast het hoofdgebouw zijn gesitueerd. De structuur ter plaatse kenmerkt zich als een open lintstructuur, gebaseerd op agrarisch gebruik in het verleden. Dat bepaalt het specifieke karakter van de kavels aan het zuidelijke deel van de Middenweg. Een breed kavel met een duidelijk onderscheid in hoofd- en bijgebouwen, waarbij het totale ensemble zich nadrukkelijk als één manifesteert. De kwaliteit van de bestaande bebouwing is daarbij niet leidend. Daar komt bij dat door sloop van bestaande bijgebouwen het bestaande woonhuis geen bijgebouw meer heeft, ook dit zal ergens een plek moeten krijgen.

De volumes van de bestaande bijgebouwen zijn relatief beperkt, vooral vanwege de geringe bouwhoogte. Het perceel oogt op de meegezonden tekeningen groter doordat de omzooming met de bestemming 'Groen' aan de zijde van het water niet in eigendom is. Dit betreft aan beide zijden van de kavel een strook (dijk) met een breedte van ca. 4.00 meter.

Het doorbreken van de bestaande ervenstructuur door opsplitsing van het perceel en het toevoegen van nieuwe hoofd- en bijvolumes heeft verdichting tot gevolg en dat is niet gewenst. Door het toevoegen van een extra woning of woningen met tuinen- en ervenbestemming wordt het specifieke karakter ter plekke geweld aangedaan. Immers het gaat niet alleen om het toevoegen van een of meerdere woning, maar ook de bijgebouwen voor die woning(en) en de bestaande woning en evenzoveel tuinen met een eigen inrichting. Hierdoor ontstaat een schaalspong die niet past bij de structuur van dit deel van de Middenweg. Het opsplitsen van bestaande erven en toevoegen van extra woningbouwvolumes past niet bij de uitgangspunten voor de Middenweg zoals deze zijn neergelegd in het structuurbeeld voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid.

Naar aanleiding van de tijdens de commissievergadering van 2 september mondeling toegelichte zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid onderstaand een meer uitgebreide motivering voor behoud van het karakter van de lintstructuren.

Om een beter inzicht te krijgen in de rol en betekenis van de lintstructuren in Heerhugowaard is het zaak om allereerst het ontstaan kort toe te lichten. Ondanks dat hier vanwege de zienswijzen de focus gericht is op Heerhugowaard Zuid is dit in principe een onderwerp dat zich uitstrekt over het gehele grondgebied van Heerhugowaard.

De ruimtelijke basis van de droogmakerij Heerhugowaard kenmerkt zich door een rastervormig lijnenpatroon. Heerhugowaard is na drooglegging in de 17^e eeuw volgens een strak en rechtlijnig patroon verkaveld gericht op agrarisch gebruik. Dit is ondanks de grootschalige uitbreidingen tot op de dag van vandaag de dragende structuur waarop Heerhugowaard is ontwikkeld. De ruimtelijk opbouw wordt vooral bepaald door rechtlijnige structuren in de vorm van wegen en waterlopen. Bij de verdere ontwikkeling van Heerhugowaard is het landschappelijke patroon steeds gevolgd. Daarbij zijn de van oorsprong agrarische lintstructuren, met wisselend succes, onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het huidige Heerhugowaard en is in die hoedanigheid sterk medebepalend voor de identiteit.

De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard.

De ruimtelijke opbouw van de linten zelf onderscheidt zich sterk ten opzichte van de omgeving en juist dat gegeven maakt het bijzonder, markeert het specifieke karakter.

De lintstructuren kennen een eigen dynamiek en beleving door de maat en de schaal van zowel het profiel van de weg zelf als van de verkavelingen en de bebouwing.

Kenmerkend voor het zuidelijke deel van de Middenweg als ook van de Jan Glijnisweg is een open bebouwde lintstructuur, een specifieke kwaliteit die beeldbepalend is. Bebouwing en openheid wisselen elkaar af waarbij de onbebouwde ruimte een kenmerkend onderdeel vormt van het totale beeld.

Onbebouwde ruimte in de vorm van graslandjes, erven, boomgaarden zijn elementen die van wezenlijk belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouwmogelijkheden hebben gekregen was dat veelal op grond een direct onderhandelingsresultaat in verband met grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Daarbij zijn belangen steeds specifiek afgewogen en in een breder perspectief geplaatst.

Meer ruimte geven aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren is een hellend vlak omdat een bredere onderbouwing hiervoor ontbreekt en er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn. Daardoor komt de ruimtelijke kwaliteit van de historische lintstructuur zwaar onder druk te staan. Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren en dat is een zeer eenzijdige benadering. De lintstructuren als belangrijke dragers van de cultuurhistorie verdienen dan ook bescherming om nu, maar ook naar de toekomst toe een waardevolle bijdrage te blijven leveren aan de identiteit en de beleving van Heerhugowaard. Ze zijn eenmalig, uniek en onvervangbaar.

Dat blijkt ook uit de waardering die bestaat voor de lintstructuren in het algemeen en de wijze waarop dit in diverse beleidsdocumenten is vastgelegd. Behoud en versterking is het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid is dat ook als zodanig in het structuurplan geformuleerd. Staan voor het behoud van de open ruimten is, gelet op de private en algemene belangen, dan ook bij uitstek een gemeentebestuurlijke taak.

In de vorenstaande motivering wordt reeds aandacht gegeven aan precedentwerking. Enerzijds geven verzoekers aan dat precedentwerking niet aan de orde is vanwege hun unieke situatie, anderzijds wordt juist verwezen naar mogelijke precedents waaraan men rechten wil ontleen. Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging van de verzoeken. Het toevoegen van extra woningen op een ruim kavel is van toepassing op tal van vergelijkbare locaties in Heerhugowaard. Let alleen al op de ontvangen zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan, waarvan er zes pleiten voor het bijbouwen van één of meerdere woningen inclusief bijgebouwen op hun kavels, al of niet na sloop van bestaande bijgebouwen. Met het vasthouden aan het uitgangspunt dat een verdere verdichting van de lintstructuur niet aan de orde is, wordt precedentwerking voorkomen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

**O. M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard,
C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;
H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard,**

Opmerking

De drie indieners maken bezwaar tegen de op de plankaart aangegeven locatie van de woontoren Sara de Bronovoland/Bastion.

Reactie gemeente:

De indieners zijn het niet eens met de op de plankaart aangegeven locatie van het appartementencomplex en verwijzen indirect naar de lopende procedure in het kader van de verleende bouwvergunning.

De Rechtbank heeft inmiddels uitspraak gedaan in verband met de bodemprocedure. Het beroep is afgewezen en de afgegeven bouwvergunning is in stand gelaten. Er wordt derhalve geen reden gezien om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

P. G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard

Opmerking

Verzoeken ter plaatse van de uitbouwen van de woningen Charlotte Ruysplantsoen 4, Margreet Staalplantsoen 3, Tine Tammesplantsoen 4 en Lotte Beesedijk 5, de correcte bouwhoogte aan te geven.

Reactie gemeente:

De plankaart zal aangepast worden aan de werkelijke situatie, overeenkomstig de bij de verkoop van de woningen aangegeven optiemogelijkheden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Q. A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard

Opmerking 1

De omvang van het bouwvlak op perceel P 2511 is, wellicht per abuis, kleiner dan afgesproken.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak op het perceel P 2511 zal dezelfde afmetingen krijgen als de woning op het perceel Jan Glijnisweg 7, namelijk breed 11 meter en diep 16 meter.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In strijd met de expliciete afspraken is de 'appartementenbestemming' niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Vooraf ten aanzien van deze zienswijze heeft de heer mr. M. Helmstrijd namens A. en F. Köhne een mondelinge toelichting gegeven in de commissie Stadsontwikkeling. Gelet op de die middag bekend geworden herziene besluitvorming rondom de handhavingsactie van de gemeente, kan hij staande de vergadering niet inschatten welke invloed het herziene besluit van het college van burgemeester en wethouders op de ingediende zienswijzen heeft. Vooralsnog gaat hij er van uit dat de ingediende zienswijzen overgenomen worden in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De opmerking heeft betrekking op de aangebouwde schuur ten noordoosten van de woning Jan Glijnisweg 17. Overeenkomstig het uitgangspunt van het overnemen van de bestaande bouw- en gebruiksregels in dit bestemmingsplan, is de schuur bestemd als Wonen en Bedrijven (WB). Ter plekke is één woning toegestaan.

In de koopovereenkomst die de gemeente destijds gesloten heeft met A. en F. Köhne inzake de achterliggende gronden (Antonia Korvezeetuin), staat dat de gemeente een inspanningsverplichting op zich neemt om de realisatie van appartementen in de betreffende schuur planologisch mogelijk te maken. De kavelstructuur van de Jan Glijnisweg ter plekke, maakt het toevoegen van extra woningen echter nauwelijks mogelijk. Maar, gelet op de toegezegde inspanningsverplichting en de wetenschap dat de gemeentelijke onderhandelaar destijds kennis had van de (onrechtmatige) aanwezigheid van een tweetal appartementen op de bovenverdieping van de onderhavige schuur, doen wij de inspanningsverplichting gestand door twee appartementen toe te staan met een maximum oppervlakte van 90 m² elk.

Geconstateerd is inmiddels dat na afronding van koopovereenkomst, de schuur zonder overleg, dan wel de daarvoor noodzakelijke vrijstelling/bouwvergunning is verbouwd en wordt verbouwd voor vijf aanvullende appartementen. Tegen deze constatering wordt momenteel handhavend opgetreden.

Geconcludeerd kan worden dat de voorschriften zodanig aangepast kunnen worden dat ter plekke van de woning Jan Glijnisweg 17 aangebouwde voormalige agrarische schuur twee appartementen toegestaan zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

De in de koopovereenkomst staande afspraak van de herbouwmogelijkheid van de kantoorruimte achter Jan Glijnisweg 17 moet in het bestemmingsplan opgenomen worden. Het aantal vierkante meters dat is opgenomen in artikel 14.2.3 dient daarom te worden verhoogd met ongeveer 120 m².

Reactie gemeente:

In de koopovereenkomst die de gemeente destijds gesloten heeft met A. en F. Köhne inzake de achterliggende gronden (Antonia Korvezeetuin), staat de afspraak, dat de aan het dierenpension vastgebouwde kantoorruimte gehandhaafd mag worden. Bij de sloop van het dierenpension heeft men er voor gekozen om de kantoorruimte ook te verwijderen.

Van de mogelijkheid tot handhaven van dat deel van het gebouw heeft men dus geen gebruik gemaakt. Handhaven van een bestaand gebouw staat niet gelijk aan de door de firma Köhne gebruikte term 'herbouwmogelijkheid'.

Gelet op de grootte en inhoud van de nabijgelegen bestaande schuur met bedrijfsbestemming (= de aan de woning Jan Glijnisweg 17 aangebouwde voormalige agrarische schuur), blijft ook na legalisering van twee daarin gevestigde appartementen, voldoende ruimte over voor de gewenste kantoorfunctie. Gelet op de kavelindeling van de hoofdwoning, de toevoeging van twee appartementen en de aanwezige knipsalon, is een verdere verdichting en intensivering van het gebruik van de kavel door de bouw van een kantoorgebouw in ruimtelijk/stedenbouwkundige zin ongewenst.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

De oppervlakte van de ingetekende knipsalon moet overeenkomstig de bestaande situatie 190 m² zijn i.p.v. 140 m².

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de knipsalon ter plekke opgemeten. Het gebouw heeft een oppervlakte van 160 m². De aangebouwde bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van 280 m². Het totaal van 440 m² komt overeen met wat er in artikel 14.2.3 van de voorschriften is vermeld.

De door de heer Köhne aangegeven extra oppervlakte tot 190 m² heeft betrekking op een afgehekt stuk grond naast de knipsalon ten behoeve van de knipsalonactiviteiten. Deze onbebouwde ruimte wordt niet bij de te bebouwen oppervlakte gerekend. Het gebruik past binnen de bestemming Wonen en Bedrijven (WB).

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

De afmetingen van het bouwvlak van de woning Jan Glijnisweg 7a zijn niet juist. De diepte van de woning is ongeveer 37,5 meter en de breedte is ongeveer 13,5 meter.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de woning ter plekke opgemeten. Het gehele gebouw (na de sloop van de bedrijfsofstallen) is 37,5 meter lang. De woning maakt onderdeel van het gebouw uit en is, gemeten vanaf de voorgevel 10 meter diep. Het aansluitende gedeelte van het gebouw is bedrijfsruimte. Gelet op de gebruikelijke diepte van vrijstaande woningen en dossieronderzoek, wordt het bouwvlak van de woning aangepast tot een bouwdiepte van 16 meter. Daarbij worden uitbreidingsmogelijkheden gegeven voor de bestaande woning en kan de aangrenzende bedrijfsruimte ook als zodanig gebruikt worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen aan de Jan Glijnisweg 7a moet uitgebreid worden. Op het binnenterrein moeten bouwmogelijkheden komen ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten ter plekke.

Reactie gemeente:

Verdere uitbreiding van bedrijfsbebouwing en bijbehorende activiteiten op deze locatie is niet gewenst.

Op de overgang van het stedelijke naar het landelijk gebied zijn omvangrijke bedrijfsmatige activiteiten niet op z'n plaats. De locatie is dan ook niet geschikt voor verdere groei van bedrijvigheid zoals voorgesteld. Dit in verband met de strijdigheid van het karakter van het gebied, de verkeersaantrekkende werking en de verdichting in bebouwing die hierdoor ontstaat.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 7

De bedrijfsactiviteiten op het perceel Jan Glijnisweg 7a komen niet voor in de Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1 van het bestemmingsplan). Is dat in overeenstemming met het uitgangspunt dat de bestaande situatie positief wordt bestemd?

Reactie gemeente:

De Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 in het bestemmingsplan is opgenomen, behoort bij de bestemmingen Bedrijven 1 (B1) en Bedrijven 2 (B2) en niet, zoals uw uitgangspunt voor deze opmerking is, bij de bestemming Wonen en bedrijven (WB). Voor de bestemming Wonen en bedrijven (WB), zoals voor het perceel Jan Glijnisweg 7 van toepassing is, geldt de algemeen geldende en bekende "Lijst van bedrijfstypen (ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling van het CBS). Op- en overslag van niet gevaarlijke stoffen valt onder de categorieën 1 en 2.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 8

Aan de noordzijde van het perceel Jan Glijnisweg 7a ligt het gearceerde gedeelte nog steeds niet over de pas gebouwde loods heen. Dit lijkt een omissie. Bovendien is aan dezelfde zijde van het perceel een groot gedeelte ten onrechte niet gearceerd.

Ook dit komt niet overeen met het uitgangspunt van positief bestemmen. Op de bedoelde locatie is niets opgenomen over een leidingtracé. Dat bevindt zich aan de andere zijde van het perceel.

Reactie gemeente:

Om te voorkomen dat het perceel over de volle breedte bebouwd kan worden is een strook aan de noordzijde vrijgehouden van bouwmogelijkheden. Dit om transparantie op de kavel ten opzichte van de weg te garanderen in aansluiting bij het bebouwde karakter van de Jan Glijnisweg. De structuur van de Jan Glijnisweg kenmerkt zich als een transparant lint, waarbij bebouwing en openheid elkaar afwisselen. Onbebouwde ruimte vormt daarin een specifiek onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit

De bestaande bebouwing wordt aan de noordwestzijde opgevuld met de bestemming 'Wonen en bedrijven'(WB) en de aanduiding 'Te bebouwen erven'.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

In de akte tot ruiling van 21 mei 2003 is afgesproken dat een strook van 27 meter een groenbestemming zou krijgen. Dat blijkt niet uit de plankaart. Een uit te werken bestemming is niet hetzelfde als een groenbestemming. S.v.p. de plankaart aanpassen.

Reactie gemeente:

In de uiterst westelijke punt van het perceel loopt de 27-meter grens over de bestemming Wonen, uit te werken (WU). Het betreft een strook ter breedte van drie meter, aflopend naar nul meter over een lengte van 12 meter. De groenfunctie over die strook grond zal in het uitwerkingplan van dat gebied overgenomen worden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

R. D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT HeerhugowaardOpmerking 1

Op pagina 4 van de toelichting wordt het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en recreatiegebied' niet genoemd.

Reactie gemeente:

Op bladzijde 4 wordt een overzicht gegeven van de te vervangen vigerende planologische regelingen. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is weliswaar goedgekeurd, maar vanwege de beroepsprocedure nog niet vigerend en ontbreekt daarom in het overzicht op blz. 4.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Dit bestemmingsplan anticipeert op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied", tegen welk plan een beroepschrift is ingediend.

Het overnemen van dat bestemmingsplan is derhalve voorbarig, waarbij sprake is van misbruik van bevoegdheid. Voor de onderbouwing van het bezwaar tegen de windmolens zijn dezelfde argumenten van toepassing als in de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' en de vrijstellingsbeschikking ex art. 19 WRO, waarnaar kortheidshalve verwezen wordt.

Reactie gemeente:

De opzet van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied, zoals het onderhavige bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, is het integreren van de veelheid aan planologische regelingen tot één overzichtelijk en actueel bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is een goedgekeurd bestemmingsplan, waarvan het logisch is dat deze dus ook in het nieuwe plan wordt geïntegreerd. Dat geldt ook voor de verleende vrijstelling/bouwvergunning voor de bouw van de drie windturbines d.d. 27 maart 2007, waarbij vrijstelling is verleend voor een bouwhoogte van maximaal 85 meter en een rotordiameter van 71 meter.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de bestuursrechter leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' buiten goedkeuring wordt gehouden in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid.

In haar mondelinge toelichting bij de commissie Stadsontwikkeling heeft mevrouw mr. E.S. Grimminck namens de heer Ansink aangegeven dat de gemeenteraad verkeerd wordt voorgelicht als gesteld wordt dat de aanduiding 'Windturbine' buiten goedkeuring kan worden gehouden en dat slechts de bestuursrechter een deel van het vastgestelde bestemmingsplan kan vernietigen.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de bestuursrechter leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid door Gedeputeerde Staten buiten goedkeuring wordt gehouden. De uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' wordt binnen afzienbare tijd verwacht. Gedeputeerde Staten hebben tot juni 2009 de tijd om die uitspraak zonodig in hun goedkeuringsbesluit te verwerken.

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid komt overigens tot stand onder de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij de door mevrouw Grimminck aangehaalde bestuursrechter niet in beeld is.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Er is een discrepantie tussen de afgebeelde plankaart 3 en de originele bestemmingsplankaart BP-RHZ-01 (Bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid). Hoe verhoudt zich dat tot het oorspronkelijke bestemmingsplan? In de toelichting blijkt hier niets over.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt bij de opzet van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is dat het vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' wordt overgenomen. Plankaart 3 van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid wijkt daarom voor wat betreft de aanduiding 'Windturbines toegestaan (WT)' niet af van de vastgestelde plankaart (tekeningnummer 36-3) van de partiële herziening. Voor zowel de Partiële herziening als Heerhugowaard-Zuid is de plankaart van het bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid onderlegger geweest. Van een discrepantie is dan ook geen sprake.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Op verzoek van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak een onderzoek verricht en in haar rapport heeft de commissie geconstateerd dat het bestemmingsplan voor wat betreft de plaatsing van windturbines op een viertal punten een gebrek vertoont (flora en fauna, afstandsnorm conform de Windkansenkaart, geluid en externe veiligheid). Deze gebreken zijn ook op het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid ook van toepassing.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid integreert een veelheid aan planologische regelingen tot één overzichtelijk en actueel bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is een goedgekeurd bestemmingsplan waarvan het logisch is dat dit plan, inclusief de daarin verantwoorde afwegingen, in het nieuwe plan wordt geïntegreerd.

Als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' door de uitspraak van de Raad van State leidt tot niet inwerkingtreding, dan is de consequentie dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' door Gedeputeerde Staten buiten de goedkeuring van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid gehouden wordt.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

De economische uitvoerbaarheid van de windturbines is niet aangetoond.

Bij monde van mevrouw mr. E.S. Grimmick is dit punt in de commissie Stadsontwikkeling aangevuld met de opmerking dat de constructie die de gemeente tezamen met de provincie heeft uitgewerkt om het windmolenproject te kunnen voorfinancieren en financieel te ondersteunen, in strijd met de Europese regelgeving is geregeld.

Reactie gemeente:

De economische uitvoerbaarheid is in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' in de toelichting omschreven. Voor de gemeente is het uitgangspunt dat het windturbinepark alleen ontwikkeld kan worden met een gedegen participatieplan, waarin de ontwikkelaar en de participanten overeenstemming hebben bereikt. De gemeente heeft een samenwerkings-overeenkomst met de ontwikkelaar Evelop gesloten die aan deze voorwaarden voldoet.

Evelop heeft het windpark beoordeeld op haar bedrijfseconomische haalbaarheid en geconstateerd dat het windpark binnen deze waarden en binnen de waarden van de vergunning op grond van de Wet milieubeheer haalbaar is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de te bestemming c.q. aanduidingsvlak "Windturbines Toegestaan" verzekerd.

De aanvullend aangedragen argumenten inzake strijd met Europese regelgeving hebben betrekking op de behandeling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit moment.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

S. W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP HeerhugowaardOpmerking 1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de situering op de plankaart van de woontoren Sara de Bronovoland, die afwijkt van de voorgestelde situering ten tijde van de aankoop van de woning.

- De woontoren komt nu recht achter de woning;
- de woontoren komt nu 18 meter dichterbij de woning;
- de waarde van de woning wordt negatief beïnvloed;
- men is benadeeld door de andere informatie die destijds bij de woningaankoop is verstrekt;
- met de verplaatsing richting ons woonhuis is de bouwhoogte van de woontoren niet aangepast, hetgeen het woongenot aantast;
- de verplaatsing is door de gemeente niet te onderbouwen.

Reactie gemeente:

Voor de woontoren is op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed" bouwvergunning verleend. Dat bestemmingsplan is opgezet als een uitwerkingsgebied, waarbij woongebouwen van 21 meter zijn toegestaan. Het uitwerkingsplan kent geen locatieaanduidingen op de plankaart. De definitieve locatie is bepaald in het kader van de bouwaanvraagprocedure. Gelet op het nu geldende bestemmingsplan en het bij deze vast te stellen bestemmingsplan is er dus geen sprake van een verplaatsing van de locatie, maar van het voor de eerste maal definitief vastleggen daarvan.

Bij de uiteindelijke bouwaanvraag heeft de initiatiefnemer gekozen voor de nu ingetekende locatie. De bebouwing en de afstanden tussen de woningen en de appartementen wijkt daarbij niet af van een gebruikelijk stedenbouwkundig patroon. De bouwaanvraag is stedenbouwkundig getoetst, waarbij is vast komen te staan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Ook de rechtbank geeft in haar uitspraak van 3 maart 2008 aan dat er geen sprake is van een zodanige situering, dat er afgezien zou moeten worden van het verlenen van medewerking aan de bouw van de woontoren.

Dat er op basis van informatie van een verkoopbrochure van derden anderszins verwachtingen zijn ontstaan, geeft geen aanleiding voor het wijzigen van het uitwerkingsplan. Opgemerkt moet worden dat de locatie van de woontoren ten tijde van de bouw van de woningen aan de Steigerdijk niet definitief was. Het gebouw is verschoven ten opzichte van de schets in de verkoopbrochure van de woningen aan de Steigerdijk om op straatniveau te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte is ontstaan omdat er in de uiteindelijke bouwaanvraag geen parkeerkelder is opgenomen. Omdat de parkeerkelder is komen te vervallen, is er op een andere wijze voorzien in de parkeerbehoefte. De gewijzigde locatie is uitgewerkt in een maquette, die ten tijde van de verkoop van de woningen aan de Steigerdijk beschikbaar was. Hoe dan ook, zowel voor een maquette als voor een brochure geldt dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Ze zijn puur informierend.

