

Zaaknummer:	0000771884
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Jan Glijnsweg 89d Heerhugowaard
Datum raadsvergadering:	23 april 2024
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een glastuinbouwperceel aan de Jan Glijnsweg 89d te Heerhugowaard planologisch mogelijk. Op deze locatie worden maximaal 40 woningen mogelijk gemaakt in een bosrijke omgeving. De twee bestaande bedrijfswoningen aan de Jan Glijnsweg worden herbestemd naar reguliere woningen. De bestaande kassen worden gesloopt en het aanwezige glastuinbouwbedrijf 'Amigo Plant' zal verhuizen naar het Altongebied.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De Nota van Beantwoording zienswijze en Staat van Wijzigingen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Jan Glijnsweg 89d, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1980. BP81Waarderhout- VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
4. Om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan "Masterplan voor ontwikkeling Waarderhout" (bijlage 1 bij de toelichting) voor deze ontwikkeling vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022.

Inleiding

Aan de Jan Glijnsweg 89d te Heerhugowaard heeft Amigo Plant een kassenbedrijf. Dit kassenbedrijf zal worden verplaatst naar glastuinbouwgebied Alton. Gelet daarop is Amigo Plant voornemens de huidige locatie te herontwikkelen naar een duurzame groene woonwijk. Door gemeente Dijk en Waard is in samenwerking met provincie Noord-Holland en het Ontwikkelbedrijf Noord-Holland Noord (NHN) voor dit planvoornemen een businesscase en stappenplan opgesteld. Om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken, worden de gronden herontwikkeld op basis van het concept 'Wonen in het Bos'. In totaal worden maximaal 40 woningen toegestaan binnen deze herontwikkeling op basis van de gemaakte afspraken met de provincie. De twee bestaande bedrijfswoningen worden herbestemd naar reguliere woningen. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'ZuidOostHoek'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste herontwikkeling.

Beoogd effect

Het toekomstige gebruik van het plangebied voor wonen en bijbehorende functies is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk

regime van kracht, waarmee de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt en het bestemmingsplan als toetsingskader geldt voor aanvragen omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor de welstand.

(Juridisch) kader

- Gebiedsvisie Alton (vastgesteld door Stuurgroep Alton, 7 juni 2017)

In 2017 is de gebiedsvisie Alton, inclusief uitvoeringsprogramma vastgesteld. In de gebiedsvisie is geconstateerd dat Alton vooral geschikt is voor glastuinbouwbedrijven van kleine tot middelgrote schaal (1 tot 15 hectare). Daarmee is het gebied vooral geschikt voor sierteelt en niche groente teelt, ondersteund met onderzoek, handel- en logistieke activiteiten. Door Amigo Plant, gemeente Dijk en Waard, provincie Noord-Holland en Ontwikkelingsbedrijf NHN is een bedrijfsverplaatsing- en verduurzamingsplan opgesteld. Dit plan omvat o.a. het opruimen en het verplaatsen van het glastuinbouwbedrijf Jan Glijnisweg 89d, groot 3ha glas. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwplan op de locatie Jan Glijnisweg 89d, waarbij het eigen karakter van de nieuwbouw, het beoogde wonen in het bos en de bijzondere bovengemeentelijk aantrekkingskracht van het plan de belangrijkste uitgangspunten vormen.

- Herontwikkeling glasperceel Waarderhout ambities (vastgesteld door het college op 11 juni 2019).

Om duurzame ruimtelijke kwaliteit te kunnen borgen zijn de ambities en kansen voor deze unieke locatie in het bos 'Waarderhout' in 2019 vastgesteld.

- Groene Bouwstenen Waarderhout 2020 (vastgesteld door het college op 11 april 2023). Binnen deze notitie worden de groeiplaatskarakteristieken en de kansen voor flora en fauna in beeld gebracht en vertaald naar richtlijnen voor de herontwikkeling van de groene woonomgeving in het Waarderhout.

- Woonvisie 2018- 2050

De woningen van voorliggend plan leveren een bijdrage aan het behalen van de ambities uit de woonvisie. Het heeft hierbij raakvlakken met duurzaam wonen en het fysiek domein. De woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd, conform de eisen van het Bouwbesluit en Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Daarnaast heeft de gemeente de ambitie, als gevolg van het provinciaal beleid, om binnenstedelijk bouwen voorrang te geven. Bij voorliggend plan is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling.