De door de heer Noordzij aangegeven waardedaling van zijn woning is gedaan met het oog op de vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarom gezien in het kader van planschade ex art. 49 WRO. Planschade kan aan de orde zijn als er sprake is van afwijking van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan.

In dit geval wijkt het vast te stellen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid niet af van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed".

Het plan Heerhugowaard-Zuid legt vast van wat er in het nu geldende plan mogelijk is en wijkt daarvan niet af, zodat van planschade naar aanleiding van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid geen sprake kan zijn.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

In uw reactie op onze inspraakreactie verwijst u naar de uitspraak van de rechtbank inzake de voor de woontoren verleende bouwvergunning. Omdat dit een bezwaar op een bestemmingsplan is, kan de uitspraak omtrent een bouwvergunning niet gebruikt worden. De bouwvergunning is niet van toepassing op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voor de woontoren is op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed" bouwvergunning verleend. Dat bestemmingsplan is opgezet als een uitwerkingsgebied, waarbij woongebouwen van 21 meter zijn toegestaan. Het uitwerkingsplan kent geen locatieaanduidingen op de plankaart. Het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid heeft onder meer als uitgangspunt dat de gerealiseerde delen en de in uitvoering genomen delen worden voorzien van gedetailleerde voorschriften.

De rechtbank heeft inmiddels uitspraak gedaan in verband met de bodemprocedure. Het beroep is afgewezen en de afgegeven bouwvergunning is in stand gelaten. De bouwvergunning markeert dus de definitieve plek van de woontoren en wordt daarom betrokken bij de opzet van dit bestemmingsplan c.q. de plankaart. Er wordt derhalve geen reden gezien om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Verzoeken de bouwhoogte van de woningen aan de Steigerdijk met minimaal 1,50 meter te verhogen ten behoeve van het kunnen creëren van een volwaardige bovenverdieping. Wel zullen alle woningen in één rij daarbij gelijktijdig verhoogd moeten worden.

Reactie gemeente:

De woningen waar deze zienswijze zich op richt zijn gelegen aan de Steigerdijk, een as die zich uitstrekt tussen de Oosttangent en de bebouwing van de Middenweg. De Steigerdijk is een belangrijke ontsluitingsas voor de aanliggende woonbuurten. Daarnaast is het een belangrijke ruimtelijke as die de overgang markeert naar de Stad van de Zon.

Aan de Steigerdijk zijn de pierwoningen, zoals ze ook wel genoemd worden, geclusterd in een tiental bebouwde eilanden. De afzonderlijke pieren hebben een besloten karakter en zijn sterk eenduidig vormgegeven. Gelegen in het water worden ze via een brug ontsloten vanaf de Steigerdijk. De pieren zelf zijn vrij van auto's. Hiervoor is ruimte ingericht op de Steigerdijk.

De woningen koppelen een bijzondere ligging aan een bijzonder ontwerp. Bebouwing op de pieren is vanaf de Steigerdijk consequent vorm- gegeven in rijenwoningen met een kap, aan de zijde van het water eindigend in een torenwoning. De rijenwoningen hebben een beperkte bouwhoogte en een flauwe kap en worden aan de zijde van het water beëindigd met een markante torenwoning die als het ware oprijst uit het water. Dit levert een krachtig ruimtelijk beeld op en niet in de laatste plaats een zeer kenmerkend profiel dat vanuit de wijde omtrek is waar te nemen.

Een grotere bouwhoogte voor de rijenwoningen zwakt het concept af en daar komt bij dat niet iedereen gebruik zal maken van een dergelijke mogelijkheid. Een bestemmingsplan legt immers geen verplichting tot uitvoering op. Gevolg daarvan is een zeer rommelig beeld. Juist de specifieke ligging maakt de locatie kwetsbaar als het gaat om aanpasbaarheid. Het is dan ook ruimtelijk ongewenst om voor de rijenwoningen aan de Steigerdijk de maximale bouwhoogte op te trekken. Dit zou aantasting van het specifieke karakter tot gevolg hebben en dat is ruimtelijk niet gewenst, zowel op het niveau van het woonblok zelf als in relatie tot de omgeving.

Binnen de lijn van de gehele Steigerdijk en de tien bebouwde eilanden vormt de woontoren aan de Sara de Bronovoland een zelfstandig element op een 'eigen' wooneiland. De hoogte en de voorgestelde situering van die woontoren heeft dan ook geen invloed op het ruimtelijk concept van de pierwoningen. Het koppelen van de gewenste verhoging van de bouwhoogte van de pierwoningen aan de woontoren kan dan ook niet gekoppeld worden aan de persoonlijke wens om de eigen woning met een woonlaag uit te breiden.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingsvoorstellen

Opmerking 1

De rotordiameter van de geplande windturbines moet gesteld worden op 71 meter in plaats van 70 meter.

Reactie gemeente:

Bij besluit van burgemeester en wethouders van 27 maart 2007 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het plaatsen van de drie in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid opgenomen windturbines. Daarbij is onder meer vrijstelling verleend voor het voor het overschrijden van de maximale rotordiameter met 1 meter, van 70 naar 71 meter.

In artikel 16.2.2 onder b. en artikel 24.2.8 onder c. van de voorschriften moet daarom de maximale rotordiameter gesteld worden op 71 meter in plaats van de aangegeven 70 meter.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

a. In artikel 27.2.5 onder a. (bestemming Tuin) moet de eerstgenoemde hoogte van 1.00 meter gecorrigeerd worden in 2.00 meter.

b. De strafbepaling in artikel 27.4 verwijst naar lid 27.5.1, terwijl dat 27.3.1 dient te zijn.

Reactie gemeente:

De regel over de hoogte van de erfafscheiding binnen de bestemming "Tuin" is de gebruikelijke regel die ook in dit bestemmingsplan overgenomen is. Daarbij is per abuis de hoogte van de erfafscheiding achter de naar de weg toegekeerde gevellijn gesteld op maximaal 1.00 meter, terwijl dat maximaal 2.00 meter moet zijn.

De her Nummering van de strafbepaling is evident.

- Standpunt: Deze zienswijze leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

De plankaart en de voorschriften als volgt aanpassen:

- a. Mesosfeer: De bestemmingsaanduiding W2 geldt alleen voor het bouwvlak met de huisnummers 8 en 10. Op die kavels mag een stolp met dubbele bewoning worden gebouwd. Voor de overige kavels geldt de bestemmingsaanduiding W1 (vrijstaande woning);
- b. Mesosfeer: Aan het bouwvlak van de huisnummers 8 en 10 dient een extra erf aanduiding te worden toegevoegd i.v.m. de mogelijkheid van dubbele bewoning;
- c. De bouwhoogte ten aanzien van dakopbouw Tuin van Freyr 15 aanpassen aan verleende bouwvergunning;
- d. De aanbouwoptie van een carport bij de woningen Maria Rutgersland 16 t/m 23 moet nog in de voorschriften verwerkt worden;

- e. De bouwhoogte van de woningen Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 aanpassen i.v.m. mogelijkheden voor een opbouw op de erker, waarvoor reeds vrijstelling is verleend;
- f. De strook 'Verkeer en verblijf' naast de woning Tuin van Freyr 61 bestemmen als 'Tuin' resp. 'Te bebouwen erven';
- g. Het bouwvlak van de woning Sara de Bronovoland 1 zodanig kantelen dat deze over de bestaande bebouwing komt te liggen;
- h. De aanduiding 'Geluidwerende maatregel' (GW) op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant doortrekken langs de achtererfgrens van de woningen aan het Erf van Odin 1, 2 en 3.

Reactie gemeente:

- ad a. Mesosfeer nummers 2, 4, 6 en 12 zijn per abuis bestemd als 'Wonen 2 (W2)'. De bestemming voor die woningen wordt op de plankaart aangepast in de bestemming 'Wonen 1 (W1)';
- ad b. Aan het bouwvlak van de bestemming W2 bij de huisnummers 8 en 10 wordt een extra bouwvlak toegevoegd in verband met de mogelijkheid van dubbele bewoning;
- ad c. De breedte van de maximale bouwhoogte van de woning Tuin van Freyr 15 wordt conform de verleende bouwvergunning voor de dakopbouw aangepast;
- ad d. In de bouwvergunning voor deze woningen is een optiemogelijkheid voor het aanbouwen van een carport gegeven. Deze optie wordt als vrijstelling in de voorschriften bij artikel 27 opgenomen.
- ad e. De bouwhoogte van de woningen Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 even, wordt ter breedte van de erker gesteld op 8.30 meter.
- ad f. Het feit dat de strook grond per abuis verkocht is, is niet terug te draaien, zodat een aanpassing van de bestemming rest. Voorgesteld wordt om de strook te bestemmen als 'Tuin' respectievelijk 'Te bebouwen erven', waarbij de grens van de 'Te bebouwen erven' begint op drie meter vanaf de voorgevel.
- ad g. Het bouwvlak van de woning Sara de Bronovoland 1 is niet correct ingetekend op de plankaart. Om de aanduiding op de plankaart in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie, wordt het bouwvlak van de woning zodanig gekanteld dat deze over de bestaande bebouwing komt te liggen.
- ad h. Teneinde te voldoen aan de actuele geluidafschermende eisen, moet de firma Intratuin een geluidsscherm aanbrengen dat ook loopt langs de recentelijk gebouwde woningen Erf van Odin 1, 2 en 3. De plankaart maakt dit mogelijk als de aanduiding 'Geluidwerende maatregel (GW)' op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant wordt doorgetrokken langs de genoemde drie woningen aan het Erf van Odin.

- Standpunt: De zienswijzen a. tot en met h. leiden **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Nu de Waerdse Tempel enige tijd in gebruik is, blijkt dat ten behoeve van de bedrijfsvoering een aantal aanpassingen rondom het gebouw noodzakelijk zijn uit een oogpunt van veiligheid en beheersbaarheid van bezoekersstromen. Het betreft het vergroten van de facilitaire ruimten.

Teneinde de stroom bezoekers sneller en voldoende te kunnen faciliteren (wachtruimte, toegangscontrole, capaciteit van de garderobe) en daarmee het veiligheidsaspect te vergroten, zijn in overleg met de exploitant van de Waerdse Tempel in het bestemmingsplan mogelijkheden geboden de entree en de foyer te vergroten. De bezoekerscapaciteit van de grote zalen wordt met deze aanpassingen nadrukkelijk niet vergroot.

In een brief van de Waerdse Tempel van 4 september jongstleden merkt men op, dat zij kennelijk onvolledig zijn geweest in het aangeven van de noodzakelijke uitbreiding van de entree en de foyer. Er ontbreekt een uitbreidingsstrook van 4 x 20 meter aan de noord-west zijde van het gebouw in het verlengde van de uit te bouwen entree en de westhoek van het gebouw. Omdat deze uitbouw essentieel is voor de beheersbaarheid van de bezoekersstromen, wordt verzocht via wijziging van het bestemmingsplan deze ommissie in de aanvraag te herstellen

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de voorgestelde uitbreiding/aanpassing van De Waerdse Tempel is er uit stedenbouwkundig/ruimtelijk oogpunt geen bezwaar het gebouw ook aan de zijde van de entree/foyer uit te breiden.

- Standpunt: De zienswijzen leidt **wel** tot wijziging van het bestemmingsplan.

Advies commissie Stadsontwikkeling

De commissie Stadsontwikkeling heeft, gelet op de ingediende zienswijzen en de gehoorde mondelinge toelichtingen in haar vergadering van 7 oktober 2008 het volgende geadviseerd.

- Zienswijze A: Opmerking 1 en 2: conform het geformuleerde standpunt;
- Zienswijze B: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt;
Opmerking 2: het college de mogelijkheden van het toestaan van een dakopbouw over de gehele breedte van de woning opnieuw laten afwegen.
- Zienswijze C: Opmerking 1 t/m 7: conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze D: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt;
Opmerking 2: het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze E: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze F: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze G: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze H: Opmerking 1 en 2: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze I: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze J: Opmerking 1: conform het geformuleerde standpunt.
Opmerking 2: het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze K: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze L: Opmerkingen 1 t/m 3: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze M: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze N: Het college de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek, maar in z'n algemeenheid nader laten toelichten, zodat daarover in de gemeenteraad een discussie kan plaatsvinden.
- Zienswijze O: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze P: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze Q: Opmerking 1 t/m 9: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze R: Opmerking 1 t/m 5: Conform het geformuleerde standpunt.
- Zienswijze S: Opmerking 1 t/m 3: Conform het geformuleerde standpunt.
- Ambtelijke wijzigingsvoorstellen: Opmerking 1 t/m 4: Conform het geformuleerde standpunt.

In z'n algemeenheid stelt de commissie de vraag of het amendement van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Antonia Korvezeetuin d.d. 20 februari 2007 onverkort is verwerkt in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid.

Nadere toelichting door burgemeester en wethouders n.a.v. het advies van de commissie.

Ten aanzien van zienswijze B opmerking 2.

Dit betreft het al of niet toestaan van een dakopbouw over de gehele breedte van de woningen Tuin van Freyr nummers 1 t/m 29 en 2 t/m 30. Het betreffen 30 woningen van een zelfde woningtype.

Op grond van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren die gelijk ligt met de achtergevel en ruim terugligt ten opzichte van de voorgevel. De zijkant van de dakopbouw valt aan één zijde samen met de scheidingsmuur terwijl aan de andere zijde ruimte is gelaten, zo ontstaat op de derde bouwlaag een ritmiek van bebouwing afgewisseld met open ruimte. Omdat de dakopbouwen terug liggen ten opzichte van de straat en los van elkaar zijn gepositioneerd is de invloed op de omgeving, zowel aan de openbare zijde als naar de achterzijde, beperkt. Het eigen karakter van de bebouwing ter plekke is ook tot uitdrukking gebracht in de uitbreidingsmogelijkheden. Voor deze woningen is daarbij gekozen voor een losstaande dakopbouw. Dit om te voorkomen dat dakopbouwen aaneengesloten op de derde bouwlaag kunnen ontstaan.

Aan de achtergevel zou dat een gevelbeeld opleveren van een volledige derde bouwlaag. Eén van de gevolgen daarvan is meer schaduwwerking in het achtergebied. Aangezien een aantal percelen beschikt over een toch al ondiepe achtertuin zijn met name daar de negatieve gevolgen extra sterk merkbaar. De invloed van aaneengesloten dakopbouwen op de derde bouwlaag zou onacceptabele ruimtelijke gevolgen hebben naar de omgeving, met name het binnengebied waar de achtertuinen zijn gesitueerd en de invloed die dit heeft voor de omliggende woningen en achtertuinen qua beleving van de bebouwde massa.

De woningen beschikken op grond van het bestemmingsplan over voldoende mogelijkheden om mee te groeien met de woonwensen. De voordelen van vergroting van deze mogelijkheden in de vorm van aaneengesloten dakopbouwen wegen niet op tegen de ruimtelijke gevolgen en de beleving voor de omgeving, vandaar de conclusie: handhaven in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor een dakopbouw.

Ten aanzien van zienswijzen D, G, J, K, M en N voor wat betreft het verzoek om extra woningbouw op de eigen kavel.

Het college is door de commissie Stadsontwikkeling gevraagd de mogelijkheid c.q. onmogelijkheid van het bouwen van extra woningen niet per verzoek maar in z'n algemeenheid af te wegen, ter ondersteuning van de belangenafweging daarover binnen de gemeenteraad.

In aanvulling op de in het voorstel verwoorde reactie geven wij de gemeenteraad de volgende algemene afweging ten aanzien van het in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunt dat het bouwen van extra woningen op de grotere kavels niet mogelijk is.

Daar waar bewoners in het verleden extra bouw mogelijkheden hebben gekregen, was dat veelal op grond van een direct onderhandelingsresultaat in verband met de grondverwerving voor de ontwikkeling van Heerhugowaard-Zuid/Stad van de Zon. Daarbij is een afweging van belangen gemaakt (kavelgrootte, strategisch belang van de grond, stedenbouwkundige visie) tegen de achtergrond van het gemeentelijk belang om Heerhugowaard-Zuid te kunnen realiseren. Genoemd mag worden de succesvol gebleken inspanningen om zoveel mogelijk de oorspronkelijke bebouwing plus bomenrijen en doorzichten te handhaven.

Eigenaren van de gronden zijn daarbij in voldoende mate financieel gecompenseerd. Bij de verzoeken die nu voorliggen, speelt dat grotere algemene belang niet en wordt getoetst aan het vastgestelde beleid. Met het meewerken aan verzoeken die nu worden gedaan om extra woningen te bouwen in de lintstructuren begeven wij ons op een hellend vlak omdat er geen enkel algemeen belang mee is gediend, behalve een persoonlijk financieel belang van de eigenaren. De onbebouwde ruimte op kavels wordt daarbij niet als kwaliteit gezien, maar als een mogelijkheid om extra woningen te realiseren gericht op persoonlijk gewin en dat is een zeer eenzijdige benadering. In veel gevallen is die ruimte er ook niet zonder dat daarbij een sterke verdichting van de lintstructuur optreedt. Daar komt bij dat er vele vergelijkbare situaties binnen Heerhugowaard zijn.

Alles afwegende leidt dit tot de conclusie dat het verlenen van toestemming voor de bouw van extra woningen in algemene zin in dit vast te stellen bestemmingsplan, niet gewenst is.

Daar waar de noodzaak van herbouw in de toekomst noodzakelijk blijkt, kan medewerking worden afgewogen aan de hand van een specifiek voor dat perceel op te stellen projectplan, dan wel een bestemmingsplan (zgn. postzegelplannetje). Wij kunnen ons bijvoorbeeld een dergelijke afweging voorstellen ten aanzien van herbouw van de woningen Middenweg 2/2a en 4, als deze kavels niet ten behoeve van een openbare functie benut worden.

Ten aanzien van de uitweg op Antonia Korvezeetuin:

Het amendement van 20 februari 2007 luidt:

“Het college op te dragen de verkeersontsluiting van de “Antonia Korvezeetuin” een jaar na oplevering van de wijk te evalueren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en de uitkomsten van deze evaluatie voor te leggen aan de raad, vergezeld van een voorstel voor een andere ontsluiting van de “Antonia Korvezeetuin” voor zover de noodzaak daartoe blijkt uit de uitkomsten van de evaluatie.”

Het amendement is volledig op de plankaart verwerkt (bestemming ‘Verkeer’ van voldoende breedte) en kent een specifieke toelichting op bladzijde 26 van de Toelichting.

Dit bestemmingsplan maakt een verkeersontsluiting voor auto's vanuit de Antonia Korvezeetuin op de Jan Glijnisweg dus mogelijk. De daadwerkelijke gebruikmaking van die mogelijkheid hangt af van de in het amendement genoemde evaluatie. Als tot aanleg van de ontsluiting wordt besloten, zal het college daarvoor, onafhankelijk van het bestemmingsplan, nog een verkeersbesluit op basis van de Wegenverkeerswet moeten nemen.

Resumé

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld en afgewogen. Zij leiden in een aantal gevallen tot verbetering van het bestemmingsplan. De commissie Stadsontwikkeling heeft de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Mede op basis van het advies van de commissie Stadsontwikkeling stellen wij u voor om het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid vast te stellen met inachtneming van de ten opzichte van de ter inzage gelegde versie, aan te brengen wijzigingen zoals die in het bijgevoegde (concept)raadsbesluit zijn aangegeven.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie SO d.d. 07 oktober 2008

Bespreekstuk



Nr. 2008-090

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 september 2008
en de aanvulling daarop in het voorstel van 21 oktober 2008;

gelet op artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening e.v., juncto artikel 9.1.4 Invoeringswet
Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

Met overname van de in het voorstel aangegeven overwegingen:

I de zienswijzen van:

- mw. S. Woudenberg, Tuin van Freyr 59, 1705 SW Heerhugowaard;
 - R. Dorlandt, Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard;
 - M. van der Stoop, Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard;
 - R. Nijland, Hemelboog Binnen 14, 1705 SM Heerhugowaard;
 - K. Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard;
 - N.J. Blom, Middenweg 6, 1703 RC Heerhugowaard;
 - Fam. H. Burger, Middenweg 4, 1703 RC Heerhugowaard;
 - Fam. Hopman, Middenweg 1d, 1703 RA Heerhugowaard;
 - M.J. Wijkhuizen, Steigerdijk 66, 1705 MP Heerhugowaard;
 - H. Zomerdijk, Steigerdijk 68, 1705 MP Heerhugowaard;
 - C. Veldman, Steigerdijk 67, 1705 MP Heerhugowaard;
 - D.J. Ansink, Monniksrob 1, 1704 VT Heerhugowaard;
 - W.J. Noordzij, Steigerdijk 65, 1705 MP Heerhugowaard.
- ongegrond te verklaren;

II de zienswijzen van:

- H. van der Kraats, Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard;
 - H.J. van Ruitenbeek, Middenweg 1a, 1703 RA Heerhugowaard;
 - S.J. van Wonderen, A.V.H. Destreelaan 66, 1834 EE Sint Pancras;
 - M.J. van Langen, Jan Glijnisweg 5a, 1703 RJ Heerhugowaard;
 - C.N. van Langen, Jan Glijnisweg 11, 1703 RJ Heerhugowaard;
 - Fam. Mooij, Middenweg 9, 1703 RA Heerhugowaard;
 - G.D. Jenkins, Tine Tammesplantsoen 2, 1705 NB Heerhugowaard;
 - A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V., Jan Glijnisweg 7a, 1703 RJ Heerhugowaard;
- gegrond c.q gedeeltelijk gegrond te verklaren;

III de ambtelijk ingebrachte zienswijzen alle vier gegrond te verklaren;

IV het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

In de toelichting:

1. Bladzijde 6 onder 'De Glazen Stad (Plandeel 3)': "Ter plekke zijn 550 woningen gepland ...", wijzigen in: "Ter plekke zijn niet minder dan 370 en niet meer dan 550 woning gepland ...".
2. Bladzijde 32, de paragraaf 'Geluid' met de navolgende tekst aanvullen:

De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering".

Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen. De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met

12. Jan Glijnisweg 5a: in het zuidwestelijk gelegen bouwvlak op dit perceel de maximale bouwhoogte stellen op 8.50 meter in plaats van 7 meter.
13. Jan Glijnisweg 11: de bestemming 'Te bebouwen erven' conform het vigerende bestemmingsplan "Plandeel 1 Stad van de Zon, Steigers en Sportlandgoed", over de volledige breedte van het perceel overnemen.
14. Charlotte Ruysplantsoen 4, Margreet Staalplantsoen 3, Tine Tammesplantsoen 4 en Lotte Beesedijk 5: de uitbouwen van het hoofdgebouw voorzien van de correcte bouwhoogte, conform de bij de verkoop van de woningen gegeven optiemogelijkheden.
15. Jan Glijnisweg 7: het bouwvlak ten zuidwesten van huisnummer 7(het perceel P 2511) vergroten tot breed 11 meter en diep 16 meter.
16. Mesosfeer 2, 4, 6 en 12 bestemmen als 'Wonen 1 (W1)', i.p.v. 'Wonen 2 (W2)'.
17. Mesosfeer 8 en 10: een bestemmingsvlak 'Te bebouwen erven' toevoegen aan het bouwvlak.
18. Tuin van Freyr 15: de breedte van de bouwhoogte aanpassen, conform de verleende bouwvergunning voor de dakopbouw.
19. Truus Schröderplantsoen 8 t/m 26 (even nummers): de maximale bouwhoogte van de woningen ter breedte van de erker stellen op 8.30 meter.
20. Tuin van Freyr 61: de strook grond met de bestemming Verkeer en verblijf (VV) bestemmen als 'Tuin' respectievelijk 'Te bebouwen erven', waarbij de grens van de 'Te bebouwen erven' begint op drie meter vanaf de voorgevel.
21. Jan Glijnisweg 7a: het bouwvlak van de woning (bestemming Wonen en bedrijven) vergroten tot een diepte van 16 meter. Het resterende deel van het gebouw wordt de bestemming 'Te bebouwen erven' gegeven.
22. Jan Glijnisweg 7a: de bestaande bebouwing aan de noordwestzijde opvullen met de bestemming 'Wonen en bedrijven'(WB) en de aanduiding 'Te bebouwen erven'.
23. Het bouwvlak Sara de Bronovoland 1 zodanig kantelen dat deze in overeenstemming is met de bestaande bebouwing.
24. De aanduiding 'Geluidwerende maatregel' (GW) op het perceel Middenweg A1 aan de noordkant doortrekken langs de achtererfgrens van de woningen aan het Erf van Odin 1, 2 en 3.
25. Het bouwvlak van De Waerdse Tempel aan de noordwestzijde (zuidelijk van het uitbouwvlak van de entree vergroten met een strook van 20 meter lang en 4 meter breed.
26. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan $\frac{1}{3}^e$ deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Heerhugowaard, 28 oktober 2008

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



De Waerdse Tempel

De ruimtelijke toetsing vindt in eerste instantie plaats door te toetsen aan de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering".

Voor het bestemmingsplan is de uitgave van 1999 geraadpleegd. Inmiddels is er sinds april 2007 een geactualiseerde versie verschenen. De Waerdse Tempel kan op grond van de activiteiten worden ingedeeld in de SBI-categoriën 'café's, bars, discotheken' (SBI-code 554) en 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' (SBI-code 9232), met een geluidszone van respectievelijk 50 en 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen/woningen. Wanneer een kortere afstand wenselijk is zal de mogelijke overlast moeten worden teruggebracht door aanvullende maatregelen. Binnen deze afstanden rond de Waerdse Tempel zijn geen woningen aanwezig en worden ook in Plandeel 3 in de toekomst niet gerealiseerd. De verkaveling voor Plandeel 3 is nog niet definitief. Naar verwachting zullen de dichtstbijzijnde woningen op ca. 150 meter afstand van de Waerdse Tempel worden gebouwd. De afstanden tot de geluidgevoelige bestemmingen zijn dus vele malen groter dan de richtlijnenafstand, zodat met standaardvoorzieningen geen overschrijdingen ten aanzien van geluid zijn te verwachten.

De in de milieuvergunning opgenomen geluidsvoorschriften bieden voldoende garantie dat ook ter plaatse van de te realiseren woningen geen overlast zal plaatsvinden als gevolg van de aan de Waerdse Tempel vergunde activiteiten. Overigens wordt in de nieuwste VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" de afstandsnorm voor de categorie café's, bars en discotheken zelfs nog verder teruggebracht. Hierin staat een afstand van 30 meter vermeld.

3. Bladzijde 45, de paragraaf 'Recreatie' vervangen door de navolgende tekst:

4. Recreatie

Om het verschil in intensiteit van het gebruik aan te geven, zijn voorschriften opgenomen voor 'Recreatie intensief' en 'Recreatie extensief'. Ook hier zijn de voorschriften van het bestaande bestemmingsplan overgenomen, zij het met inpassing van de verleende vrijstellingsbeschikking voor de bouw van een waterskicentrum,.

Ten aanzien van die vrijstellingsbeschikking wordt het volgende opgemerkt.

Op basis van de uitspraak van de rechter moet vastgesteld worden dat Skeef niet past binnen het structuurplan aangezien er sprake is van een meer plaatsgebonden vorm van intensieve recreatie waarbij een deel van het recreatiewater niet door andere recreanten benut kan worden. Desondanks is het project passend binnen de huidige visie. De plannen inclusief de bijbehorende tekeningen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek om de besluitvorming voor dit project aan ons te delegeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Hoewel het delegatiebesluit nog opgesteld was op basis van een, achteraf verkeerde, inschatting staat vast dat de gemeenteraad inhoudelijk kennis genomen heeft van de plannen en er achter staat.

Bovenstaande betekent dat in het kader van de vaststelling aandacht besteed moet worden aan de gewijzigde beleidsuitgangspunten. Met andere woorden; waarom wordt er nu afgestapt van het in de structuurvisie geschetste beeld van wandel- en dagrecreatiegroen met woningbouw en is er een veel breder programma gekomen met bijvoorbeeld De Waerdse Tempel, Sportlagune en Skeef.

Ten aanzien van het structuurplan is van belang dat dit in december 1999 is opgesteld voorafgaand aan de ontwikkeling van de Stad van Zon en de invulling van de Vinex-taakstelling van Heerhugowaard. Een structuurplan geldt op basis van de wet in beginsel voor een termijn van 10 jaar. Deze wettelijke termijn is bijna verstreken.

Daarbij is de visie vooral ingegaan op de inrichting van dat gebied en de onderlinge verbanden daarin. Nu de woningbouwontwikkeling grotendeels is afgerond wordt duidelijk dat het richten van de inspanning op de woningbouwontwikkeling geleid heeft tot een achterstand van de ontwikkelingen op andere vlakken. Zowel de sociaal/culturele voorzieningen, regionale bereikbaarheid, winkelvoorzieningen zijn achtergebleven bij de woningbouwontwikkeling.

Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 55.000 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. De laatste jaren is de inspanning meer en meer verschoven van uitsluitend woningbouw naar zowel woningbouw als een inhaalslag op leefbaarheidaspecten. Zo wordt het stadshart herzien, is er een nieuw theater gebouwd, zijn er voorbereiding gaande voor eventuele bioscoopvoorzieningen, is er een grootschalige verbetering gestart van de regionale

doorstroomwegen (N244 als zuidelijke ontsluiting richting Alkmaar en de Westfriisiaweg in oostelijke richting).

Ook het intern wegennet wordt ingericht op de toegenomen bewonersaantallen en worden er mogelijkheden geschapen voor vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid en kantoren om de regionale arbeidsmarkt te kunnen bedienen en zo de grote hoeveelheden woon-werkverkeer te beperken.

De in de structuurvisie opgenomen visie was gericht op de Stad van de Zon maar blijkt in de praktijk onvoldoende onderscheid te bieden in HALverband en beperkt zich tot elders in de regio veel voorkomende vormen van recreatie. Daarmee wordt niet voldaan om de wens om een in de regio gevarieerd aanbod te realiseren. Ook komt de centrale visie van de gemeenteraad en college, dat Heerhugowaard gezien moet worden als een stad van kansen, hierdoor in het geding.

De structuurvisie is dan ook inmiddels achterhaald. De visie is opgesteld voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling en de toen geldende opvattingen, waarbij de focus heeft gelegen op het ontwikkelingsgebied Heerhugowaard-Zuid. Het recreatiegebied dient echter voor de gehele bevolking van Heerhugowaard, en zoals al aangegeven moet er ook een regionale rol vervuld worden. Er is dan ook besloten om in de periode juli –augustus 2008 de aanwezige structuurplannen te beoordelen op de "houdbaarheid" in verband met de wijzigingen in de beleidsinzichten en de na de wetswijziging van 1 juli 2008 geldende verplichting om één of meerdere structuurvisie(s) te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Het project Skeef past niet in het geldende structuurplan, maar wel binnen de huidige beleidsvisie om meer regionale diversiteit te bieden en om in Heerhugowaard een volwaardig aanbod te realiseren. Op basis hiervan is besloten om medewerking te verlenen middels vrijstelling.

In de voorschriften:

4. Artikel 5.2.3 onder b.: de mogelijkheid van het gebruik van gebouwen ten behoeve van een caravanstelling toestaan bij Middenweg 2 i.p.v. Middenweg 2a.
5. Artikel 14.2.3 aanpassen: " - Middenweg 9, niet meer bedragen dan 170 m², met een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 6.00 meter".
6. Artikel 16.2.2 onder b. en artikel 24.2.8 onder c.: de maximale rotordiameter stellen op 71 meter.
7. Artikel 27.2.5.a.: de in regel 3 genoemde 1.00 meter vervangen door 2.00 meter.
8. Artikel 27 als volgt aanvullen:
art. 27.2.6 Vrijstelling van de bouwvoorschriften
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 27.2.1 lid a. en toestaan dat aan de voorzijde van de woningen Maria Rutgersland 16 t/m 23 een carport wordt gebouwd conform de optiemogelijkheid waarvoor bouwvergunning is verleend ten behoeve van de bouw van deze woningrij.
9. Artikel 27.4 Strafbepalingen: de verwijzing naar lid 27.5.1 wijzigen in lid 27.3.1.
10. Artikel 14.2.3 de tekst achter het aandachtsstreepje Jan Glijnisweg 17 vervangen door:
Jan Glijnisweg 17, niet meer bedragen dan 440 m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m, waarbij in het daarvan deel uitmakende gebouw aan de woning nummer 17 maximaal twee appartementen met een oppervlakte van maximaal 90 m² elk is toegestaan.
- 10a. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3^e deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Op de plankaart:

11. De Waerdse Tempel: de bouwhoogte op de plankaart wijzigen van 15 meter in 11 meter.

Onderwerp : aanvulling op raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'
(voorstelnummer 2008-090)

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 21 oktober 2008

Beknopt voorstel

Aan het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid' wijziging nummer 10a toevoegen.

Toelichting

Bij een recente toetsing van een bouwplan aan het ontwerpbestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is naar voren gekomen dat een deel van de tekst in de voorschriften is weggefallen. Daardoor is sprake van een ongewenste verruiming van bouw mogelijkheden in de achtertuin. Het betreft het wegvallen van een tekstdeel in de bouwvoorschriften voor bijgebouwen bij de bestemmingen Wonen (W), Wonen 1 (W1) en Wonen 2 (W2).

Het is al sinds decennia dat in de bestemmingsplannen van Heerhugowaard voor de bebouwing van de achtertuin de zogenaamde 1/3^e bepaling geldt. Dat wil zeggen maximaal 1/3^e deel van de bestemming 'te bebouwen erven' mag tot een maximum van 40 m² worden bebouwd. Door het wegvallen van de zinsnede dat de 1/3^e bepaling alleen geldt voor de bestemming 'te bebouwen erven', mag het 1/3^e deel berekend worden over het gehele erf, dus inclusief de voortuin en bouwvlak voor de woning.

Omdat met het wegvallen van het genoemde zinsdeel de systematiek van de ervenbebouwing in Heerhugowaard ondergraven wordt, is het noodzakelijk de betreffende bepaling te corrigeren.

Wij stellen u daarom voor om aan het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid de nagenoemde wijziging in de voorschriften toe te voegen:

- 10a. de tekst van artikel 4.2.3.a., artikel 5.2.4.a., artikel 6.2.3.a., te vervangen door:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3^e deel van de bij het hoofdgebouw behorende grond met de aanduiding 'te bebouwen erven', mits het gezamenlijke oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;

Deze aanvulling is verwerkt in het bijgevoegde gecorrigeerde raadsvoorstel nummer 2008-090.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,



Advies commissie

De commissie Stadsontwikkeling heeft hierover gelet op deze recente ontdekking geen advies kunnen geven.

Motie unaniem aangenomen
door de Raad.

(1)

Rand : 28-10-2008

Agendanr. : 14

Voorstel nr. : 2008-090

Onderwerp : Bestemmingsplan Heerhugowaard - Zuid



~~AMENDEMENT~~ MOTIE

ROEPEN Het
college op

De ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Heerhugowaard, stellen voor ~~aan het bestemmingsplan Heerhugowaard - Zuid~~ de volgende verduidelijkingactie toe te voegen **UIT TE VOEREN.**

- Ter voorkoming van een onduidelijk beeld van het gehele aanzicht (en doorzicht) van zowel de Jan Glijnisweg alsmede de Middenweg een artist en/of visuele impressie te maken om zo een totaal beeld te krijgen.
- In navolging op de onder punt a gemaakte impressie een debat voeren over waar, hoe en hoeveel er eventueel op de diverse percelen kan en mag worden gebouwd zonder daarbij het totaal beeld te verstoren.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van
28 oktober 2008,
De ondertekenaars,

*C. e.a.o. in relatie c.g. afstemming met de provinciale
"ruimte van ruimte" regeling.*

Fractie
BurgerBelang

18 JUN 2009



Provincie
Noord-Holland

Datum 9 JUN 2009

Ons kenmerk 2009-31788

Onderwerp Bestemmingsplan Heerhugowaard :



B200912382

Raad van de gemeente Heerhugowaard
Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

Behandeld door P.J.P. Ruber

Telefoon (023) 514 3321

Uw kenmerk B200808202

E-mail ruberp@noord-holland.nl

Geachte Raad,

VERZONDEN 17 JUNI 2009

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 12 november 2008 verzocht het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 28 oktober 2008. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

Formele aspecten;
Planinhoud;
Ambtelijk overleg;
Bedenkingen;
Hoorzitting;
Beoordeling bestemmingsplan;
Beoordeling van de bedenkingen;
Bestuurlijk overleg.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 22 mei 2008 en 13 november 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve tijdig gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 24 juni 2009 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 12 mei 2009 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Heerhugowaard Zuid is een grote VINEX locatie in het zuiden van de gemeente. Het gebied bevat ca. 120 hectare woongebied en 180 hectare recreatiegebied. Het plan heeft een zeer hoog ambitieniveau op het gebied van wonen, recreatie, duurzame energie, waterkwaliteit en natuur.

Een groot deel van het gebied is al gerealiseerd

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

a. Ir.A.R.Otten en ir.A.M.G.Toonen

Marga Klompéland 32, 1705 JD Heerhugowaard

b. Fibbe advocaten namens C.M.M. Mooij, M.Mooij en P.W.Mooij,

p/a Postbus 3218, 2001 DE Haarlem

c. Van Diepen Van der Kroef advocaten namens fam.Hopman,

p/a Postbus 5563, 2000 GN Haarlem

d. Oprecht advocaten, namens A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer NV,

Postbus 2383, 1620 EJ Hoorn

e. Klaas Wever, Middenweg 8, 1703 RC Heerhugowaard

f. R.M.F. Dorlandt, N.C.W.Zonneveld,

Tuin van Freyr 7, 1705 SW Heerhugowaard

g. Pesman Advocaten namens D.J.Ansink,

Postbus 366, 1800 AJ Alkmaar

h. DAS Rechtsbijstand namens N.J.Blom, B.P.Blom en mw.M.E. Blom

p/a Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

i. Klaver van der Hooft Posch Advocaten namens H.J. van Ruitenbeek,

p/a Postbus 10, 1716 ZG Opmeer

j. H. van der Kraats,

Monniksrob 13, 1704 VT Heerhugowaard

k. M. van der Stoop,

Tuin van Lugh 1, 1705 SN Heerhugowaard

l. VvE "Hemelhoog Binnen"

Hemelhoog Binnen 109, 1705 SL Heerhugowaard

Reclamanten genoemd onder a en reclamanten onder l hebben zich tijdig met bedenkingen tot ons gewend, maar zij hebben geen of niet binnen de voorgeschreven termijn zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Bovendien betreffen deze bedenkingen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken.

Reclamanten genoemd onder b hebben op 24 december 2008 niet gemotiveerde bedenkingen ingediend waardoor deze niet in behandeling genomen konden worden. Ook na het einde van de ter visie legging (begin 2009) is geen nadere motivering ontvangen. Tijdens de hoorzitting hebben wij reclamant alsnog gevraagd om de bedenkingen goed toe te lichten. Uit het naar voren gebrachte tijdens de hoorzitting (zie verslag en pleitnotitie) vinden wij echter geen duidelijke onderbouwing van de bedenkingen. Gezien het voorgaande menen wij dat op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bedenkingen niet in de beschouwingen betrokken kunnen worden.

De overige reclamanten hebben tijdig bedenkingen bij u ingediend en tevens tijdig zienswijzen ingediend bij de raad. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen

Reclamanten genoemd onder c, **Van Diepen Van der Kroef advocaten namens fam.Hopman**, hebben er bezwaar tegen dat het toekennen van extra bouwvlakken aan de Middenweg op algemene gronden is afgewezen en dat er geen afweging per individueel geval is gemaakt. Reclamanten willen de aanwezige, minder fraaie, bebouwing vervangen door een woonbestemming. Het "bijgebouw" (een feite een grote schuur) dat vervangen zou kunnen worden door een woning is groter dan de bedoelde woning zodat van ruimtelijke verdichting zeker niet gesproken kan worden. De door de raad gewenste doorkijkjes zijn ook met toewijzing van het verzoek van reclamanten te realiseren. Reclamanten wijzen erop dat niet voor precedentwerking gevreesd hoeft te worden aangezien er geen gelijksoortige verzoeken zijn. Bij andere verzoeken is geen sprake van te verwijderen agrarische bebouwing.

Reclamant genoemd onder d, **Oprecht advocaten, namens A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer NV**, schrijft dat de gemeente ten onrechte de woonappartementen in de schuur ten noordoosten van Jan Glijnisweg, ondanks te toezeggingen daartoe, niet in het plan heeft opgenomen. Planologische bezwaren zijn er volgens reclamant niet. De gemeente heeft voorts toegezegd dat de kantoorruimte achter Jan Glijnisweg 17 mag worden gehandhaafd. Reclamant wil daarnaast, in verband met de exploitatie van het transportbedrijf, de mogelijkheid hebben om bijgebouwen op het middenterrein te plaatsen. De mogelijkheid van extra opslag wordt hierdoor naar de mening van reclamant zonder goede redenen te niet gedaan. Het binnenterrein is vanaf de weg niet zichtbaar.

Reclamant genoemd onder e, **Klaas Wever**, wil op het erf Middenweg 3, de mogelijkheid hebben om 3 woningen te bouwen. Op basis van het gelijkheidsprincipe vraagt reclamant om hieraan medewerking te verlenen. Reclamant meent dat de Middenweg zijn karakter als lint met doorzichten en het agrarisch gebruik al lang heeft verloren. Elders aan de Middenweg is wel verdichting toegestaan.

Reclamanten genoemd onder f, **R.M.F. Dorlandt en N.C.W.Zonneveld**, schrijven dat de raad een besluit heeft genomen op grond van ernstige schaduwwerking en dat zij daar tegen zijn. Reclamanten vermelden niet op welke wijze zij hiervan nadeel hebben.

Reclamant genoemd onder g, **Pesman Advocaten namens D.J.Ansink**, heeft bezwaar tegen de plaatsing van windturbines. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de geluidsnormen, externe veiligheid, de hinder voor vogels en de economische uitvoerbaarheid. Ook voldoet volgens reclamant de afstandsnorm van 350 meter niet. Reclamant meent dat de locaties niet geschikt zijn voor het plaatsen van windturbines.

Reclamant genoemd onder h, **DAS Rechtsbijstand namens N.J.Blom, B.P.Blom en mw.M.E. Blom**, vinden dat de gemeente ten onrechte niet wil meewerken aan hun verzoek om twee extra bouw kavels op te nemen op het perceel Middenmeer 6. Reclamanten betogen dat de lintstructuur van de Middenweg inmiddels al zodanig is aangetast dat dit in redelijkheid niet geweigerd kan worden. Men vindt voorts dat de gemeente het gelijkheidsbeginsel schendt omdat aan de Middenweg 1 ook extra bouw mogelijkheden zijn verkregen. Reclamanten geven aan dat de bestemming "tuin" voor een deel van hun perceel onjuist is en dat de vigerende bestemming "recreatie" behouden moet blijven.

Reclamant genoemd onder i, **Klaver van der Hooft Posch Advocaten namens H.J. van Ruitenbeek**, heeft bezwaar tegen de aanleg van een waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen in de onmiddellijke nabijheid van zijn woning. De rechter heeft in het kader van een artikel 19 procedure uitgesproken dat dit plan niet was voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De recreatieve voorziening zal een ernstige aantasting van het woongenot veroorzaken, aldus reclamant. Reclamant meent dat zijn belangen onvoldoende zijn afgewogen en dat ook dit bestemmingsplan weer een onvoldoende onderbouwing bevat van de wenselijkheid tot aanleg van deze recreatieve voorziening.

Reclamant genoemd onder j, **H. van der Kraats**, vindt dat de vestiging van de Waerdse Tempel onvoldoende is onderbouwd. Volgens reclamant is geen rekening gehouden met de geluidsaspecten. De Raad van State heeft op 15-10-2008 uitgesproken dat in de onderneming 5000 bezoekers aanwezig kunnen zijn en dat de gemeente onvoldoende geluidsvoorschriften heeft opgenomen. Reclamant heeft voorts bezwaar tegen de uitbreiding en de verhoging van het gebouw. De wijziging van Horeca 3 naar Horeca 4 kan volgens reclamant niet tot stand komen zonder MER.

Reclamant genoemd onder k, **M van der Stoop**

De heer van der Stoop wil een carport bouwen op de parkeerplaats op zijn perceel Tuin van Lugh 1.

De gemeente wenst hieraan niet mee te werken omdat er een kans zou zijn "dat de bouwmogelijkheden anders worden gebruikt dan beoogd."

Reclamant bestrijdt dit: hij wil een carport bouwen in een open constructie aan de zijkant en aan de straatzijde een deur om de parkeerruimte (en zijn auto) te beveiligen. De carport zal uitsluitend voor het parkeren worden gebruikt. De gemeente beweert dat een armoedig beeld kan ontstaan. De heer van der Stoop bestrijdt ook dit: hij wil aan alle eisen van welstand voldoen.

De gemeente heeft aangegeven dat hij wel elders op zijn perceel bijgebouwen (zoals een carport) mag oprichten. Hier is echter te weinig ruimte.

Zijn buurman (adres Keerkring 82) mocht volgens de informatie bij de aankoop van zijn woning wel een carport bouwen. In het nu vastgestelde bestemmingsplan is dit echter niet meer toegestaan.

Reclamant vindt dat de gemeente onvoldoende redenen heeft om de bouw van een carport te weigeren en verzoekt daarom om aan dit onderdeel van het plan de goedkeuring te onthouden.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

De reactie van het gemeentebestuur is als bijlage bij dit besluit opgenomen.

5. Hoorzitting

Op 2 april 2009 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Het verslag van de hoorzitting is bij dit besluit gevoegd.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals dat is vastgelegd in het Ontwikkelingsbeeld streekplan Noord-Holland Noord.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Ten aanzien van de bedenkingen van **reclamant genoemd onder c, Van Diepen Van der Kroef advocaten namens fam.Hopman**, overwegen wij het volgende.

Reclamant heeft aan de noordwestzijde van de Middenweg een grote schuur die vroeger in gebruik was ten behoeve van zijn agrarisch bedrijf.

Deze zijde van de Middenweg bestaat uit vrijwel aaneengesloten lintbebouwing langs de nieuwe recreatieplas. Elders aan deze kant van de Middenweg zijn al enkele nieuwe woningen gebouwd. Reclamant wil de bestaande, niet meer in gebruik zijnde, agrarische bebouwing vervangen.

Uw gemeente is tegen de vervanging van de schuur door een woning een ongewenste verdichting van de lintstructuur zou betekenen en de openheid zou aantasten.