- Woningbouwprogrammering Heerhugowaard 2020-2030

Het project 'Jan Glijnisweg 89d' met het bijbehorende aantal woningen (40) is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Er wordt voorzien in een gevarieerd aanbod, bestaande uit 10 levensloopbestendige rijwoningen (verandawoningen), 14 twee-onder-een-kap woningen en 16 vrijstaande woningen. Daarnaast worden de twee bestaande bedrijfswoningen aan de Jan Glijnisweg omgezet naar burgerwoningen. Er wordt bijgedragen aan de kwalitatieve behoefte en ook aan de noodzaak om vitaal en toekomstbestendig te bouwen. Het woonprogramma bevat diverse koopwoningen in het middensegment en duurdere segment en is uitgewerkt met een eigen vormgeving, karakter en directe relatie met de natuur. Op basis van eerder gemaakte afspraken is in dit bestemmingsplan geen 30% sociale huur opgenomen.

- Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023 -2026

In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om in 10 jaar tijd 10.000 woningen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan levert hier een bijdrage aan en geeft mede uitvoering aan die ambitie.

- Nota Parkeernormen Dijk en Waard 2022.

De parkeerbehoefte is vastgesteld conform de nota Parkeernormen Dijk en Waard. Het gaat in totaal om 75 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen en kavelinritten zijn zodanig vormgegeven en gesitueerd dat het natuurbeeld overheerst. De boskavels vormen samen het eenduidige beeld met het bos. Erfgrenzen zijn niet of nauwelijks zichtbaar, indien aanwezig worden ze subtiel en op natuurlijke wijze ingepast.

Argumenten per beslispunt

1. *De Nota van Beantwoording zienswijze en Staat van Wijzigingen vast te stellen;*
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijze. De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wordt voorgesteld de bestaande in- en uitrit van het glastuinbouwbedrijf, waar in de nieuwe situatie de ontsluitingsweg voor het woongebied op de Jan Glijnisweg over zal worden ontsloten voor de volledigheid en helderheid aan het plangebied toe te voegen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de Staat van Wijzigingen.

2. *Het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 89d, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1980. BP81Waarderhout -VA01 gewijzigd vast te stellen;*

De voorgestelde ambtshalve aanpassing leidt tot een gewijzigd bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft op grond van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet het oude recht op deze procedure van toepassing, totdat het bestemmingsplan van kracht is.

3. *Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;*

Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, is een gemeente op grond van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer en/of grondeigenaar te verhalen. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in het Bro. Ten behoeve van de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook afspraken t.a.v. kostenverhaal zijn gemaakt. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4. *Om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan "Masterplan voor ontwikkeling Waarderhout" (bijlage 1 bij de toelichting) voor deze ontwikkeling vast te stellen;*

Voor het bestemmingsplan is ook een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld met welstandscriteria. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving voor deze ontwikkeling in het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota en dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen ten aanzien van welstand in dit gebied. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op dit beeldkwaliteitsplan en blijft betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Eenieder is op grond van de Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen reacties ingediend.

5. *Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022.*

Op grond van artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor dit bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022.

Kanttekeningen en risico's

Er is 1 zienswijze ingediend, die niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Indiener heeft de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Alternatieven

Alternatief is het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het bouwplan kan dan niet worden gerealiseerd.

Samenwerking en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 december 2019 gedurende een periode van vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn twee inspraakreacties ingediend, die zijn samengevat en beantwoord in bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan. De reacties uit het bestuurlijke vooroverleg zijn verwerkt in paragraaf 6.1 van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het stedenbouwkundige plan aangepast. Op 28 november 2022 is er een avond georganiseerd waarin omwonenden zijn geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling en konden reageren op het aangepaste plan, dat vervolgens is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan. Eenieder is vervolgens tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan van 2 september tot en met 13 oktober 2023 in de gelegenheid gesteld op deze stukken te reageren middels het indienen van een zienswijze. Er is 1 zienswijze ingediend, die is vervat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijze. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Financiën

De kosten voor het bouwplan en de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Uitvoering

Na vaststelling in de gemeenteraad, start een beroepstermijn van zes weken. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

Bestemmingsplan Jan Glijnisweg 89d bestaande uit:

- Toelichting
- Bijlage 1 bij de toelichting: Masterplan;
- Bijlage 2 bij de toelichting: Akoestisch onderzoek;
- Bijlage 3 bij de toelichting: Verkennend bodemonderzoek;
- Bijlage 4 bij de toelichting: Aanvullend bodemonderzoek;
- Bijlage 5 bij de toelichting: Ecologische quickscan
- Bijlage 6 bij de toelichting: Stikstofberekening
- Bijlage 7 bij de toelichting: Archeologisch onderzoek;
- Bijlage 8 bij de toelichting: Toetsing externe veiligheid
- Bijlage 9 bij de toelichting: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 10 bij de toelichting: Nota Inspraak
- Bijlage 11 bij de toelichting: Nota van Beantwoording Zienswijze
- Regels
- Bijlage 1 bij de regels: Wijze van meten
- Bijlage 2 bij de regels: Masterplan
- Verbeelding
- Staat van Wijzigingen

Bijlagen, ter informatie

N.v.t.