Wij zien echter niet in, hoe het vervangen van deze grote schuur door een woning zou leiden tot een aantasting van de lintstructuur of aantasting van het doorzicht. Evenmin is naar ons oordeel het herstel van de openheid ter plekke zo belangrijk dat het gewenst is de schuur te amoveren.

Wij zijn het met reclamant eens, dat de vervanging van de schuur door een woning, als deze qua bouwvlak vergelijkbaar is met de bestaande bebouwing, geen negatieve invloed op het karakter van de Middenweg zal hebben.

Wij hebben hierbij overwogen dat het noordwestelijk deel van de Middenweg het karakter van een lintstructuur met woningen heeft.

De nieuwe woning lijkt ons inpasbaar bij de al bestaande lintbebouwing op de nummers Middenweg 1a tot en met 5.

Van agrarische activiteiten of een agrarisch of landelijk karakter is aan deze zijde van de Middenweg geen sprake meer. De bestaande schuur is nog groter dan de woning van reclamant zelf, zodat deze nauwelijks nuttig kan zijn als bijgebouw. Gezien het voorgaande achten wij de afwijzing van het verzoek van reclamant om de grote schuur te mogen vervangen door een woning daarom onvoldoende gemotiveerd.

Wij achten de bedenkingen daarom gegrond en zullen aan dit deel van het plan de goedkeuring onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant genoemd **onder d**,
Oprecht advocaten, namens A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer NV
sluiten wij ons aan bij de reactie van het gemeentebestuur.

Dit houdt in dat de bedenkingen die betrekking hebben op het perceel Jan
Glijnisweg 7a ongegrond worden geacht.

De bedenkingen die betrekking hebben op het perceel Jan Glijnisweg 17 worden
gegrond geacht, nu hierover nadere gemeentelijke besluitvorming heeft
plaatsgehad en het handhavingsbesluit is ingetrokken.

Wij zullen daarom aan dit deel van het plan de goedkeuring onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen van **reclamant genoemd onder e, Klaas Wever**,
stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. De zuidoostzijde van de
Middenweg heeft een ander karakter dan de noordwestzijde van de
Middenweg. Aan de zuidoostzijde liggen enkele grote percelen met nog een
agrarische sfeer, hoewel het agrarisch gebruik is beëindigd.

In elk geval is hier geen sprake van lintbebouwing waartussen nog een of meer
woningen ingepast kunnen worden. Er is aan deze zijde sprake van enige
openheid en doorzichten naar het achterliggende recreatiegebied en de
recreatieplas. Gezien het voorgaande zijn wij met de gemeente van mening dat
woningbouw hier afbreuk zou doen aan het kenmerkende karakter en de
aanwezige waarden aan de oostzijde van de Middenweg.

Wij achten de bedenkingen daarom ongegrond.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamanten genoemd **onder f**,
R.M.F. Dorlandt en N.C.W. Zonneveld en reclamanten genoemd **onder g**,
D.J. Ansink, stemmen wij eveneens in met de reactie van het gemeentebestuur.
Wij achten de bedenkingen daarom ongegrond.

Met betrekking tot de bedenkingen genoemd **onder h, N.J. Blom, B.P. Blom en**
mw. M.E. Blom, overwegen wij het volgende.

De ruimtelijke situatie is hier hetzelfde als bij reclamant genoemd onder e.

De stolpboerderij en de grote percelen zijn karakteristieke elementen in het
zuidelijk deel van Heerhugowaard. Wij menen daarom dat uw gemeente hier op
goede gronden niet wenst mee te werken aan de bouw van twee woningen.

Ten aanzien van de bedenkingen genoemd **onder i, H.J. van Ruitenbeek** overwegen wij het volgende:

Reclamant heeft bezwaar tegen de aanleg van een waterskibaan met horecavoorzieningen op korte afstand van zijn woning. Hij vreest hiervan overlast te zullen ondervinden.

De waterskibaan is opgenomen in artikel 29 lid 1 sub g en artikel 29 2.2 sub c en d van de voorschriften. Onomstreden is, dat de waterskibaan annex horecavoorziening een wezenlijke invloed zal hebben op het recreatiegebied en een grote impact kan hebben op nabijgelegen woningen van derden.

In verband met het voorgaande achten wij het onjuist, dat noch in de voorschriften, noch in de toelichting een exacte locatie van de baan is vastgelegd. Naar ons oordeel leidt dit tot een rechtsonzekerheid voor omwonenden die, gezien de te verwachten effecten van de voorziening, niet aanvaardbaar is. Zo is de geluidsbelasting van omliggende woningen niet exact te bepalen aangezien de afstand tot de woningen (gezien het ontbreken van een exacte plaatsbepaling in de voorschriften of plankaart) niet bekend is.

Daarbij komt nog dat de onderbouwing van de waterskibaan geen grond kan vinden in het structuurplan van uw gemeente aangezien dit plan pas na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

Wij menen daarom dat door het ontbreken van een goede onderbouwing van de waterskibaan en door de wijze waarop deze in de voorschriften is opgenomen niet gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening. Wij achten de bedenkingen van reclamant de heer Ruitenbeek dan ook gegrond en zullen aan dit onderdeel van het bestemmingsplan de goedkeuring onthouden.

Met betrekking tot de bedenkingen genoemd **onder j, H. van der Kraats**, merken wij op dat de Waerdse Tempel een bestaande discotheek is waar ook een aantal malen per jaar buitenactiviteiten plaatsvinden. De Waerdse Tempel heeft de bestemming "horeca 4". Volgens de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient er tussen een dergelijke discotheek en geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, een afstand van 50 meter aangehouden te worden.

De afstand tussen de Waerdse Tempel en de woning van reclamant c.q. het uit te werken woongebied met bestemming UW voldoet hieraan. Bij de uitwerking van het gebied met bestemming UW is het goed mogelijk om met de aanwezigheid van de discotheek rekening te houden. Wij achten dit deel van de bedenkingen ongegrond.

Reclamant heeft vooral bezwaar tegen de buitenactiviteiten. Reclamant betoogt dat de evenementen meer dan 5000 bezoekers kunnen aantrekken.

Ten aanzien van dit onderdeel van de bedenkingen stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur. In het kader van de beoordeling van dit bestemmingsplan is uitsluitend de vraag aan de orde of onder normale voorwaarden de bij een discotheek passende activiteiten georganiseerd kunnen worden zonder dat de omgeving hiervan onaanvaardbare overlast ondervindt. Naar ons oordeel heeft de gemeente in voldoende mate aangetoond dat van het organiseren van enkele activiteiten (vijf tot zesmaal per jaar) die onder het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, dus met minder dan 5000 bezoekers, gezien de afstand tot woonbebouwing, geen onaanvaardbare hinder te verwachten is.

Voor grootschalige evenementen met versterkte muziek in de buitenlucht is een milieuvergunning nodig.

De Waerdse Tempel kan goed functioneren met de binnenactiviteiten en incidenteel buitenactiviteiten die beperkt blijven tot maximaal 5000 inwoners.

Voor grootschalige activiteiten is, zoals de gemeente terecht aangeeft, een milieuvergunning nodig waarvoor een aparte procedure gevolgd moet worden en dit valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. Indien grootschalige activiteiten te veel overlast geven dan zou dit moeten leiden tot weigering van genoemde milieuvergunning.

Alles overziende zijn wij van mening dat de wijze waarop de Waerdse Tempel in dit plan is opgenomen, ruimtelijk aanvaardbaar is.

De bedenkingen worden daarom ongegrond geacht.

Met betrekking tot de bedenkingen genoemd **onder k, M. van der Stoop**,

Stemmen wij in met de reactie van het gemeentebestuur.

Het toestaan van carports zou leiden tot een dichte wand langs de achtererven.

Bovendien heeft reclamant op eigen terrein voldoende ruimte om de auto te parkeren of om een garage te bouwen

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

8. Bestuurlijk overleg

In het overleg als bedoeld in artikel 10:30, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is het volgende naar voren gekomen.

Ten aanzien van reclamant genoemd onder **onder c**,
Van Diepen Van der Kroef advocaten namens fam.Hopman, merkt uw gemeente op, dat het particulier belang tegen het algemeen belang afgewogen moet worden en dat in het structuurbeeld van de gemeente is bepaald dat de agrarische sfeer en de openheid hier behouden moeten worden.

Wij merken in dit verband het volgende op:

Zoals wij reeds in onze overwegingen hebben opgenomen, achten wij de agrarische sfeer hier niet duidelijk meer aanwezig en zal de openheid door de vervanging van een grote schuur door een woning niet aangetast worden.

Ten aanzien van de waterskibaan (**reclamant genoemd onder i, H.J. van Ruitenbeek**) voert de gemeente aan dat de exacte locatie niet bepaald kan worden omdat dit afhankelijk is van de wensen en mogelijkheden van de exploitant en de nadere beoordeling van het bouwplan. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en het bouwplan.

Wij merken in dit verband het volgende op:

Wij menen dat de eis van rechtszekerheid, zeker in het onderhavige geval waar het gaat om een mogelijk overlast gevende activiteit, met zich mee brengt dat de exacte locatie bekend moet zijn. Wij kunnen de gemeente dan ook niet volgen in haar stelling dat er voldoende afstand wordt gehouden tot de woningen aangezien de plaats van de waterskibaan in de voorschriften en plankaart niet bepaald is. Wij achten het plan op dit punt daarom niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

9. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven aanleiding om aan het bestemmingsplan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Voor het overige voldoet het plan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden, met uitzondering van de hiervoor aangeduide plandelen en onderdelen van de voorschriften.

10. Beslissing

Wij besluiten:

het bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid goed te keuren, met uitzondering van:

- de bestemming WB en T2 (tuin) binnen het met rode omlijning aangegeven perceel Jan Glijnisweg 17 op de plankaart
- het met rode omlijning aangegeven gebied aan de Middenweg 1d
- de artikelen 29.1 sub g en 29.2.2 sub c en d van de planvoorschriften

reclamanten genoemd onder c, d en i mee te delen, dat hun bedenkingen aanleiding hebben gegeven aan het plan gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden;

reclamanten genoemd onder a,b en l mee te delen, dat hun bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten.

de overige reclamanten mee te delen dan hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven om aan het plan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris
T. Kampstra



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.

Verslag van de hoorzitting met betrekking tot het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid, gehouden op donderdag 2 april 2009 te Heerhugowaard.

Aanwezig:

Namens Gedeputeerde Staten: J.G.van Turen(voorzitter)
P. Ruber, behandelend ambtenaar provincie Noord-Holland (verslag)

Aanwezig namens de gemeente:

H.Wijnveen
M.Waardenburg
B.Klijn

Reclamanten en belangstellenden:

Henny van der Kraats
D.J.Ansink
E. de Vilder
H. van Ruitenbeek
O.H.Minjon
W.Hopman
N.J.Blom
J.P.Visscher
Mr J.W.Ebbink
C.J. Luyckx (Vve Hemelhoog Binnen)
R.Dorlandt
Klaas Wever
E.Vriend

De heer van Turen die de hoorzitting voorziet namens Gedeputeerde Staten, heet een ieder welkom en geeft het woord aan de heer Ebbink (namens Mooij).

De heer Ebbink geeft aan dat zijn cliënten zeven zienswijzen bij de gemeente ingediend hebben. Slecht drie hiervan heeft de gemeente beantwoord. De heer Ebbink zou graag een reactie op al de zeven punten willen hebben.

Zie voorts de bijgevoegde pleitnota.

De heer Hopman spreekt aan de hand van de bijgevoegde pleitnota. Hij heeft aan de Middenweg 1 c/d enkele voormalige agrarische schuren staan tussen de lintbebouwing (woningen). Hij kan niet inzien, waarom hij deze schuren niet zou mogen vervangen door een woning. De argumenten van de gemeente (opsplitsing ervenstructuur, verbreken lintbebouwing, aantasten groen, te ondiepe kavels) acht hij allen ongegrond. Een doorkijk zal niet verloren gaan want die is er nu ook al niet. Hij vraagt de provincie de zaak eens goed te bestuderen en ter plekke te komen kijken.

De heer Wever wil eveneens woningen bouwen en wel op het perceel Middenweg 8. Hij wijst op het gelijkheidsbeginsel: op Middenweg 1 en 18 zijn wel woningen gebouwd en ook aan de Jan Gleijnisweg wordt gebouwd. Daarnaast vindt de gemeente dat aan de Middenweg wel 4 recreatiewoningen en een educatief centrum gebouwd kunnen worden.

De gemeente zegt dat zijn nieuwbouwplan de lintbebouwing verstoort, maar de heer Wever bestrijdt dit: de lintbebouwing blijft intact. Voorts is er zijns inziens geen sprake van een

agrariſch hiſtoriſch karakter. Hij vraagt de provincie daarom om dit deel van het beſtemmingsplan niet goed te keuren en zijn bouwplannen wel toe te ſtaan.

De heer Dorlandt wil een grote opbouw op zijn woning kunnen plaatsen. Elders in de wijk is al zo'n opbouw, maar de gemeente zegt dat dit een foutje is. Het ſchaduwoverzicht van de gemeente klopt niet; volgens ſpreker heeft hij uitgerekend dat er van april tot ſeptember van ſchaduwhinder geen ſprake is.

De heer Blom zegt geen behoefte te hebben om iets toe te voegen aan zijn bedenkingen.

De heer Vilder (namens Anſink) voert het woord aan de hand van de bijgevoegde pleitnota. Hij maakt bezwaar tegen de bouw van windturbines. Een mogelijkheid om de aſtand tussē de turbines en de woningen te vergroten is er niet. Nieuw is, dat de molens nu hoger mogen worden dan in de partiële herzieningen "Overtoom en recreatiegebied". Zie voorts bijgevoegde pleitnotitie. Resumerend zegt de heer Vilder dat de aanduiding 'windturbine toegestaan' niet in overeenſtemming is met een goede ruimtelijke ordening en het recht.

De heer Minjon ſpreekt namens de heer Ruitenbeek.

Hij maakt bezwaar tegen de voorgenomen realisering van een waterskibaan. De te realiseren horecavoorzieningen zijn geconcentreerd in de Waerdse Tempel op een plek waar zo min mogelijk overlaſt kan ontſtaan. De waterskibaan is echter nooit in de recreatieve opzet van het plan voorzien. Nu komt deze baan veel te dicht bij de woning van zijn cliënt waardoor zijn woongenot ernstig wordt aangetaſt. De gemeentelijke commissie bezwaarschriften heeft negatief geadviseerd over deze voorziening. Door de beſtuursrechter van de Rechtbank Alkmaar is eveneens geoordeeld dat de skibaan een te grote impact op de woonomgeving heeft. Volgende week maandag dient een hoger beroep. Een tweede punt van reclamant beſteft zijn wens om een nieuwe woning te kunnen bouwen. De argumenten van de gemeente om dit af te wijzen worden niet overtuigend geacht. Er zullen 250 m2 ſchuren worden geſloopt en bovendien komt er verderop een groot clubgebouw waardoor de nog aanwezige openheid toch al aangetaſt wordt.

Zie voorts de bijgevoegde pleitnotitie.

De heer van der Kraats overhandigt zijn pleitnota (toegevoegd).

Hij heeft bezwaar tegen de discotheek de Waerdse Tempel. Het gebouw is in feite illegaal. De milieuvergunning is vernietigd door de Raad van State en vervolgens ingetrokken. Op een hoger beroep hiertegen is reclamant in het gelijk geſteld. Het beleid van de gemeente gaat uit van 500 bezoekers; het onderzoek is hierop gebaſeerd. Bij meer dan 5000 bezoekers is een milieuvergunning nodig. De heer van der Kraats vindt dat het niet mogelijk is om het gebouw van de Waerdse Tempel zonder noodzakelijke onderbouwning te legaliseren en in het beſtemmingsplan de beſtemming "horeca 4" op te nemen. Hij verzoekt dit onderdeel van het plan van goedkeuring te onthouden.

De heer van der Stoop voert het woord aan de hand van de bijgevoegde pleitnotitie, waarnaar wordt verwezen.

De heer Luijckx ſpreekt namens de Vereniging van Eigenaren Hemelhoog Binnen.

Het bezwaar richt zich tegen de hoogte van de Vomar met bovenwoningen in het centrumplan. Eerſt zou er een woongebouw komen met 40 woningen en 15 meter hoogte. Nu komen er volgens het beſtemmingsplan 72 woningen met een hoogte van 23 meter.

Hij acht dit tegen de aſspraken. Het nu voorziene gebouw zal overlaſt (waaronder ſchaduwhinder) veroorzaken voor veel van de omliggende woningen.

Namens de gemeente Heerhugowaard verwijſt de heer Wijnveen naar de bijgevoegde reactie van het gemeentebestuur op de binnengekomen bedenkingen.

Ten aanzien van de heer van der Stoop merkt de gemeente op dat hij wel een carport in de tuin kan maken. Ten aanzien van van der Kraats antwoordt hij dat de bouwvergunning van de

Waerdse Tempel uitging van een verkeerd peil. Het gaat hier dus om een interpretatie (definitie) van de hoogteaanduiding. Het gebouw zelf is niet veranderd.

Ten aanzien van de milieuvergunning zegt de heer Wijnveen dat dit alleen sloeg op de buitenactiviteiten.

Ten aanzien van de heer Ansink zegt hij dat het STAB advies duidelijk is: het beroep is afgewezen. Hij geeft de heer Dorlandt toe dat de gemeente in het verleden een fout heeft gemaakt bij het toestaan van opbouwen; de gemeente wil hier echter nu niet meer aan meewerken.

Ten aanzien van de heer Hopman antwoordt de gemeente dat openheid zeer belangrijk is en dat de karakteristieke stolpen en het zicht hierop, behouden moeten blijven.

In tweede instantie zegt de heer Hopman dat hij geen nuttig gebruik van zijn schuren kan maken. Hij vindt dat de situatie aan de Middenweg van geval tot geval concreet bekeken moet worden.

De heer Ebbink verzoekt om een antwoord op alle 7 zienswijzen.

De heer Wever benadrukt dat hij overlast zal hebben van de waterskibaan en ook van het gebouw dat daarbij zal komen. Ten aanzien van mogelijke woningbouw vindt hij dat de gemeente het gelijkheidsprincipe toe moet passen.

De heer Blom zegt dat hij nu een groot perceel met een bestemming “tuin” krijgt. Hij zegt niet te weten hoe hij dit moet onderhouden. Als er daar woningen gebouwd mogen worden, zal een aantal schuren gesloopt worden. Per saldo verandert er weinig aan de openheid. Immers binnen de bestemming “tuin” zou hij ook alles vol kunnen planten met coniferen.

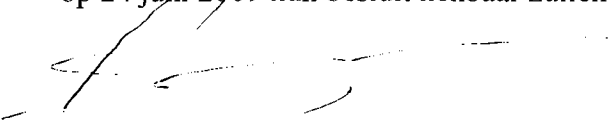
De heer Minjon wijst nogmaals naar het advies van de gemeentelijke bezwarencommissie om geen vrijstelling te verlenen voor de kabelskibaan en de horeca.

De heer van der Kraats zegt dat de disco 7 dagen per week mensen wil trekken. Het MER is in 1995 opgesteld en daarin was geen disco opgenomen.

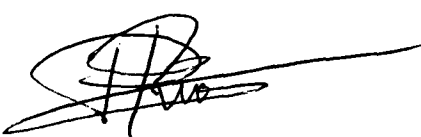
De heer Luijckx zegt dat er tegen de bouwhoogte inderdaad geen zienswijze was ingediend.

Tot slot antwoordt de heer Wijnveen dat de toegestane hoogte van windturbines naar 85 meter is gegaan. Al in 1990 was door Balothra voorzien in bebouwing aan de Middenweg waaronder een disco zoals de Waerdse Tempel.

De heer van Turen bedankt iedereen voor zijn of haar bijdrage. Hij deelt mee dat men een verslag van de hoorzitting krijgt toegezonden en geeft aan dat Gedeputeerde Staten uiterlijk op 24 juni 2009 hun besluit kenbaar zullen maken.



J. van Turen, voorzitter



P. Ruber, verslag

Gedeputeerde staten van Noord-Holland

Hoorzitting 2 april 2009 om 14.30 uur

PLEITNOTA

Van:

De heer mr. ing. E. de Vilder, jurist, Pesman
Advocaten

Voor:

De heer D.J. Ansink (hierna ook: Ansink)

Inzake:

Bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'

Geachte voorzitter,

1. De heer Ansink heeft bedenkingen ingediend tegen het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" omdat hij zich niet kan verenigen met de (drie) aanduidingen 'Windturbine toegestaan (WT)' Ansink meent dat de gemeente in haar locatiekeuze voor de windmolens zich teveel heeft laten leiden door financiële motieven, meer in het bijzonder de subsidievoorwaarden voor het naastgelegen woningbouwproject 'Stad van de Zon'.
2. De Stad van de Zon is ontwikkeld met de doelstelling dat deze wijk volledig voorziet in zijn eigen energiebehoefte. Daarvoor is op grote schaal gebruik gemaakt van energiebesparende technieken en zonnepanelen. Zonder de genoemde drie windturbines is de doelstelling CO2 neutraal echter niet haalbaar. De voorgenomen plaatsing van de windmolens en de besluitvorming hieromtrent heeft vanwege deze achtergrond een volledig eigen dynamiek gekregen.

Met als gevolg dat dit prestigeproject, want zo mogen we het wel noemen, naar het oordeel van Ansink onvoldoende objectief is benaderd en onderbouwd en serieuze knelpunten worden genegeerd.

3. In de bedenkingen heeft Ansink deze knelpunten, die door een onafhankelijke deskundige, de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak zijn geconstateerd, uiteengezet. Ik zal deze kort aanhalen.
4. De STAB heeft vastgesteld dat er wel degelijk woningen liggen binnen de afstand van 350 meter van de windmolens. Tevens is er sprake van een geluidsbelasting die fors boven het referentieniveau van het omgevingsgeluid ligt. Er is geen mogelijkheid om de afstand tussen de betreffende woningen en de windmolens te vergroten. Ook zijn er geen maatregelen in de overdrachtsfeer mogelijk. De enige optie is de windmolens stop te zetten zodra de geluidsnorm van 40 dB(A) wordt overschreden. De langere stilstand zal echter leiden tot een lagere rentabiliteit. Waarover hierna meer.
5. In het kader van de externe veiligheid heeft de STAB geconstateerd dat het groepsrisico voor de bezoekers van het recreatiegebied "Druiplanden", naar schatting 660.000 op jaarbasis, niet is bepaald. Het argument van de gemeente dat deze bezoekers zich verspreiden over het gebied snijdt onvoldoende hout. Eén van de windmolens is geprojecteerd nabij de gebouwen van het strand van Luna waar de recreanten in het hoogseizoen juist zullen verblijven. De risico's mogen naar het oordeel van Ansink niet worden gebagatelliseerd. Als een rotorblad van tenminste 1.000 kg afbreekt en tussen de recreanten terecht komt is het leed niet te overzien. En dit risico is niet slechts een theoretisch risico. Dat is in de praktijk wel gebleken. Gevolg zal zijn dat één of meerdere windmolens vaker zullen moeten worden stilgezet.
6. Daarnaast is er geen onderzoek gedaan naar de barrière die de windmolens vormen voor trekvogels. Dit is een serieus probleem. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan dit aspect geen of onvoldoende aandacht besteed.
7. Voor wat betreft de financiële haalbaarheid constateert de STAB dat stilstand als gevolg van het wegnemen van geluidshinder en de risico's van externe veiligheid een fors afbreukrisico vormt voor het gehele project. Ondanks de afbreukrisico's en veiligheidsmarges waar in de berekeningen rekening mee gehouden is. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" bevat geen aanvulling naar aanleiding van deze conclusie.

Ansink twijfelt daarom nog altijd aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Nog daargelaten dat de toegepaste financiële constructie volgens Ansink niet in overeenstemming is met Europese regelgeving (ongeoorloofde staatssteun).

8. Het oordeel van de STAB kan worden aangemerkt als een nieuw feit of omstandigheid. Dit oordeel had in de besluitvorming over het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" moeten worden betrokken. Evenzeer omdat in genoemd bestemmingsplan hogere windmolens worden toegestaan dan in de partiële herzieningen "Overtoom en recreatiegebied", waardoor de gesignaleerde knelpunten alleen maar groter worden. Door dit niet te doen heeft de gemeenteraad niet in overeenstemming met de bij het voorbereiden van een bestemmingsplan te betrachten zorgvuldigheid gehandeld (3:2 Awb), althans is het besluit onvoldoende gemotiveerd (3:46 Awb).
9. Concluderend kan worden gesteld dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' in het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het recht. De gekozen locaties zijn niet geschikt voor het plaatsen van de windmolens. Ansink verzoekt gedeputeerde staten dan ook aan dit deel van het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

Ik dank u voor uw aandacht.

E. de Vilder
gemachtigde

Gedeputeerde staten van Noord-Holland

Hoorzitting 2 april 2009 om 14.30 uur

PLEITNOTA

Van:

De heer mr. ing. E. de Vilder, jurist, Pesman
Advocaten

Voor:

De heer D.J. Ansink (hierna ook: Ansink)

Inzake:

Bestemmingsplan 'Heerhugowaard-Zuid'

Geachte voorzitter,

1. De heer Ansink heeft bedenkingen ingediend tegen het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" omdat hij zich niet kan verenigen met de (drie) aanduidingen 'Windturbine toegestaan (WT)' Ansink meent dat de gemeente in haar locatiekeuze voor de windmolens zich teveel heeft laten leiden door financiële motieven, meer in het bijzonder de subsidievoorwaarden voor het naastgelegen woningbouwproject 'Stad van de Zon'.
2. De Stad van de Zon is ontwikkeld met de doelstelling dat deze wijk volledig voorziet in zijn eigen energiebehoefte. Daarvoor is op grote schaal gebruik gemaakt van energiebesparende technieken en zonnepanelen. Zonder de genoemde drie windturbines is de doelstelling CO2 neutraal echter niet haalbaar. De voorgenomen plaatsing van de windmolens en de besluitvorming hieromtrent heeft vanwege deze achtergrond een volledig eigen dynamiek gekregen.

Met als gevolg dat dit prestigeproject, want zo mogen we het wel noemen, naar het oordeel van Ansink onvoldoende objectief is benaderd en onderbouwd en serieuze knelpunten worden genegeerd.

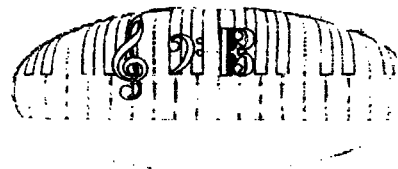
3. In de bedenkingen heeft Ansink deze knelpunten, die door een onafhankelijke deskundige, de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak zijn geconstateerd, uiteengezet. Ik zal deze kort aanhalen.
4. De STAB heeft vastgesteld dat er wel degelijk woningen liggen binnen de afstand van 350 meter van de windmolens. Tevens is er sprake van een geluidsbelasting die fors boven het referentieniveau van het omgevingsgeluid ligt. Er is geen mogelijkheid om de afstand tussen de betreffende woningen en de windmolens te vergroten. Ook zijn er geen maatregelen in de overdrachtsfeer mogelijk. De enige optie is de windmolens stop te zetten zodra de geluidsnorm van 40 dB(A) wordt overschreden. De langere stilstand zal echter leiden tot een lagere rentabiliteit. Waarover hierna meer.
5. In het kader van de externe veiligheid heeft de STAB geconstateerd dat het groepsrisico voor de bezoekers van het recreatiegebied "Druiplanden", naar schatting 660.000 op jaarbasis, niet is bepaald. Het argument van de gemeente dat deze bezoekers zich verspreiden over het gebied snijdt onvoldoende hout. Eén van de windmolens is geprojecteerd nabij de gebouwen van het strand van Luna waar de recreanten in het hoogseizoen juist zullen verblijven. De risico's mogen naar het oordeel van Ansink niet worden gebagatelliseerd. Als een rotorblad van tenminste 1.000 kg afbreekt en tussen de recreanten terecht komt is het leed niet te overzien. En dit risico is niet slechts een theoretisch risico. Dat is in de praktijk wel gebleken. Gevolg zal zijn dat één of meerdere windmolens vaker zullen moeten worden stilgezet.
6. Daarnaast is er geen onderzoek gedaan naar de barrière die de windmolens vormen voor trekvogels. Dit is een serieus probleem. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan dit aspect geen of onvoldoende aandacht besteed.
7. Voor wat betreft de financiële haalbaarheid constateert de STAB dat stilstand als gevolg van het wegnemen van geluidshinder en de risico's van externe veiligheid een fors afbreukrisico vormt voor het gehele project. Ondanks de afbreukrisico's en veiligheidsmarges waar in de berekeningen rekening mee gehouden is. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" bevat geen aanvulling naar aanleiding van deze conclusie.

Ansink twijfelt daarom nog altijd aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Nog daargelaten dat de toegepaste financiële constructie volgens Ansink niet in overeenstemming is met Europese regelgeving (ongeoorloofde staatssteun).

8. Het oordeel van de STAB kan worden aangemerkt als een nieuw feit of omstandigheid. Dit oordeel had in de besluitvorming over het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" moeten worden betrokken. Evenzeer omdat in genoemd bestemmingsplan hogere windmolens worden toegestaan dan in de partiële herzieningen "Overtoom en recreatiegebied", waardoor de gesignaleerde knelpunten alleen maar groter worden. Door dit niet te doen heeft de gemeenteraad niet in overeenstemming met de bij het voorbereiden van een bestemmingsplan te betrachten zorgvuldigheid gehandeld (3:2 Awb), althans is het besluit onvoldoende gemotiveerd (3:46 Awb).
9. Concluderend kan worden gesteld dat de aanduiding 'Windturbine toegestaan (WT)' in het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het recht. De gekozen locaties zijn niet geschikt voor het plaatsen van de windmolens. Ansink verzoekt gedeputeerde staten dan ook aan dit deel van het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

Ik dank u voor uw aandacht.

E. de Vilder
gemachtigde



Pleitnota tbv bedenkingen tegen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid:

U heeft mijn bedenkingen op schrift, daarom wil ik graag even terug gaan in de historie.

Wij hebben in 1992 een stukje grond gekocht waarop wij ons huis konden bouwen. Veel aandacht werd besteed aan hoe de woningen er uit moesten zien, omdat de rand de entree van Heerhugowaard zou worden. De huizen moesten door architecten zijn getekend en in moderne kleurstijl en met lichte steensoorten worden uitgevoerd.

Het openliggende terrein zou niet bebouwd worden, dat was ongewenst, dan zat Heerhugowaard vast aan Alkmaar.

Nadat Heerhugowaard het verloor van de Haarlemmermeer voor een Floriade bleek de expansie drift van Heerhugowaard groter dan verwacht en kwam men met een structuurvisie waarin de heer Ashok Bhallotra, een bekende landschapsarchitect bij betrokken was. Deze bracht het plan Stad van de Zon naar voren. De impressies waren hoopvol. Achter ons huis zouden eilandjes komen met haventjes en vrijstaande woningen.

Er is veel veranderd in de aanvankelijke opzetten, maar wat bleef was een recreatie gebied. Dit recreatie gebied heeft een eigen bestemmingsplan gehad en heette Bestemmingsplan recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid. Ik heb in het verleden bezwaar gemaakt tegen de bouwvoorzieningen voor het gebied intensief. Het totale bebouwde oppervlakte zou 2000 m2 mogen zijn bestaande uit losse gebouwen of 1 gebouw niet groter dan 1500 m2. Ik vond dat te veel.

Met de projectleider Ton Piers is destijds hierover van gedachte gewisseld en die vertelde ons dat de opzet gelijk was aan het Geester Ambacht en dat een gebouw van 1500 m2 er nooit zou komen. Maar je moest wat opschrijven zei hij.

Ondertussen was de gemeente met een andere ondernemer, de heer Appelman, in gesprek over de bouw van een grote discotheek. Deze was in de hele gemeente al weg geprocedeerd en plotseling kwam de gemeente erachter dat die wel in het recreatiegebied zou passen.

Wij hebben toen direct aangegeven dat een discotheek niet conform het bestemmingsplan gebouwd kon worden.

In alle procedures tegen de bouwvergunning van de WT werden wij in het ongelijk gesteld, omdat de toenmalige wethouder Piet iedere keer weer vertelde dat de WT wel in het bestemmingsplan past.

Henry van de Kraaks
Moennikroob 13
1704 VTY Heerhugowaard

tel. 072 57 27 471
fax. 072 57 27 508

E-mail : H.v.d.Kraaks@helnet.nl
Web site :
<http://www.homepages.helnet.nl/~hokplg/index.html>



De bouwvergunning was afgegeven, maar de procedures liepen nog. Mijn bezwaarschrift is ingediend op 5 Maart 2005. Het antwoord van het college kwam op 7 December 2005 en toen kon de procedure tegen de bouwvergunning bij de rechtbank pas worden aangespannen. De Waerdse Tempel zou aanvankelijk in die maand ook open gaan! Ik wijs hierbij graag op bijgevoegde mail dat ik naar de fractie van de VVD had gestuurd.

De bouwvergunning werd door de rechtbank vernietigd om de volgende redenen:

1. Discotheek paste niet in het bestemmingsplan omdat dit geen horeca is
2. De afmetingen waren ca. 1850 m2 in plaats van 1500 m2
3. Het gebouw was hoger dan de 8,5 meter.

Tot op vandaag staat het gebouw er dus illegaal en gedoogd het college haar parapedaardje.

Ondertussen is voor de 2^e maal de milieuvergunning ingetrokken voor buiten activiteiten. Ook van de burgemeester kreeg ik een briefje (bijlage 3) waarin staat dat versterkte muziek bij de WT niet kan, maar gezien de vooraankondigingen in de kranten moet ik hier ook weer constateren dat deze gemeente gewoon onwaarheden schrijft.

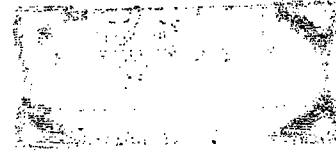
Zoals u kunt zien zijn mijn bezwaren gericht tegen de Waerdse Tempel die men nu opeens probeert te legaliseren. Dit gebouw was in de opzet nooit de bedoeling.

Men heeft nog hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak van de rechtbank, maar ook in dit hoger beroep ben ik in het gelijk gesteld.

Daarna heeft men via een artikel 19 procedure geprobeerd het gebouw te legaliseren, maar ook dat is tot nog toe niet gelukt. Daarom zou het college heel tevreden zijn als men nu deze misser zonder problemen kan wegwerken in dit totaal bestemmingsplan en liefst dan ook nog op zo'n manier dat alle al aangebouwde voorzieningen zoals rook-ruimte (nooit aangevraagd) en de twee omtimmerde zeecontainers als entree (ook nooit aangevraagd) kunnen worden gelegaliseerd.

Aanvankelijk had men in het bestemmingsplan-Zuid ook voor de eenvoud op bladzijde 28 de WT niet gemeld als geluidsbron. Maar dat is het natuurlijk wel. De Raad van State heeft mij in het gelijk gesteld door te stellen dat de gemeente onvoldoende rekening houdt met belanghebbenden. Het kopje "de in de milieuvergunning opgenomen voorschriften bieden voldoende garantie....." tellen niet meer omdat juist die milieuvergunning vernietigd is door de raad van state, omdat de geluidsvoorschriften veel te hoog waren gesteld.

Naar mijn mening is het dus niet mogelijk om het gebouw zonder noodzakelijke onderbouwing te legaliseren en het bestemmingsplan te veranderen dat horeca 4 mogelijk moet zijn.



Gemeente Heerhugowaard
Ta.v. college van burgemeester en wethouders
Afd RO & V stad van de Zon
Antwoordnummer 48
1700 VB Heerhugowaard

Heerhugowaard, 22 februari 2005
Betreft: Bezwaarschrift bouwvergunning Waerdse Tempel

Geacht college,

Tot twee maal toe ben ik bij het informatie centrum geweest om de bouwvergunning van de Waerdse Tempel te bekijken. Men laat de vergunning niet zien, alleen gerichte vragen worden beantwoord. Inzien zou moeten betekenen, dat de gehele bouwvergunning ook daadwerkelijk ingezien mag worden, maar kennelijk is dat bij deze bouwvergunning niet aan de orde.

De heer Schouten van afdeling bouwen heeft me goed geholpen. Hij heeft me een tekening gefaxt waarop de ventilatie uitgangen van het pand zijn ingetekend. Helaas ben ik door uw andere medewerkers wat meer teleurgesteld. Mijn vraag over een situatietekening werd beantwoord dat ik die maar moest gaan opvragen bij openbare werken, want die verzorgen de bestrating...

De volgende bezwaren hebben wij over de bouwvergunning:

1. Er is geen overzichtstekening van de locatie van het gebouw en de terrassen in het gebied, alsmede de grootte van dit gebouw inclusief terrassen ten opzichte van het "strand van Luna". Er is op geen enkele manier zichtbaar hoe het gebouw komt te liggen ten opzichte van de N242 of ten opzichte van plandeel 2. Wij kunnen hierdoor geen inschatting maken over de plaats van de ingangen, aanvoerroutes en ventilatie kanalen van de Waerdse Tempel en het daarbij voor ons eventueel optredend ongemak.

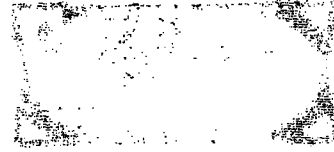
2. De bouwaanvraag is niet conform het ter plekke geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan omschrijft welke functies en afmetingen het horeca bedrijf mag hebben.

Onder hoofdstuk H punten h1 t/m h5 staat geen enkel bedrijf gemeld dat als activiteiten een dancing of uitgaanscentrum heeft. Er wordt in het bestemmingsplan niets geschreven over buitenevenementen en oefenruimten voor bandjes. Ook "de Waerdse Vallei" wordt op geen enkele wijze genoemd in het bestemmingsplan, maar wel op de internet site van de Waerdse Tempel.

Henry van de Kraats
Mondlaarob 13
1704 VTY Heerhugowaard

tel. 072 57 27 471
fax. 072 57 27 508

E-mail : H.v.d.Kraats@hetnet.nl
Web site :
<http://www.homepages.hetnet.nl/~holpijp/index.htm>



3. Bij gesprekken met de gemeente en berichten van de gemeente wordt altijd melding gemaakt dat afmetingen die worden opgegeven meestal niet worden gehaald en naar beneden worden bijgesteld. Hier wordt echter het bewijs getoond dat als een bestemmingplan aangeeft dat er maximaal 1500 m² bebouwd mag worden deze ook voor de volle 100% wordt benut. Dit zelfde geldt voor de hoogte van het pand.

4. Het totale bouwplan omvat een gebied van ca 5.000 m². Ten opzichte van het gehele gebied, beschikbaar voor intensieve recreatie, is dit een zeer grote invulling. Dit staat niet in verhouding tot het verwachtingspatroon dat gewekt is in het bestemmingsplan "recreatie gebied Heerhugowaard-Zuid. Feitelijk betekent deze bouwvergunning dat de Waerdse Tempel, inclusief alle aan - en afvoerwegen, terrassen en de parkeerplaatsen een zeer prominente plaats inneemt op de beschikbare gronden.

5. Merkwaardig genoeg worden, voor een privé onderneming als de Waerdse Tempel, alle parkeerplaatsen door gemeentegelden betaald, deze maken kennelijk geen deel uit van de kavel van het uitgaanscentrum. Het zelfde geldt voor de toevoerwegen.

6. Er is op geen enkel manier aan een afscherming van de terrassen gedacht. Hier dient echter wel in te worden voorzien. Het geluid van deze terrassen levert een verminderd woongenot op voor de woningen in de omgeving (afstand ca. 200 meter).

7. De verkeersstroom van de beoogde 3500 bezoekers gaat over de aanvoerroute naar de Waerdse Tempel. In de bouwvergunning wordt niet aangegeven welke geluidsremmende maatregelen zijn genomen tegen de geluidsoverlast van dit verkeer. Minimaal zou er een dikke bossage om deze weg gelegd moeten worden.

Met vriendelijke groet,

Henny en Loes van de Kraats
Monniksrob 13

Paul en Ank van de Hoor
Monniksrob 11

Henny van de Kraats

Van: "M.F. Baijards" <gretha.baijards@planet.nl>
Naar: "Henny van de Kraats" <H.v.d.Kraats@hetnet.nl>
Verzonden: maandag 21 november 2005 12:11
Onderwerp: Re: Waerdse Tempel

Henny van de Kraats,

Aanleiding van uw mail moet ik constateren dat het College zich niet aan afspraken houdt. Ik heb het college een mail sturen en vragen wat het antwoord van de commissie geweest is en waarom u geen bericht heeft ontvangen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State hebben we hierover gesproken in het raadsconvent. Wij hebben gezegd dat er een afspraak gemaakt is voor een klein aantal buitenactiviteiten. Als VVD houden wij het college en de deelnemers van de muziektempel aan deze afspraak. Zodra ik antwoord heb gekregen zal ik dit u doorsturen.

Met vriendelijke groeten,
Gretha Baijards.

— Original Message —

Van:
Naar:
Verzonden: Monday, November 21, 2005 9:34 AM
Onderwerp: Waerdse Tempel

Goedemorgen mevrouw Baijards,

Ik vraag u met dit mail toch nog eens te kijken naar de procedure zoals die verlopen is bij de Waerdse Tempel. Ik doe dat aan u omdat ik op de VVD gestemd heb en er toch van uit moet gaan dat ik het e.e.a mag verwachten van de mensen waarop ik heb gestemd.

Zoals u weet spelen er nog al wat zaken om de Waerdse Tempel.

Een van die zaken was de milieu vergunning waar B & W er eenvoudig van uit ging dat de buitenactiviteiten wel onder de plaatselijke politie verordening zou vallen en derhalve in een klap met de milieu vergunning voor de binnen activiteiten zou kunnen worden afgegeven.

De commissie van wijze mannen stelde mij in het ongelijk en derhalve heb ik mijn gelijk moeten halen bij de Raad van State die dan ook het hele milieu plan vernietigde. Daar ik ook niet al te vervelend wilde doen, heb ik op eigen initiatief een gesprek met de betreffende projectleiders georganiseerd om te kijken hoe die milieu vergunning kon worden afgegeven en die is op die manier dan ook enkel voor de binnen activiteiten afgegeven. Als afgesproken heb ik daar dan ook geen bedenkingen tegen uitgesproken.

De Bouwvergunning is door B & W afgegeven in Februari en ook daar hebben wij onze bezwaren tegen kenbaar gemaakt. Dit heeft geresulteerd in een hoorzitting in Mei waarop wij nog steeds geen definitief antwoord hebben gekregen. Ik heb hier reeds verschillende malen om gevraagd maar tot op de dag van vandaag heb ik nog geen antwoord.

Als men nu echter richting Alkmaar rijdt dan kan men echter zien dat het toch niet zo'n klein gebouwtje wordt als iedereen dacht en dat dit gebouw een prominente plek in beslag neemt in het recreatie gebied. Iets waarbij toen het bestemmingsplan werd omschreven niet van uit was gegaan. Men heeft via kunstgrepen als peil verandering het voor elkaar weten te krijgen dat het gebouw toch groter wordt want "het is maar net wat je referentie punt is" aldus de projectleider.

van de toen besproken driuipanden is volgens mij nog weinig tot niets over.

ertussen heb ik dus nog steeds geen antwoord, maar staat het gebouw er wel. Er zal geen
ter meer zijn die mij in het gelijk stelt, omdat de economische schade zo groot zal zijn dat een
ering van de bouwvergunning niet meer mogelijk is.

burger vind ik de gang van zaken nogal vreemd. De gemeente diende mij formeel na de
rzigting binnen 14 weken (10 weken en eventueel 4 weken uitstel) antwoord te geven. Als
ger moet men echter wel alle formele aspecten goed doorlopen anders worden klachten of
waarschriften niet ontvankelijk verklaard. Voor B&W gelden dit soort zaken kennelijk niet.

ag hoor ik hoe de VVD over dit soort zaken denkt.

et vriendelijke groet,

enny van de Kraats

ny van de Kraats

"M.F. Baijards" <gretha.baijards@planet.nl>
: "Kraats Henny van de" <H.v.d.Kraats@hetnet.nl>
onden: maandag 23 augustus 2004 12:51
erwerp: bestemmingsplannen

chte heer van de Kraats,

betreuren het dat de procedure met de muziektempel zo gelopen is. Bij de invulling van
ailocaties speelt dit probleem ook vaak. Na lang aandringen van onze fractie wordt er volgende
k een notitie besproken waarbij de gemeenteraad in een eerder stadium haar mening mag
en. Wij hopen dat er in de toekomst meer inspraakmogelijkheden voor raad en inwoners komt.
zullen proberen ons hiervoor in te zetten

t vriendelijke groeten,
xtha Baijards



HEERHUGOWAARD

INSPRAAKNOTA STRUCTUURVISIE "HERZIENING STRUCTUURPLAN HEERHUGOWAARD-ZUID"

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp van de structuurvisie zijn de volgende drie reacties ingekomen.

1. mevr. J. Kok, Monniksrob 13

- a. De tekst in de structuurvisie houdt geen rekening met de recente uitspraak van de Raad van State van 15 oktober 2008. De Raad van State heeft de milieuvergunning vernietigd voor de Waerdse Tempel voor het houden van buitenevenementen met grote aantallen bezoekers en hoge geluidsproducties.
- b. Op pagina 8 is een weergave opgenomen van het Evenementenbeleid. Door de Raad van State is vastgesteld dat de in de vergunning gehanteerde geluidswaarden niet in overeenstemming zijn met het evenementenbeleid.
- c. Op pagina 14 is opgenomen dat er buitenactiviteiten georganiseerd kunnen worden. Door de uitspraak van de Raad van State is dit in ieder geval nu niet meer mogelijk. Mevrouw Kok is bovendien van mening dat er sprake is van onaanvaardbare hinder, zodat er ook in de toekomst geen buitenevenementen meer gehouden zouden mogen worden. Als er ten noorden van de Waerdse Tempel de geplande woonwijk wordt aangelegd, is er zelfs nog minder mogelijk.
- d. Op pagina 15 wordt vermeld dat er geen onaanvaardbare hinder wordt verwacht. Mevrouw Kok geeft aan dat dit wel degelijk het geval is. In de omgeving zijn er zeer veel klachten geweest bij de laatste buitenevenementen. Deze zijn gemeld bij de politie.
- e. Er is in het verleden toegezegd dat er gecontroleerd zou worden. De controles werden echter op tijdstippen (namiddag/vroege avond) uitgevoerd dat het geluid nog niet hard stond. Daarnaast diende er na afloop aan elk evenement een geluidsrapport te worden overhandigd. In het kader van de juridische procedure bleek dat dit niet was gebeurd en slechts zeiden werd gedaan. Bovendien zou er handhavend worden opgetreden, dat is echter niet gebeurd. Zij heeft het gevoel dat de Waerdse Tempel een vrijbrief heeft.
- f. Mevr. Kok is vraagt aandacht voor het feit dat er nu normen zijn opgenomen voor geluidsstrekte in decibellen, maar dat er niets is vastgelegd ten aanzien van trillingen door lage tonen (dBc).

Reactie gemeente

- a. De tekst van het ontwerp is inderdaad niet aangepast aan de uitspraak van de Raad van State van 15 oktober 2008, ontvangen 16 oktober 2008. Dit komt eenvoudigweg omdat de tekst van het ontwerp op 13 oktober is opgesteld, voordat deze uitspraak van de Raad van State is ontvangen. De tekst van de structuurvisie zal echter geactualiseerd worden naar aanleiding van de uitspraak.

De uitspraak heeft betrekking op de verleende milieuvergunning. Deze vergunning is vernietigd. De milieuvergunning heeft (uitsluitend) betrekking op het houden van grootschalige buitenevenementen gedurende maximaal 6 dagen per jaar waarbij onder meer versterkte pop- en housemuziek ten gehore wordt gebracht. De Waerdse Tempel kan dus de activiteiten binnen het gebouw voortzetten. Ook activiteiten daarbuiten zijn mogelijk, zolang deze niet grootschalig zijn of voorzien zijn van versterkte muziek.

In de structuurvisie wordt de ruimtelijke visie en het beleid vastgelegd voor het gebied en de functies. Uiteraard zal er in de structuurvisie worden opgenomen dat voldaan moet worden aan de wettelijke verplichtingen. De uitwerking daarvan vindt echter plaats aan de hand van specifieke bouw- en milieuvergunningen.

- b. Er vindt nog nadere besluitvorming plaats over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State. Het evenementenbeleid maakt echter geen deel uit van deze structuurvisie.

Pleitnota Mr J.W. Ebbink
Inzake beroep vaststelling Bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid
Zitting: 2 april 2009 te 14.30 uur

Namens C.M.M. Mooij en M. Mooij wens ik het volgende op te merken. Bij notitie voor de hoorzitting d.d. 2 september 2008 zijn de zienswijzen van de familie Mooij onder de aandacht van de Gemeente Heerhugowaard gebracht. Cliënten wensen de zeven zienswijzen kort toe te lichten.

Ad 1.

De privé bak en bedrijfsruimte. Hiervoor loopt thans een bouwaanvraag. Het bouwplan past volgens Sanne Smit van de gemeente Heerhugowaard binnen het reeds door de gemeente Heerhugowaard goedgekeurde bestemmingsplan. Over dit bouwplan wordt thans nog opgemerkt dat een bouwhoogte van 9 meter esthetisch verantwoord zou zijn gezien de hoogte van de boerderij, te weten 13 meter. Indien in de toekomst het benodigd volume noodzakelijkerwijs verhoogd zou dienen te worden is een verhoging met 3 meter gewenst. Tevens wordt aansluiting gezocht bij de maximale bouwhoogte van het terrein dat achter de boerderij ligt en alwaar in de nabije toekomst gebouwen met een hoogte van 9 meter mogen worden gebouwd. De ingediende bouwaanvraag blijft in stand.

Ad 2.

Geen opmerkingen.

Ad 3.

Namens cliënten wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan qua berekening niet juist is.

Ad 4.

In de brief van 2 september 2008 wordt gesproken over hoogbouw. Hieronder dient te worden verstaan appartementen van drie verdiepingen, in totaal 9 meter hoog. Indien gewenst kunnen deze appartementen voorzien worden met een kelder.

Genoemde appartementen zullen de overige bebouwing en het hele plan afschermen tegen lawaai, fijn stof en uitzicht op geplande fly-over.

Ad 5.

Deze uitwerking loopt nu parallel. Cliënten gaan er vanuit dat dit ook door de gemeente Heerhugowaard in het kader van de zelfrealisatie door cliënten wordt voortgezet.

Ad 6.

Dit wordt thans gedaan volgens voorlopige plankaart.

Ad 7.

Voor WU2 is de maximale bouwhoogte 12 meter. Cliënten wensen deze maximale bouwhoogte ook voor WU1. Cliënten hebben vernomen dat de maximale bouwhoogte voor WU1 lager is in verband met de slagschaduw. Dit geldt dan natuurlijk ook voor de 12 meter hoge bebouwing veroorzakende

slagschaduw van de woningen van WU2 ten opzichte van WU1. Wat dit betreft geldt het adagium gelijke monniken gelijke kappen.

Nota bene merken cliënten op dat een mogelijke verhoging van WU1 naar 12 meter niet voor hen met zich meebrengt dat de schuur ad 1 eveneens naar 12 meter behoort te gaan.

2 april 2009

J.W. Ebbink
(gemachtigde)

Verwoording Willem Hopman 2 april 2009.

Locatie ; Gemeentehuis Heerhugowaard.

Geachte hr. Van Turen,

Mijn naam is Willem Hopman.

Ik ben uitgenodigd om hier mijn plannen te komen verdedigen om tot een oplossing te komen inzake het meningsverschil omtrent mijn bouwplannen aan de Middenweg 1c/d.

Het is alweer vele jaren geleden dat ik met de gemeente in contact ben geweest inzake onroerend goed !

Destijds zijn wij tot overeenstemming gekomen omtrent de verkoop van mijn gronden met daarop kassen om de plannen "Stad van de Zon" te kunnen realiseren.

Ik kan me herinneren dat de gemeente Heerhugowaard destijds een "prettige" partner was om zaken te doen.

Vandaar ook dat ik van de ene in de andere verbazing ben gevallen toen wij het plan opvatten om onze bedrijfsruimte te vervangen voor woningen.

Toen wij dit bij de gemeente aankaartten kwamen er een boel redenen waarom dit niet zou kunnen.

Voor gegronde redenen sta ik open !!

Echter de redenen die de gemeente Heerhugowaard aandroeg om ons te beletten onze plannen te realiseren hebben mij gedwongen om een raadsman te nemen die alles voor ons in goede banen tracht te leiden.

Na heel veel heen en weer geschrijf blijft de gemeente Heerhugowaard bij z'n standpunt om geen toestemming te geven tot slopen en bouwen op ons perceel.

Meerdere malen ben ik ook zelf bij de gemeente geweest om in samenspraak tot een redelijke oplossing te komen.

De laatste maal is mijn dochter Anouk geweest en heeft de zienswijze in de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling mondeling toegelicht.

De reactie van de gemeente ;

Perceel is "ondiep"

Het antwoord hierop ; er zijn veel ondiepere kavels (ook aan de Middenweg) waar gelijke plannen zijn goedgekeurd.

Het totale ensemble manifesteert zich als één.

Wanneer de gemeente de tekeningen ziet van voor en na realisatie van mijn plan, zult u zien dat er nog steeds sprake is van "ensemble". Met dien verstande dat een ieder zal beamen dat het ensemble juist mooier wordt !!

Het bestaande woonhuis heeft geen bijgebouw meer.

Dit is ook niet noodzakelijk ; we hebben geen agrarische werkzaamheden meer.

De volumes van bijgebouwen zijn beperkt.

Dat is niet waar ; er is ruim voldoende ruimte voor 3 onder 1 kap binnen de ruimte van de bijgebouwen.

Met de door de gemeente genoemde omzoming heeft dit niets te maken.

Veel woningen hebben geen strook van vier meter zoals u noemt.

Bovendien zullen heel weinig woningen in de “Stad van de Zon” zoveel eigen grond hebben als de woningen die wij wensen te realiseren.

Verdichting door opsplitsing van ervenstructuur waar de gemeente bang voor is, is al helemaal niet relevant.

Ik zou bijna willen zeggen ; U heeft niet anders gedaan aan “onze” Middenweg.

Wij vallen BINNEN de contouren van de “Stad van de Zon” alwaar de gemeente de gehele Middenweg zijn oude karakter heeft laten verdwijnen.

Zelfs buiten de contouren van de “Stad van de Zon” , enkele honderden meters verder wenst de gemeente een groot recreatie gebouw neer te zetten wat ook de “ervenstructuur” zeer verstoord alsmede het doorzicht en de openheid.

U kunt niet met 2 maten meten is mijn standpunt !!

De gemeente schrijft over toevoegen van extra bouwvolumes.

Ook dit geldt niet voor onze situatie.

Wij verzoeken tot vernieuwing van een volume.

De gemeente schrijft ; het specifieke karakter wordt geweld aangedaan !

Kan de gemeente mij dan aangeven wat het specifieke karakter betreft in mijn situatie ?

De gemeente schrijft over inrichting van tuinen.

Tijdens de aanleg van de recreatieplas ben ik verplicht geworden mijn tuin her in te richten.

Destijds had u daartegen ook geen bezwaar.

Betreffende het ontstaan de lintenstructuur dienen we terug te kijken in de geschiedenis, zo geeft de gemeente aan.

U wenst gerelateerd aan het verleden, het heden te structureren.

Binnen de contouren van de “Stad van de Zon” waar ons onroerend goed zich bevindt, vind ik weinig terug van ideeën gerelateerd aan het verleden.

Als onderhandelingsresultaat hebben sommige bewoners wel vergunningen afgedwongen.

Dit i.v.m. met aankoop gronden door de gemeente. Zo geeft u tenminste aan.

Wij, die dus destijds volledig hebben meegewerkt en aan de wensen van de gemeente tegemoet kwamen zouden daar anno 2009 voor moeten bloeden ?

Onbebouwde ruimte wordt niet als kwaliteit gezien, zo schrijft u.

In ons geval praten we NIET over onbebouwde ruimte.

Nog één maal wil ik aangeven dat de lintstructuur absoluut niet verloren gaat wanneer onze plannen verwezenlijkt worden. Er zal ook geen “doorkijk” verloren gaan !!

Voorts schrijft u over precedentwerking.

Ik denk ook inderdaad dat precedentwerking in mijn geval niet aan de orde is.

In mijn geval praten we over vervanging van een volume en wat voor vervanging.

Nieuw, mooi (zie tekeningen) en een ware “upgrade” voor het betreffende stukje Middenweg.

U sluit af met het vasthouden aan het uitgangspunt om verdere verdichting te voorkomen.

Ook hier kan ik melden dat in mijn geval van verdichting geen sprake is.

Kort samengevat dring ik aan op het volgende ;

1. Wilt u onze specifieke zaak nog eens goed bestuderen.
2. Wilt u eens heel goed de “foto’s” van de bestaande situatie met de nieuwe bestuderen.
3. Wilt u openstaan om samen tot een oplossing te komen en niet alles zomaar van tafel schuiven.
4. Wilt u de situatie ter plekke nog eens goed komen aanschouwen. Dit is al eens door 2 personen gebeurd die elkaar de opmerking maakten dat het wel heel moeilijk zou gaan worden dit tegen te houden.

Mijn raadsman Dhr. Denninger heeft in zijn schrijven alles heel duidelijk gemaakt.

Ik ben er daarom ook van overtuigd dat wij in goed overleg met de gemeente Heerhugowaard tot een passende oplossing voor onze sloop- en bouwplannen kunnen komen.

Met name wanneer u nog eens de zienswijzen van Dhr. Denninger bestudeerd hoop ik dat u zult inzien dat wij “recht van spreken” hebben.

M.vr.gr.

Willem Hopman.

Middenweg 1c,d

1703 RA Heerhugowaard.

M. Yd Stoop
Tuin van Lugh 1
1705 SN Heerhugowaard

2 april 2009, Heerhugowaard

bedenkingen Bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid

bijlage: 2

verzoek: carport toe te staan binnen het bestemmingsplan

reden carport:

- bescherming auto (tegen de weersomstandigheden en personen en kinderen, beschadigingen)
- privacy van de achtertuin
- eigendom bescherming

reden afwijzing gemeente:

- niet gewenst ivm toename bebouwing achtertuin tegen openbaar gebied, openbare karakter.
- reële kans, bebouwing bouwmogelijkheid, ander gebruik dan beoogd
- armoedig beeld

aangegeven wordt dat overige deel wel bebouwd mag worden

verweer van de punten gemeente:

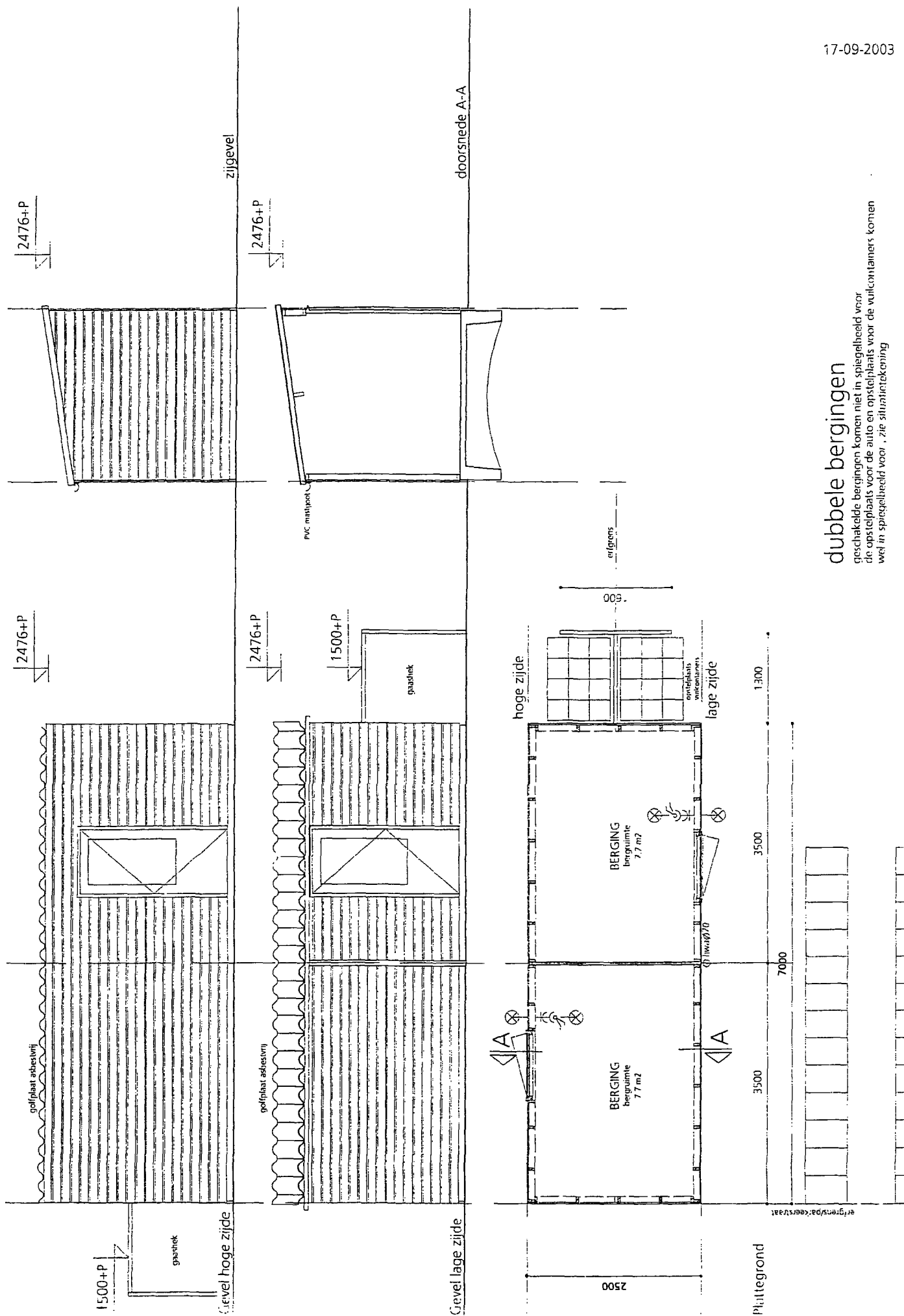
- carport is open constructie m.a.w. er is geen andere mogelijkheden dan parkeren van de auto
- armoedig beeld, de welstandscommissie blijft van toepassing bij aanvraag vergunning
- overige deel van de tuin is aangelegd, kosten wegen niet op voor het plaatsen van een carport bovendien is dan substantieel meer ruimte nodig voor de auto. (bestrating e.d.)
- bebouwing in het overige deel van de tuin geeft willekeur in plaatsing en zal eerder een armoedig beeld geven dan aansluiten aan de openbare weg.
- het openbare karakter zal bij plaatsen van een carport in het overige deel van de tuin een grotere aantasting zijn van het openbare karakter. (opofferen tuin en willekeur constructies)
- het aansluiten op de openbare weg is logisch, vanwege het feit dat er anders een pad moet lopen om met de auto de openbare weg te kunnen bereiken.
- grote en positionering van de achtertuin laat weinig tot geen ruimte toe voor een vergunningsvrije carport.
- bij aanschaf van de woning in 2004 was er geen sprake van, dat een carport niet mogelijk zou zijn. Mijn buurman heeft zelfs als optie tijdens de bouw de mogelijkheid gehad om een carport als meerwerk te laten uitvoeren. (ander type woning echter percelen grenzen aan elkaar waaronder de parkeerplaatsen). (gelijkheidsbeginsel)

€ prijs incl.
9 % BTW

08.02.	Uitbreiding begane grond achtergevel De begane grondvloer, de betonnen bouwmuren en het betonnen plafond worden verlengd. De gevels, het dak, de binnenkant e.d. zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voor deze onderdelen geldende specificaties genoemd in de verkoopbrochure. Het elektra en de cv-installatie zal indien nodig worden aangepast. Een en ander volgens tekening.	
08.02.01.	Het uitbreiden van de woonkamer aan de achtergevel Uitvoering conform tekening architect d.d. 20-11-2004	12.660,00
08.03.	Uitbreiding begane grond zijgevel linker De begane grondvloer, de betonnen bouwmuren en het betonnen plafond worden uitgebreid in de zijgevel. Constructief is in achtergevel een stalen kolom opgenomen. De gevels, het dak, de binnenkant e.d. zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voor deze onderdelen geldende specificaties genoemd in de verkoopbrochure. Het elektra en de cv-installatie zal indien nodig worden aangepast. Een en ander volgens tekening.	
08.03.01.	Het uitbreiden van de woonkamer aan de zijgevel Uitvoering conform tekening architect d.d. 20-11-2004.	20.070,00
08.04.	Dakkapel plaatsen Het leveren en aanbrengen van een houten dakkapel volgens de hieronder aangegeven tekening. De dakkapel is voorzien van een kozijn met twee draai-kiep ramen met dubbele beglazing. Voor versteviging worden extra houten balken in de dakconstructie aangebracht.	
08.04.01.	Plaatsen van 1 dakkapel aan achterzijde woning	8.293,00
08.05.	Carport Het leveren en plaatsen van een stalen carport conform tekening. De carport wordt geconstrueerd op 4 stuks prefab betonnen poeren en voorzien van een hwa aangesloten op de riolering.	
08.05.01.	Plaatsen van carport in de tuin ter plaats van de opstelplaats voor de auto	6.660,00
08.06.	Schuifbui Het leveren en plaatsen van een aluminium schuifbui in de zijgevel in plaats van het standaard kozijn. Afmeting passend in bestaande kozijnopening en uitvoering gelijk aan de schuifbui in de achtergevel.	
08.06.01.	Plaatsen van een aluminium schuifbui in plaats van de het standaard kozijn	1.475,00
08.07.	Borstwering keuken en zijgevel Het leveren en plaatsen van emalglas i.p.v. het standaard glas, het dichtzetten van de borstwering en het leveren en plaatsen van een kolom met vensterbank. In het kozijn van de keukens en/of zijgevel zoals op tekening aangegeven.	
08.07.01.	Plaatsen emalglas in keukenkozijn	625,00
08.07.02.	Plaatsen emalglas in zijgevelkozijn	1.050,00

dubbele bergingen

geschilderde bergingen komen niet in spiegelbeeld voor
de opstelplaats voor de auto en opstelplaats voor de vuilcontainers komen
wel in spiegelbeeld voor, zie situatietekening



Hoorzitting ten overstaan van het college van GS van Noord-Holland inzake de namens Van Ruitenbeek ingebrachte bedenkingen in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid door de Raad van de gemeente Heerhugowaard op donderdag 2 april 2009 om 14:30 in het Gemeentehuis van Heerhugowaard

Onderwerp: Benkingen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid

Geachte leden van het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland,

Inleiding

1. Cliënt heeft reeds gemotiveerd zijn bedenkingen ingediend tegen het ter inzage gelegde bestemmingsplan “Heerhugowaard-Zuid”. Dit stuk betreft primair de voorgenomen realisering van een waterskibaan direct grenzend aan het woonperceel van cliënt, maar bevat bovendien de wens van cliënt om op zijn percelen aan de Middenweg een nieuwe woning te realiseren. Voor de bijeenkomst van vandaag kan met betrekking tot het bovenstaande nog het volgende worden opgemerkt.

Realisering waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen

2. De wens van de Gemeente om aan het Strand van Luna direct grenzend aan het woonperceel van cliënt een waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen te realiseren dateert al van enige tijd geleden. De aan de bedenkingen gehechte producties geven een goed inzicht in de voorgeschiedenis. Een aantal elementen is in het bijzonder het vermelde waard:
 - bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid” dat aan de bestaande inrichting van het onderhavige gebied ten grondslag heeft gelegen, is uitdrukkelijk niet voorzien in een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening als een waterskibaan (inclusief horecavoorzieningen);
 - de te realiseren horecavoorzieningen met een totale oppervlakte van maximaal 1500 vierkante meter is in zijn geheel ondergebracht in één inrichting: de Waerdse Tempel. Deze is zodanig gesitueerd, dat omliggende woningen zo min mogelijk overlast kunnen ondervinden van deze inrichting;

- 
- de te realiseren waterskibaan is in enkel opzicht vergelijkbaar met op dit moment toegestane recreatieve gebruiksmogelijkheden ter plaatse. Dit betreft zowel de te realiseren bebouwing als wijze en intensiteit van gebruik;
 - in het kader van de reeds doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO heeft de gemeentelijke commissie voor de bezwaarschriften geconcludeerd, dat het project (waterskibaan en horecavoorzieningen) een te grote impact heeft op het woongenot van cliënt en om die reden in bestaande omvang niet aanvaardbaar is;
 - uit de ingebrachte uitspraken van de Rechtbank Alkmaar, sector Bestuursrecht is af te leiden, dat door de bestuursrechter het standpunt van de gemeentelijke commissie voor de bewaarschriften wordt onderschreven: de relevante rechtsoverwegingen zijn in de zienswijze aangehaald (punt 5, zienswijze 6 juni 2008);
 - het betreft hier uitdrukkelijk geen formeel gebrek, dat op eenvoudige wijze is te repareren door in plaats van de vrijstellingsprocedure te kiezen voor de planprocedure;
 - dit laatste blijkt overigens ook uit het feit, dat de betrokken vrijstelling voor de kabelskibaan ook na reparatie door de bestuursrechter is vernietigd;
 - in dit verband wenst cliënt nogmaals in herinnering te brengen, dat ook een andere grootschalige (horeca)voorziening in het gebied, de Waerdse Tempel, aanvankelijk op onjuiste motieven is vergund: anders dan werd aangenomen, paste het multifunctionele centrum niet binnen het bestemmingsplan, welk gebrek achteraf alsnog met een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO moest worden gerepareerd.
3. De van gemeentewege opgestelde reactie op de namens cliënt ingediende zienswijze/bedenkingen weerlegt de door cliënt ingebrachte bezwaren tegen de aanleg van de kabelskibaan (inclusief horeca) geenszins. Wederom wordt de impact van deze grootschalige voorzieningen op het woongenot van cliënt gebagatelliseerd. Wederom wordt gesteld, dat slechts sprake is van een verdere invulling van reeds bestaande intensieve recreatiemogelijkheden. Uit het voorgaande is reeds af te leiden, dat zowel de gemeentelijke commissie voor de bezwaarschriften als de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Alkmaar daar geheel anders over denkt.



4. Ook doet de Gemeente het wederom voorkomen, dat met name het ontbreken van een basis in het gemeentelijke structuurplan reden was voor de Voorzieningenrechter om het plan af te wijzen. Nogmaals: dit formele gebrek is, zowel in de visie van de commissie voor de bezwaarschriften als in die van de Voorzieningenrechter niet doorslaggevend geweest om het plan “af te schieten”. De te grote impact op het woongenot van cliënt was dat uitdrukkelijk wel!
5. In de reactienota's wordt de kabelskibaan en de daarbij behorende horecavoorzieningen vergeleken met andere grote projecten als de realisering van een nieuw theater en nieuwe bioscoopvoorzieningen in het stadshart en een grootschalige verbetering van regionale doorstroomwegen. Deze projecten laten zich echter niet vergelijken voor wat betreft de overlast op omliggende woningbouw. Ook geven deze voorbeelden geen rechtvaardiging voor de realisering van een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening **op deze locatie**.
6. Aan de bestaande inrichting van het gebied ligt (vanzelfsprekend) een zorgvuldige afweging van belangen ten grondslag. Daarbij is gezocht naar een combinatie van de recreatieve functie en de woonfunctie. Voorzover al enige onderbouwing is gegeven aan het belang van een dergelijke grootschalige horeca-recreatievoorziening geldt, dat de bestaande inrichting van het gebied een dergelijke voorziening niet (meer) toestaat. Het maken van een planschade-analyse lijkt in ieder geval wenselijk.

Realisering nieuwe woning

7. Ook in dit opzicht overtuigt de reactienota van de Gemeente niet. Zo is in de zienswijze aangegeven, dat de voorgenomen sloop van de omvangrijke loods ten behoeve van de nieuwe woning de openheid van het gebied en de bestaande lintstructuur juist ter goede zal komen. Sterker: de bestaande verkavelingsstructuur zal juist worden versterkt.
8. Op zijn minst vereist een nadere toelichting het argument, dat er niet alleen een woonvolume zal worden toegevoegd, maar ook bijgebouwen voor twee woningen en

twee woningen met een eigen inrichting. Slopen van de bestaande opstallen heeft
 immers niet noodzakelijkerwijs betrekking op de thans bij de woning van cliënt
 behorende bijgebouwen. Vrees voor precedentwerking is ook niet gerechtvaardigd.

gemachtigde

Hoorzitting ten overstaan van het college van GS van Noord-Holland inzake de namens Van Ruitenbeek ingebrachte bedenkingen in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid door de Raad van de gemeente Heerhugowaard op donderdag 2 april 2009 om 14:30 in het Gemeentehuis van Heerhugowaard

Onderwerp: Benkingen bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid

Geachte leden van het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland,

Inleiding

1. Cliënt heeft reeds gemotiveerd zijn bedenkingen ingediend tegen het ter inzage gelegde bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid". Dit stuk betreft primair de voorgenomen realisering van een waterskibaan direct grenzend aan het woonperceel van cliënt, maar bevat bovendien de wens van cliënt om op zijn percelen aan de Middenweg een nieuwe woning te realiseren. Voor de bijeenkomst van vandaag kan met betrekking tot het bovenstaande nog het volgende worden opgemerkt.

Realisering waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen

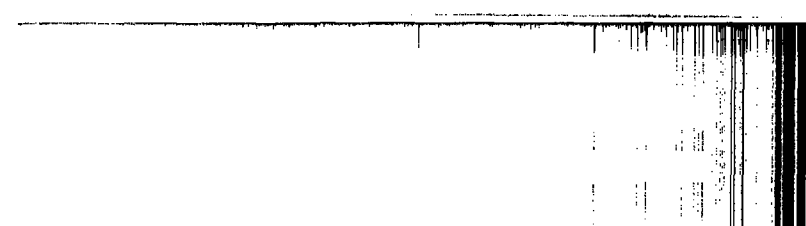
2. De wens van de Gemeente om aan het Strand van Luna direct grenzend aan het woonperceel van cliënt een waterskibaan met bijbehorende horecavoorzieningen te realiseren dateert al van enige tijd geleden. De aan de bedenkingen gehechte producties geven een goed inzicht in de voorgeschiedenis. Een aantal elementen is in het bijzonder het vermelde waard:
 - bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid" dat aan de bestaande inrichting van het onderhavige gebied ten grondslag heeft gelegen, is uitdrukkelijk niet voorzien in een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening als een waterskibaan (inclusief horecavoorzieningen);
 - de te realiseren horecavoorzieningen met een totale oppervlakte van maximaal 1500 vierkante meter is in zijn geheel ondergebracht in één inrichting: de Waerdse Tempel. Deze is zodanig gesitueerd, dat omliggende woningen zo min mogelijk overlast kunnen ondervinden van deze inrichting;

- 
- de te realiseren waterskibaan is in enkel opzicht vergelijkbaar met op dit moment toegestane recreatieve gebruiksmogelijkheden ter plaatse. Dit betreft zowel de te realiseren bebouwing als wijze en intensiteit van gebruik;
 - in het kader van de reeds doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO heeft de gemeentelijke commissie voor de bezwaarschriften geconcludeerd, dat het project (waterskibaan en horecavoorzieningen) een te grote impact heeft op het woongenot van cliënt en om die reden in bestaande omvang niet aanvaardbaar is;
 - uit de ingebrachte uitspraken van de Rechtbank Alkmaar, sector Bestuursrecht is af te leiden, dat door de bestuursrechter het standpunt van de gemeentelijke commissie voor de bewaarschriften wordt onderschreven: de relevante rechtsoverwegingen zijn in de zienswijze aangehaald (punt 5. zienswijze 6 juni 2008);
 - het betreft hier uitdrukkelijk geen formeel gebrek, dat op eenvoudige wijze is te repareren door in plaats van de vrijstellingsprocedure te kiezen voor de planprocedure;
 - dit laatste blijkt overigens ook uit het feit, dat de betrokken vrijstelling voor de kabelskibaan ook na reparatie door de bestuursrechter is vernietigd;
 - in dit verband wenst cliënt nogmaals in herinnering te brengen, dat ook een andere grootschalige (horeca)voorziening in het gebied, de Waerdse Tempel, aanvankelijk op onjuiste motieven is vergund: anders dan werd aangenomen, paste het multifunctionele centrum niet binnen het bestemmingsplan, welk gebrek achteraf alsnog met een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO moest worden gerepareerd.
3. De van gemeentewege opgestelde reactie op de namens cliënt ingediende zienswijze/bedenkingen weerlegt de door cliënt ingebrachte bezwaren tegen de aanleg van de kabelskibaan (inclusief horeca) geenszins. Wederom wordt de impact van deze grootschalige voorzieningen op het woongenot van cliënt gebagatelliseerd. Wederom wordt gesteld, dat slechts sprake is van een verdere invulling van reeds bestaande intensieve recreatiemogelijkheden. Uit het voorgaande is reeds af te leiden, dat zowel de gemeentelijke commissie voor de bezwaarschriften als de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Alkmaar daar geheel anders over denkt.

4. Ook doet de Gemeente het wederom voorkomen, dat met name het ontbreken van een basis in het gemeentelijke structuurplan reden was voor de Voorzieningenrechter om het plan af te wijzen. Nogmaals: dit formele gebrek is, zowel in de visie van de commissie voor de bezwaarschriften als in die van de Voorzieningenrechter niet doorslaggevend geweest om het plan “af te schieten”. De te grote impact op het woongenot van cliënt was dat uitdrukkelijk wel!
5. In de reactienota's wordt de kabelskibaan en de daarbij behorende horecavoorzieningen vergeleken met andere grote projecten als de realisering van een nieuw theater en nieuwe bioscoopvoorzieningen in het stadshart en een grootschalige verbetering van regionale doorstroomwegen. Deze projecten laten zich echter niet vergelijken voor wat betreft de overlast op omliggende woningbouw. Ook geven deze voorbeelden geen rechtvaardiging voor de realisering van een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening **op deze locatie**.
6. Aan de bestaande inrichting van het gebied ligt (vanzelfsprekend) een zorgvuldige afweging van belangen ten grondslag. Daarbij is gezocht naar een combinatie van de recreatieve functie en de woonfunctie. Voorzover al enige onderbouwing is gegeven aan het belang van een dergelijke grootschalige horeca-recreatievoorziening geldt, dat de bestaande inrichting van het gebied een dergelijke voorziening niet (meer) toestaat. Het maken van een planschade-analyse lijkt in ieder geval wenselijk.

Realisering nieuwe woning

7. Ook in dit opzicht overtuigt de reactienota van de Gemeente niet. Zo is in de zienswijze aangegeven, dat de voorgenomen sloop van de omvangrijke loods ten behoeve van de nieuwe woning de openheid van het gebied en de bestaande lintstructuur juist ter goede zal komen. Sterker: de bestaande verkavelingsstructuur zal juist worden versterkt.
8. Op zijn minst vereist een nadere toelichting het argument, dat er niet alleen een woonvolume zal worden toegevoegd, maar ook bijgebouwen voor twee woningen en



twee woningen met een eigen inrichting. Slopen van de bestaande opstallen heeft
 immers niet noodzakelijkerwijs betrekking op de thans bij de woning van cliënt
 behorende bijgebouwen. Vrees voor precedentwerking is ook niet gerechtvaardigd.

gemachtigde

1. **VVE “Hemelboog Binnen”
1705 SL Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

Tekent bezwaar aan tegen gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan. In concreto tegen de gewijzigde maximaal toegestane bouwhoogte van het complex ‘Centrumplan’. In het oorspronkelijke bestemmingsplan was de maximale bouwhoogte 15 meter, nu 23 meter.

Voorlopige reactie gemeente:

De bouwhoogte van 23 meter is vermeld op de inspraakversie en de ter inzage gelegde versie van het bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is hierin geen verandering gebracht.

Ten eerste is geen sprake van een gewijzigde vaststelling op dit punt en ten tweede heeft de VVE voorafgaande aan de vaststelling geen zienswijzen ingediend. De VVE is naar ons oordeel niet ontvankelijk in haar bedenkingen en (subsidiar) niet in haar belangen geschaad t.o.v. de eerder ter visie gelegde versies.

2. **De heer Ir. A.R. Otten en mevrouw Ir. A.M.G. Toonen
Marga Klompéland 32
1705 JD Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

Wil overname van de regels van het bestemmingsplan Antonia Korvezeetuin in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid.

Was niet op de hoogte dat het plandeel Antonia Korvezeetuin in Heerhugowaard-Zuid opgenomen was, omdat dat niet in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid is vermeld.

Voorlopige reactie gemeente:

In de publicaties (inspraak en art. 23 WRO) is de gehele plangebiedbegrenzing vermeld, waarbinnen zich ook het gebied Antonia Korvezeetuin bevindt. De ligging van het plangebied met de omkadering is aangegeven in de inleiding van de Toelichting met toelichtende kaartjes. Het te vervangen plangebied Antonia Korvezeetuin is niet opgenomen in het in de Toelichting opgenomen rijtje met te vervangen planologische regelingen, omdat dat plan niet vigerend was op dat moment. Wel is op bladzijde 26 van de Toelichting een paragraaf aan de “Ontsluiting Antonia Korvezeetuin-Jan Glijnisweg” gewijd, welke paragraaf de indieners van de bedenkingen wellicht niet hebben opgemerkt.

Ten eerste is geen sprake van een gewijzigde vaststelling op dit punt en ten tweede hebben de heer Otten en mevrouw Toonen voorafgaande aan de vaststelling geen zienswijzen ingediend. De heer Otten en mevrouw Toonen zijn naar ons oordeel niet ontvankelijk in hun bedenkingen en (subsidiar) niet in hun belangen geschaad t.o.v. de eerder ter visie gelegde versies.

3. **M. van der Stoop
Tuin van Lugh 1
1705 SN Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Van der Stoop heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend. Hij vindt dat de gemeente onvoldoende redenen heeft om de bouw van een carport te weigeren op dat deel van zijn achtertuin met de bestemming ‘Verkeer en verblijf’ met de aanduiding ‘P’.

Voorlopige reactie gemeente:

In aanvulling op de gemeentelijke reactie op de eerder ingediende zienswijzen, het volgende. Met het beschikbaar houden van het aantal parkeerplaatsen in dit plangebied wordt het algemeen belang gediend. De vorm van bestemmen van de parkeerplek op het eigen erf maakt publiekrechtelijke handhaving mogelijk.

Zodra de parkeerplek 'verdwijnt' achter een deur, is a. handhaving nauwelijks mogelijk, b. wordt het consequent gebruik van de parkeerplek bemoeilijkt en c. ontstaat een stedenbouwkundig ongewenste gesloten wand over de volle breedte van het achtererfgebied van de woningen.

Bij de woning van de heer Van der Stoop is tussen de vrij van bebouwing te houden parkeerplek en de woning ca. 10,5 meter beschikbaar om een garage te bouwen. Voldoende voor de bouw van een vrijstaande garage.

Naar het oordeel van de gemeente Heerhugowaard zijn er in het vaststellingsbesluit voldoende redenen aangegeven om geen bouw mogelijkheden toe te staan op de in het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid aangegeven bestemming 'Verkeer en verblijf' met de aanduiding 'P'.

**4. H. van de Kraats
Monniksrob 13
1704 VT Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Van der Kraats heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend. De bedenkingen richten zich tegen de aanwezigheid van het gebouw en de horecafunctie van De Waerdse Tempel.

De Waerdse Tempel wordt niet genoemd als geluidsbron. Deze onderneming kan meer dan 5000 bezoekers bij buitenactiviteiten aantrekken. De geluidsproductie moet beter onderbouwd worden in het bestemmingsplan.

Moet er niet een nader onderzoek gedaan worden naar de geluidhinder van de Waerdse Tempel ten opzichte van de nog aan te leggen woonwijk Plandeel 3?

Op bladzijde 53 van de Toelichting van het bestemmingsplan staat dat gedetailleerd bekend is waar het gebouw staat, hoe hoog het is en hoe de gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt. Gelet op het navolgende klopt deze zinsnede niet.

- Het gebouw is niet gebouwd op basis van een geldende vrijstelling/bouwvergunning. Dit bestemmingsplan wordt gebruikt om voor het gebouw alsnog een bouwvergunning te kunnen verlenen.
- De argumentatie voor de verhoging van de aanvankelijke bouwhoogte van 9 naar 11 meter ontbreekt.
- Het gebouw is volgens eigen berekening qua bezoekerscapaciteit MER-plichtig. Deze MER-procedure is niet gevolgd. Bovendien kan de wijziging van Horeca 3 naar Horeca 4 niet zonder een nieuwe MER-procedure tot stand komen.
- Met de vaststelling van het bestemmingsplan is een extra bouwoppervlakte van 4 bij 20 meter aan de entree/foyer toegevoegd. Dit is vreemd omdat er geen bouwvergunning voor de Waerdse Tempel voorhanden is.

Voorlopige reactie gemeente:

Ten aanzien van de geluidssituatie merken wij het volgende op.

De ingediende zienswijze van de heer Van der Kraats heeft geleid tot het aanvullen van de paragraaf 'Geluid' in de Toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan. Gelet op de ingediende bedenkingen, is die aanvulling een afdoende antwoord voor zover het de binnenactiviteiten van de Waerdse Tempel betreft.

De bedenkingen spitsen zich nu toe op de Waerdse Tempel als organisator van buitenactiviteiten. Vanaf 1 januari 2008 is voor De Waerdse Tempel het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Dat houdt in dat De Waerdse Tempel meldingsplichtig is op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor zover het het organiseren van evenementen (binnen en/of buiten) betreft van minder dan 5000 bezoekers. Tevens moet een evenementenvergunning worden aangevraagd en gelden de geluidsnormen zoals vastgelegd in het gemeentelijke Evenementenbeleid, waar ook alle andere buitenevenementen onder vallen die door andere partijen worden georganiseerd.

Door de Raad van State is bij uitspraak van de Raad van State van 15 oktober 2008, door ons ontvangen 16 oktober 2008, de milieuvergunning vernietigd die uitsluitend betrekking heeft op het houden van grootschalige buitenevenementen gedurende maximaal 6 dagen per jaar waarbij onder meer versterkte pop- en housemuziek ten gehore wordt gebracht. De Waerdse Tempel kan dus de activiteiten binnen het gebouw voortzetten. Ook activiteiten daarbuiten zijn mogelijk, zolang deze niet grootschalig zijn of voorzien zijn van versterkte muziek.

Overeenkomstig het Evenementenbeleid mogen buitenevenementen niet meer dan 75 dB(A) veroorzaken op de gevels van de omliggende woningen, waarbij een overschrijding c.q. muziekcorrectie van 10 dB(A) bij de gemeten waarde moet worden opgeteld. Het is op dit moment de vraag of het gemeentebestuur zal overgaan tot het verlenen van medewerking aan een milieuvergunningaanvraag voor het organiseren van evenementen t.b.v. meer dan 5000 bezoekers. Het houden van buitenevenementen voor meer dan 5000 bezoekers valt echter buiten het planologische kader van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat uitsluitend bouwregels voor de bestaande bebouwing en het gebruik van het omliggende terrein. Op basis van de geldende milieuregels kunnen hier zonder meer recreatieve evenementen plaatsvinden, zolang maar voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.

Er is daarnaast geen aanleiding om nader geluidsonderzoek in verband met de nog te realiseren woonwijk Plandeel 3. Overeenkomstig het Evenementenbeleid mogen buitenevenementen niet meer dan 75 dB(A) veroorzaken op de gevels van de omliggende woningen, waarbij een overschrijding c.q. muziekcorrectie van 10 dB(A) bij de gemeten waarde moet worden opgeteld. Ook voor de nieuwe woningen in plandeel 3 geldt een maximum geluidbelasting op de gevel van 75 dB(A), zoals vastgelegd in het Evenementenbeleid. De geplande woningen in plandeel 3 liggen niet dichterbij de Waerdse Tempel dan de reeds aanwezige woningen waarmee in het akoestisch onderzoek is gerekend. Omdat een hogere gevelbelasting niet aan de orde is, is ten aanzien van de te bouwen woningen in Plandeel 3 ten behoeve van een eventuele milieuvergunning voor buitenevenementen geen nieuw geluidonderzoek nodig.

Ten aanzien van de tekst op bladzijde 53 van de toelichting en de daarbij genoemde argumenten merken wij het volgende op:

De genoemde tekst haakt aan bij een rechterlijke uitspraak. De onderdelen van de uitspraak hebben betrekking op de specifieke hoogte zoals die volgens het bestemmingsplan gemeten zou moeten worden. Dit in verband met de juridische definitie van het peil, de vraag of de gekozen functie binnen de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan valt en de vraag of de deels ondergronds gerealiseerde voorzieningen bij het bouwvlak berekend zouden moeten worden. Over deze onderdelen bestond verschil van inzicht. Naar aanleiding van de rechterlijke uitspraak is dit niet meer het geval. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de uitspraak.

Op basis van de rechterlijke uitspraak werd de bouwvergunning vernietigd, nadat de voorziening reeds gerealiseerd was. Er diende dan ook een besluit genomen te worden ten aanzien van de wenselijkheid van de gerealiseerde voorziening. De Waerdse Tempel zorgt voor een goede invulling van het gewenste diverse aanbod voor alle leeftijden in Heerhugowaard. Daarnaast geeft de Waerdse Tempel een goede invulling aan het intensieve gebruik van dit gebied. Door de groei van Heerhugowaard van minder dan 40.000 inwoners naar meer dan 55.000 moeten ook de aanwezige voorzieningen meegroeien om een volwaardig voorzieningenniveau te bieden. Het gemeentebestuur is dan ook van mening dat deze ontwikkeling een aanvaardbare en wenselijke aanvulling vormt op het voorzieningenniveau. Op basis hiervan is er een vrijstellingsprocedure gestart en is er bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden met de uitspraak van de rechtbank. Er valt niet in te zien waarom er sprake zou zijn van een verkeerde procedure, bestemmingsplannen dienen immers in de regel binnen 10 jaar te worden geactualiseerd, waarbij er niet alleen rekening gehouden moet worden met de huidige situatie, maar ook met eventuele toekomstige ontwikkelingen. Ten aanzien van de artikel 19 lid 1 procedure geldt dat deze, naar de appellant kennelijk meent, niet door de termijnoverschrijding is gestaakt. De besluitvorming omtrent de vrijstelling is aangehouden in verband met de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan en de ingediende beroepszaak gericht tegen de milieuvergunning.

Bij de rechterlijke uitspraak is vast komen te staan dat, indien geen onderscheid is gemaakt tussen onder- en bovengrondse bouw, zowel bebouwing onder als boven de grond bij de beoordeling van de bouwvergunning diende te worden betrokken.

Op basis hiervan moet de voorziening die deels ondergronds en deels boven het maaiveld is gesitueerd, is omsloten door een keerwand en is afgedekt met een groenvoorziening meegenomen te worden bij de beoordeling van het bebouwd oppervlak. Op basis van het oude bestemmingsplan betekende dit dat het bebouwde oppervlak 1800 m2 in plaats van 1500 m2 bedroeg aangezien een deel van de ondergrondse voorziening buiten het bouwvlak ligt van het pand. Met deze uitspraak is rekening gehouden bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van deze bebouwing staat vast dat deze ten dienste van het beoogde gebruik is gerealiseerd en op een ruimtelijk passende wijze is vormgegeven. Op basis hiervan is besloten om een passend planologisch kader te bieden voor de bestaande voorziening. Daarnaast is rekening te houden met eventuele toekomstige ontwikkelingen gebaseerd op de huidige aanwezige bebouwing, hetgeen gebruikelijk is. De daarbij gekozen bouwvlak-methode, met het daarbij behorende uitbreidingspercentage (van 1800 m2 naar 2000m2) wijkt niet af van de systematiek zoals die in het bestemmingsplan is gehanteerd.

Ook ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat deze gebaseerd is op de huidige aanwezige bebouwing (9,0 m. hoog), waarbij er rekening is gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen (maximaal 11,0 meter). De gekozen verhoging wijkt niet af van de systematiek zoals die in het bestemmingsplan is gehanteerd.

De stelling dat er een nieuwe MERprocedure gevolgd zou moeten worden omdat er in plaats van Horeca 3 (zaalverhuur) nu Horeca 4 (discotheek, alsmede café, bar, restaurant en zaalverhuur), is onjuist. De beoordeling of een voorziening MERplichtig is geschied aan de hand van de onderdelen C en D van de bijlage van het MERbesluit. De wijziging van bestaande recreatieve voorzieningen is uitsluitend beoordelingsplichtig. Daarvan is sprake indien het gaat om een voorziening die meer dan 250.000 bezoekers trekt per jaar. De appellant berekent de capaciteit door het maximaal aantal bezoekers te vermenigvuldigen met het aantal dagen in het jaar. Dit is een evident onjuiste benadering. De te verwachten capaciteit wordt bepaald aan de hand van het aantal bedrijfsdagen met een reële verwachte capaciteit. Bovendien is er in verband met de aanleg van het gehele recreatiegebied Heerhugowaard reeds een MERprocedure gevolgd. Op basis van vaste jurisprudentie moet in dat geval alleen de uitbreiding bekeken worden, want reeds gerealiseerde activiteiten tellen in beginsel niet mee. De wijziging van het bestemmingsplan, in die zin dat er horeca 4 in plaats van 3 en 2000m2 aan bebouwing wordt toegestaan, heeft niet tot gevolg dat het bezoekersaantal van 250.000 wordt overschreden. Er was dan ook geen reden om een milieueffectrapport op te stellen.

Tenslotte wordt door de heer Van de Kraats gewezen op de gewijzigde vaststelling, in die zin dat het bouwvlak ruimte biedt voor een entree/foyer met een afmeting van 4 bij 20 meter. In verband met de toegenomen controle- en veiligheidseisen is de huidige ruimte voor de entree/foyer onvoldoende. Door de eigenaar is een aanvraag ingediend voor een verruiming. In het kader van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan is beoordeeld of een dergelijke uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. De voorziening heeft niet tot gevolg dat de capaciteit toeneemt. De voorziening wordt aangelegd ter vergroting van de veiligheid, een zonder meer aanvaardbare functie, en is op een zodanige locatie en afstand van de aanwezige bebouwing in de omgeving gesitueerd dat het vergroten van de entree geen nadelige gevolgen heeft. Gezien het ondergeschikte karakter van de voorziening is deze in het plan opgenomen. Het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan naar aanleiding van nieuwe feiten en omstandigheden valt zonder meer binnen de bevoegdheden van de gemeenteraad. Hiertegen staan conform de Wet Ruimtelijke Ordening voor een ieder rechtsmiddelen open.

**5. Klaver Van der Hooft Posch advocaten te Opmeer, namens
H.J. van Ruitenbeek
Middenweg 1a
1703 RA Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Van Ruitenbeek heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens via zijn advocaat zienswijzen met deze bedenkingen ingediend.

De bedenkingen richten zich in het bijzonder tegen de ontwikkeling van een waterskibaan met bijbehorende horecavoorziening in en om de onmiddellijke nabijheid van de woning Middenweg 1a. Verwezen wordt naar de ingediende zienswijzen, de afwijking van het structuurplan uit 1999,

de lopende artikel 19 lid 1 procedure en de uitspraak van de rechter van 23 januari 2008. De indiener is van mening dat er sprake is van een onevenredige inbreuk op het woongenot en dat er onvoldoende is ingegaan op de belangen van de heer Van Ruitenbeek. Er is slechts verwezen naar het algemeen belang van deze voorziening.

Voorlopige reactie gemeente:

In de beantwoording van de zienswijze is uitgebreid aandacht besteed aan het feit dat de kabelskibaan als invulling van de gewenste intensieve recreatie niet voorzien was en derhalve niet binnen het ruimtelijk kader van het uit 1999 stammende structuurvisie past. Met de ontwikkeling van Heerhugowaard en de invulling van het recreatiegebied zijn ook de beleidsinzichten verschoven. Dit heeft geleid tot enerzijds het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en daarnaast het opstellen van een partiële herziening van het structuurplan doormiddel van een structuurvisie gericht op de gewijzigde beleidsinzichten. De structuurvisie is inmiddels in procedure gebracht, heeft ter inzage gelegen en is behandeld door de gemeenteraadscommissie Stadsontwikkeling op 3 februari 2009. Op 24 februari zal de structuurvisie worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Er is dan ook geen sprake meer van een discrepantie tussen het beleid zoals dat in het verleden is vastgelegd en het beleid zoals dat in de laatste jaren door de gemeente is ingezet. Daarbij merken wij overigens op dat ten aanzien van de bij de kabelskibaan behorende horecavoorziening er geen sprake is van een discrepantie. Deze voorziening waren reeds in het beleidskader van het structuurplan en het bestemmingsplan opgenomen. In het structuurplan uit 1999 was voorzien in bebouwing dicht nabij de Middenweg voor de functies die bij het recreatiegebied behoren. Ook in het oude bestemmingsplan was voorzien in horecafuncties, waarbij deze uiteindelijk is de voorziene horeca ingevuld door de Waerdse Tempel. Voorts was het water bestemd voor intensieve recreatieve functies. Gebleken is echter dat de in het structuurplan genoemde recreatieve functies een minder plaatsgebonden karakter kennen dan de kabelskibaan. Vanwege dit meer plaatsgebonden karakter is ook de impact op de woonomgeving anders, hetgeen in eerste instantie niet goed is ingeschat, zoals ook door de voorzieningenrechter geconcludeerd is in de uitspraak van 23 januari 2008.

Op basis van deze uitspraak is er nader onderzoek verricht naar zowel de specifieke gevolgen van een kabelskibaan als naar de betrokken belangen van de omwonenden. Op basis hiervan heeft er een uitgebreide belangenafweging plaatsgevonden, is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld en is een hernieuwd heroverwegingsbesluit genomen. Tegen dit besluit is beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Bij uitspraak van 5 juni 2008 is de voorlopige voorziening toegewezen, het beroep in deze zaak dient op 19 februari 2009. Naar aanleiding van deze uitspraak zullen wij u nader informeren.

Tussen appellant en gemeente is niet meer in het geding dat er sprake is van een aanzienlijke inbreuk op het planologische regime van het bestemmingsplan Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid. Dat wil echter niet zeggen, zoals door de indiener van de bedenkingen wordt gesteld dat er dan ook sprake is van een onevenredige danwel onaanvaardbare inbreuk. Uit de nadere belangenafweging en de goede ruimtelijke onderbouwing, die tevens aan een second-opinion is onderworpen, blijkt dat er sprake is van aantasting van de belangen, maar dat dit niet tot onaanvaardbare situatie leidt. De voorziening was tenslotte bestemd als en bedoeld voor intensief recreatief gebruik. Het feit dat er tot nu toe nog steeds geen invulling wordt gegeven aan de gewenste recreatieve ontwikkeling betekent echter niet dat de bestaande situatie de gewenste eindsituatie is.

De gemeenteraad heeft in het kader van de lopende vrijstellingsprocedure, het onderhavige bestemmingsplan en de partiële herziening van de structuurvisie meerdere malen deze situatie besproken en behandeld. Aangezien de besluitvorming primair plaats heeft gevonden in het kader van de lopende vrijstellingsprocedure zijn de daarbij spelende afwegingen, zoals boven weergegeven, niet in zeer uitgebreide vorm in dit bestemmingsplan opgenomen. Beoogt is het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de eerdere besluitvorming waarin de belangen volledig en zorgvuldig zijn afgewogen.

**6. de heer R.M.F. Dorlandt en mw. N.C.W. Zonneveld
Tuin van Freyr 7
1705 SW Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Dorlandt en mevrouw Zonneveld hebben voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend. De indieners van de bedenkingen willen dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen voor het maken van een dakopbouw over de volle breedte van de woningen aan de Tuin van Freyr.

De gemeenteraad is bij de vaststelling van het bestemmingsplan door het college overtuigd om aan bredere dakopbouwen geen medewerking te verlenen vanwege de alsdan optredende schaduwwerking en bijkomende reden voor planschadetoekenning. Uit nadere berekeningen van de gemeente zelf blijkt het qua schaduw weinig uit te maken of een smalle of een brede opbouw wordt toegepast. Uit eigen berekeningen blijkt dat bewoners in de periode van begin april tot eind augustus voldoende zon in de tuin hebben.

Voorlopige reactie gemeente:

De schaduwbeelden waarnaar verwezen wordt, betreft een digitaal opgemaakt 'filmpje', dat via e-mail als bijlage aan de provincie gezonden wordt.

De gemeenteraad is bij de vaststelling door het college nader geïnformeerd over de optredende schaduwwerking als een aspect van "de invloed naar de omliggende woningen", als een aaneengesloten rij dakopbouwen op de derde verdieping toegelaten wordt.

De extra schaduwvorming maakt een klein onderdeel uit van de afweging om geen brede dakopbouwen toe te staan. De stedenbouwkundige argumenten, zoals die verwoord zijn in het vaststellingsbesluit, vormen de hoofdreden om vast te houden aan losstaande dakopbouw mogelijkheden.

Naar ons oordeel is het besluit om geen dakopbouwen over de volle breedte toe te staan voldoende beargumenteerd in het vaststellingsbesluit en biedt het in de bedenkingen aangevoerde argument geen grond om goedkeuring aan het bestemmingsplan op dit punt te onthouden.

**7. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam, namens
de heren N.J. Blom en B.P. Blom en mw. M.E. Blom
Middenweg 6
1703 RC Heerhugowaard**

inhoud bedenkingen:

De familie N.J. Blom heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend.

Voor de onderbouwing van de bedenkingen wordt verwezen naar de eerder ingediende zienswijzen. In de zienswijzen wordt verzocht om de bouw van twee extra woningen op het perceel Middenweg 6 in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Bij meerdere bewoners aan de Middenweg zijn in het kader van grondonderhandelingen extra bouw kavels toegewezen. Hun verzoek wordt als niet vergelijkbaar afgewezen. Omdat de fam. Blom geen extra woningen mag bouwen wordt het gelijkheidsbeginsel overtreden. Daarbij wordt gewezen op de bewoner van de Middenweg 1, waarbij ten behoeve van extra woningbouw uitsluitend een loods is verwijderd. Fam. Blom wil de extra bouw mogelijkheden waar zij om verzoeken eventueel ruilen voor de sloop van een bestaande damwandschuur (28 x 12 meter).

In het vaststellingsbesluit ontbreekt de gemeentelijke beantwoording op het verzoek om de bestemming 'Recreatie' te handhaven op de nu aangegeven bestemming 'Tuin'.

Voorlopige reactie gemeente:

De motivering voor het toevoegen voor deze kavels is dat er de in het verleden gehonoreerde bouw mogelijkheden tot gevolg hebben dat er geen sprake is van een historische lintstructuur. Deze motivering is ons inziens evident onjuist. De Middenweg vormt nog altijd een wezenlijk onderdeel van de structuur van Heerhugowaard. De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd.

Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaald mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard. Dat het bebouwde karakter van het meest zuidelijke deel zich onderscheidt van andere delen, zoals het centrumgebied is een terechte constatering en maakt onderdeel uit van de specifieke kwaliteit. Met name het zuidelijke deel vormt nog altijd een toegang tot Heerhugowaard met een grote kwaliteit maar dan zonder doorgaand autoverkeer.

Het beleid van de gemeente is gericht op handhaving en versterking van de bestaande lintstructuren. Zoals in de beantwoording van de eerdere zienswijzen al is aangegeven is behoud van het de kwaliteit en het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de middenweg als uitgangspunt vastgelegd in het structuurplan voor de ontwikkeling van Heerhugowaard Zuid. Bij de eerder toegestane bouw mogelijkheden zijn de belangen zorgvuldig afgewogen tegen de achtergrond van het veel bredere gemeentelijke belang om het nabijgelegen woon- en recreatiegebied te kunnen realiseren. Deze specifieke gevallen zijn dan ook niet normstellend. Ook ten aanzien van het aangehaalde perceel Middenweg 1 was er niet uitsluitend sprake van een ruimte-voor-ruimte regeling, maar zijn de bouw mogelijkheden zijn afgewogen tegen de achtergrond van het veel bredere gemeentelijke belang om het nabijgelegen recreatiegebied te kunnen realiseren.

Het voorstel ten aanzien van het slopen van de bestaande schuur kunnen wij slechts voor kennisgeving aannemen. Dit is niet in de eerdere zienswijze-fase aangegeven en de reactie is op dit punt dan ook niet-ontvankelijk in dit stadium. Wat daarvan ook zij, de sloop van de bestaande schuur kan niet tot het gewenste resultaat leiden, eenvoudigweg omdat het beleid gericht is op het behouden en indien mogelijk versterken van de openheid langs de Middenweg. In andere gevallen is de woningbouw niet uitsluitend gebaseerd op een dergelijk op ruimte-voor-ruimte gebaseerde grond, meer hebben ook andere gronden meegewogen. De ingediende bedenking geeft dan ook geen aanleiding tot het onthouden van goedkeuring.

**8. Pesman Advocaten te Alkmaar, namens
D.J. Ansink,
Monniksrob 1
1704 VT Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Ansink heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend, waarnaar verwezen wordt. Gevraagd wordt om de mogelijkheid van het plaatsen van windturbines uit het bestemmingsplan te laten.

Op bladzijde 4 van de Toelichting ontbreekt het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied'. In de tekening op bladzijde 4 wordt de locatie Plandeel 5 Recreatiegebied niet als zodanig benoemd. Op de overzichtskaart zijn de windturbines vervolgens wel aangeduid met WT.

Er is een discrepantie tussen de afgebeelde Plankaart 3 en de originele plankaart BP-RHZ-01. gevraagd wordt hoe dit zich nu verhoudt tot het oorspronkelijke bestemmingsplan.

De door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak uitgebrachte rapport inzake het beroep tegen het bestemmingsplan 'partiële herziening Overtoom en recreatiegebied' zijn ook van toepassing op het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid. Verwezen wordt naar ingediende beroepsstukken tegen bestemmingsplan Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid.

Voorlopige reactie gemeente:

De ingediende gronden kunnen geen aanleiding geven voor het niet goedkeuren van het bestemmingsplan. Voor de windmolens is, zoals door de indiener al is aangegeven, eerder een partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen opgesteld waartegen hoger beroep is ingediend. Door de Raad van State zijn de bovengenoemde beroepsgronden verworpen. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Overtoom en Recreatiegebied' is onherroepelijk. De aanvaardbaarheid van windmolens op deze locatie staat dan ook rechtens vast.

Voorts wordt gewezen op de plankaart 3 en plankaart BP-RHZ, Gevraagd is naar de verhouding met het originele bestemmingsplan. Wij willen erop wijzen dat de plankaart BP-RHZ-01, de plankaart is die bij het vigerende bestemmingsplan "Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid hoort. Er is dus geen sprake van discrepantie.

9. **Van Diepen Van der Kroef advocaten te Haarlem, namens
Fam. W. Hopman,
Middenweg 1d
Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De fam. Hopman heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen met deze bedenkingen ingediend, waarnaar verwezen wordt.

Verzocht wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid van extra woningen op te nemen ter plekke van de bestaande schuur aan de Middenweg 1d. Het verzoek voor extra woningen is niet specifiek, maar in z'n algemeenheid afgewogen. Een zorgvuldige voorbereiding vereist of in dit geval het verzoek in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er is juist géén sprake van een onbebouwde ruimte die plots bebouwd wordt.

De woning is gewenst voor de eigen kinderen, niet uit financieel gewin. De omgeving heeft juist baat bij fraaie nieuwbouwwoningen i.p.v. de huidige niet fraaie schuur. Woningen past beter bij de identiteit van de lintstructuur, dan de huidige agrarische bebouwing waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd. De algemene motivering is ondeugdelijk en het vastgestelde plan is niet voldoende zorgvuldig voorbereid. Er is geheel niet ingegaan op aangedragen oplossingen voor problemen. De afwijzingsmotivering van de raad wordt niet begrepen. Men hoeft geen planoloog te zijn om te begrijpen dat het vervangen van een oude schuur door woningen een positieve invloed zal hebben het karakter van de Middenweg.

De afwijzingsgrond van de raad pleit juist voor inwilliging van het verzoek. Het bijgebouw is geen bijgebouw. Ook omdat dit gebouw groter is dan het hoofdgebouw. Van ondergeschiktheid is geen sprake. Nu is dus al sprake van twee hoofdgebouwen. Als het bouwvlak voor een woning een gelijke breedte heeft als de schuur is verdichting niet aan de orde. Bergingen kunnen inpandig, achter of voor de woning geplaatst worden, zodat de openheid gewaarborgd wordt.

Van precedentwerking is geen sprake. De raad beziet niet de afzonderlijke situaties. Bij andere verzoeken is vaak geen sprake van het verdwijnen van oude agrarische bebouwing, dan wel aanmerkelijk kleinere gebouwen. Als de vrees voor precedents weggenomen is, lijkt de raad de woningen te willen toestaan.

Voorlopige reactie gemeente:

Iedere zienswijze die in het kader van het bestemmingsplan is ingediend is specifiek onderzocht en beoordeeld. Er is zorgvuldig en zeker ook in breder verband gekeken naar de mogelijke ruimtelijke gevolgen op grond waarvan conclusies zijn getrokken.

De aangevoerde stelling dat het vervangen van een oude niet fraaie schuur door woningen een positieve invloed zal hebben op het karakter van de Middenweg wordt geheel niet gedeeld.

Zoals in de eerdere beantwoording van de zienswijzen al is aangegeven gaat het niet primair om de kwaliteit van de huidige bebouwing maar om de bouwmogelijkheden, het gebruik en de gevolgen voor het karakter van de ruimtelijke beleving van de lintstructuur. Het staat de eigenaar geheel vrij om de niet fraaie schuur te vervangen door een fraaiere, binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan daartoe biedt.

Onder verwijzing naar de beantwoording van de zienswijzen leiden de nu aangevoerde bedenkingen niet tot andere inzichten zodat onze conclusie gehandhaafd blijft. De gewenste toevoeging van een woning is ruimtelijk niet gewenst.

10. **Fibbe Advocaten te Haarlem, namens
Fam. P.W. Mooij
Middenweg 9
1703 RA Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De fam. Mooij heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen ingediend.

Fam. Mooij vraagt om uitstel van indienen van de motivering i.v.m. onduidelijkheid over de aanvang van de terinzagetermijn.

Voorlopige reactie gemeente:

De indieningstermijn is aan de fam. Mooij duidelijk gemaakt aan de hand van de publicatie. Er is geen reden om een te late motivering toe te laten.

De fam. Mooij is naar ons oordeel vanwege het ontbreken van een motivering niet ontvankelijk in hun bedenkingen.

11. **K. Wever
Middenweg 8
1703 RC Heerhugowaard**

Inhoud bedenkingen:

De heer Wever heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen ingediend, waarnaar verwezen wordt.

De heer Wever vraagt om de bouw van drie woningen op zijn perceel mogelijk te maken. Hij wijst op de woningen die gebouwd zijn bij de Middenweg 1 en 18 en de Jan Glijnisweg. Daarmee zijn precedents geschapen. Openheid in het gebied moet in het openbare gebied gerealiseerd worden en niet aan particulieren opgelegd worden.

Door de bouw van drie woningen blijft de lintstructuur in stand en sluit aan op de omschrijving van het 'rastervormige lijnenpatroon' vanuit de 17^e eeuw. De gemeente heeft er zelf voor gekozen om langs dit deel van de Middenweg verdichting te realiseren. Door het verdwijnen van de agrarische activiteit heeft het gebied een nieuw perspectief gekregen. Middenweg 8 is in dat opzicht nog maar een magere, vage boerenpostzegel. Het laatste stukje Middenweg is nu rommelig. Gemeente wil zelf een Natuur en educatiecentrum bouwen en verdichting toegestaan vanwege verwerving en daarmee zelf een precedent geschapen.

Voorlopige reactie gemeente:

De Middenweg vormt nog altijd een wezenlijk onderdeel van de structuur van Heerhugowaard. De cultuurlandschappelijke basis geeft vandaag de dag betekenis aan het stedelijk patroon, het is als het raamwerk waar de stad op is gebouwd. Het maakt de stad leesbaar, geeft identiteit en herkenning en bepaalt mede het specifieke gezicht van Heerhugowaard. De bestaande kavel en ervenstructuur is daarin zeer bepalend. Dat het bebouwde karakter van het meest zuidelijke deel zich onderscheidt van andere delen, zoals het centrumgebied is een terechte constatering en maakt het juist bijzonder. Met name het zuidelijke deel vormt nog altijd een toegang tot Heerhugowaard met een grote kwaliteit. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de bestaande lintstructuren. Behoud van de kwaliteit en het specifieke karakter van het zuidelijke deel van de middenweg is als uitgangspunt vastgelegd in het beleid van de gemeente.

Juist het contrast tussen de Stad van de Zon en de Middenwegstructuur is een sterk gegeven. Van daaruit is verdichting van dit deel van de Middenweg dan ook niet gewenst. Hierdoor wordt het specifieke karakter van de transparante lintstructuur te zeer bedreigd. Bovendien gaat verdichting ten koste van de beleving van de weidsheid het recreatiegebied.

Daar waar bewoners extra bouwmogelijkheden hebben gekregen zijn steeds specifieke afwegingen gemaakt in een breder perspectief. Deze specifieke gevallen zijn dan ook niet normstellend.

Precedentwerking vormt dan ook een onderdeel van de afweging. Het toevoegen van extra woningen op deze locatie is van toepassing op tal van andere locaties in Heerhugowaard. In verband met dreigende verdichting van de open lintbebouwing van onder andere de Middenweg is dit niet gewenst.

**12. Oprecht advocaten te Hoorn, namens
A. en F. Köhne Heerhugowaard Beheer B.V.
Jan Glijnisweg 7a**

Inhoud bedenkingen:

Oprecht advocaten heeft voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens zienswijzen ingediend, waarnaar verwezen wordt. Er wordt verzocht om meer dan twee appartementen voor het perceel Jan Glijnisweg 17. De gemeentelijke medewerker van de grondverwervingsonderhandelingen heeft destijds drie appartementen geconstateerd. Dit sluit aan op de toezeggingen in de koopovereenkomst.

Wenst de mogelijkheid van de bouw van een kantoorruimte achter Jan Glijnisweg 17 opgenomen te zien. Bij de afspraken in de koopovereenkomst is afgesproken dat dit kantoor mocht blijven. Wenst mogelijkheden om op het binnenterrein aan de Jan Glijnisweg 7a schuren te bouwen t.b.v. de bedrijfsmatige opslagactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt hiermee geminimaliseerd. Opslag op het binnenterrein leidt niet tot groei van bedrijvigheid.

Voorlopige reactie gemeente:

Ten aanzien van de realisering van 3 appartementen op het perceel merken wij op dat, zoals in het raadsbesluit tot vaststelling reeds is aangegeven, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een handhavingzaak liep gericht op de aanwezige appartementen (deels in aanbouw) op dit perceel. In het kader van dit handhavingsbesluit, en de daarop volgende bezwaarprocedure heeft nadere besluitvorming plaatsgevonden. Op basis van deze nadere besluitvorming is de gemeente voornemens om ter plaatse 3 appartementen toe te staan. Dit betekent dat door deze nadere besluitvorming het bestemmingsplan ten aanzien van dit perceel niet meer de juiste planologisch-juridische informatie bevat. Het onthouden van goedkeuring van het perceel Jan Glijnisweg 17 op de plankaart en artikel 14.2.3, achter het aandachtsstreepje Jan Glijnisweg 17, is dan ook het meest geëigende besluit.

Zorgvuldigheidshalve willen wij alsnog ons standpunt meedelen ten aanzien van het verzoek om (opnieuw) separate kantoorruimte te realiseren, ondanks de bovenstaande conclusie ten aanzien van het onthouden van goedkeuring. Deze kantoorruimte kan zonder meer binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden, zoals al overwogen bij vaststelling. Er is geen dwingende reden om hiervan af te wijken van dit standpunt. In de bedenkingen zijn geen gronden aangevoerd die aanleiding geven tot een ander standpunt.

De wens om op het binnenterrein aan de Jan Glijnisweg 7a bijgebouwen op te richten kan niet gehonoreerd worden. Verdere uitbreiding van bedrijfsbebouwing en bijbehorende activiteiten op deze locatie is niet gewenst. De locatie is niet geschikt voor verdere groei van bedrijvigheid zoals voorgesteld. Dit in verband met de strijdigheid van het karakter van het gebied, de verkeersaantrekkende werking en de verdichting in bebouwing die hierdoor ontstaat. Dit is strijd met het gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening. Er zijn ten aanzien van de eerder ingediende zienswijze geen gronden opgenomen in de bedenkingen die tot een ander inzicht leiden.



Parelhof 1, Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard
072 575 55 55 www.heerhugowaard.nl