



Agendanr.: 7  
Voorstelnr.: RB2021016  
Onderwerp: (Gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan De Vaandel Zuid, vaststellen welstandscriteria  
Programma: Stedelijke ontwikkeling, economische zaken en bereikbaarheid  
Wethouder(s): J.M. Does, A.M. Groot  
Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 9 februari 2021

Voorstel / besluit:

1. Om over de ambtshalve wijzigingen en ingekomen zienswijzen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0398.BP52DEVAANDELZUID-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitplan De Vaandel Zuid' vast te stellen;
4. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 20 augustus 2019.

### **Inleiding**

Met het vaststellen van de Strategie De Vaandel – 'de gebruiker is aan zet' (raadsbesluit van 16 december 2014) heeft de raad formeel een startsein gegeven voor een nieuwe gebiedsontwikkeling in 'De Vaandel'. In de Visie op De Vaandel zijn vier ontwikkelingsgebieden gedefinieerd. Als uitwerking van één van die ontwikkelingsgebieden is bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' voorbereid. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de in de visie genoemde 'Spontane Stad' en zet in op het mogelijk maken van een divers toekomstbestendig woon- en werkgebied, grenzend aan de kern van Heerhugowaard. Bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid' voorziet in de gewenste transformatie van een grotendeels niet ontwikkeld bedrijventerrein naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied voor wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen enerzijds de binnenstad van Heerhugowaard en anderzijds de bedrijventerreinen 'De Zandhorst' en 'De Vork' (tegenwoordig De Vaandel Midden). Het bestemmingsplan kent de volgende deelgebieden.

- Het Expertisecentrum: een instelling voor bijzonder onderwijs van Heliomare en de Aloysius Stichting. Zij hebben inmiddels vergevorderde plannen om in het plangebied hun nieuwe onderwijsgebouw te realiseren. Door de ligging aan het einde van de Vaandeldrager Zuid is de locatie goed ontsloten voor het leerlingenvervoer. Tegelijk kan het 'Expertisecentrum' profiteren van de ligging tussen Buurtschap Waaranders enerzijds en de groengebieden anderzijds. Parkeren voor medewerkers gebeurt op sportcomplex De Vork.
- Buurtschap Waaranders: een woon-zorgconcept vormgegeven als groene, inclusieve woonbuurt. Hier kunnen jongeren en ouderen, mensen met en zonder beperking, wonen en gebruik maken van gezamenlijke faciliteiten. Er wordt voorzien in maximaal 150 zowel grondgeboden woningen als appartementen voor verschillende doelgroepen. Een groen

en eetbaar landschap van moes- en pluktuinen en boomgaarden vormt de basis van de buurt. Voor de gronden ten noorden van Buurtschap Waaranders maakt het bestemmingsplan ook woningen mogelijk. Hier moet rekening gehouden worden met geluid van de N194.

- De locatie van Parlan en het Transferium, plus de gronden tot aan de Middenweg vormen een belangrijke schakel met de bestaande stad. Uitgangspunt is het realiseren van een secundaire ontsluiting over het terrein van Parlan voor langzaam verkeer en tevens geschikt als calamiteitenontsluiting. Op termijn kan dit gebied onderdeel worden van het gemengde, dorpse milieu. Een herontwikkeling naar maatschappelijke voorzieningen, mogelijk gecombineerd met woningen, ligt hier voor de hand. De bestaande bebouwing of een deel daarvan kan wellicht worden ingepast in de nieuwe wijk. De gronden aan de Middenweg sluiten ruimtelijk aan op de lintstructuur van de Middenweg.
- De bestaande woningen aan de Middenweg: De Middenweg is één van de historische ontginningslijnen van de polder Heerhugowaard. Hierlangs bevindt zich lintbebouwing, waarvan een deel historisch. De lintstructuur van de Middenweg heeft een zelfstandig karakter: open lintbebouwing bestaande uit erven met erfbebouwing wordt afgewisseld met onbebouwde ruimte. In dit deel van het lint wordt voornamelijk gewoond, maar er zijn ook twee bedrijven gevestigd.

### **Beoogd effect**

Het mogelijk maken van herontwikkeling van de Vaandel Zuid.

### **Argumenten**

#### *1. Het bestemmingsplan past binnen het beleid*

Het bestemmingsplan is een eerste uitwerking van het raadsbesluit van 16 december 2014 (RB2014136) tot de transformatie van een niet ontwikkeld bedrijventerrein naar een woon- en werkgebied. Daarnaast is de voorgestane herontwikkeling in overeenstemming met het Rijks-, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid.

#### *2. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Voor het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan vereist de wet dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 september tot en met 16 oktober 2020 ontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend, die op onderdelen aanleiding hebben gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook bestaat er, mede n.a.v. overleg met de Omgevingsdienst, aanleiding ambtshalve het bestemmingsplan aan te passen. Voor de voorgestelde wijzigingen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 19 van de toelichting). Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting blijkt dat er geen milieu(technische) en/ of ruimtelijke bezwaren zijn tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

#### *3. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarop op grond van artikel 6.2.1. van het Bro kostenverhaal verplicht is. De gemeente geeft de kavels uit door middel van grondverkoop. Voor de onderhavige ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld, welke op 2 juni 2020 door uw raad is vastgesteld. Om die reden kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

#### *4. Er kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder door het nemen van een besluit hogere grenswaarden*

Ten behoeve van de ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting voor geluidgevoelige functies in het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder in het plangebied vanwege het wegverkeerslawaaï op de N194 worden overschreden. T.b.v. de ontwikkeling dient het college een hogere grenswaardenbesluit te nemen. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen

zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ingediend. N.a.v. nader akoestisch onderzoek bestaat wel aanleiding het besluit ambtshalve aan te passen. Alvorens het bestemmingsplan door de raad kan worden vastgesteld, dient het college het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen. Het college heeft op 9 februari 2021 dit hogere waardenbesluit genomen.

*5. Voor het bestemmingsplan is een specifiek welstandskader opgesteld*

Voor het plangebied 'De Vaandel Zuid' is een Masterplan opgesteld. Het Masterplan is op 2 juni jl. door de raad vastgesteld. De voorziene ontwikkeling van het Expertisecentrum en Buurtschap Waaranders zijn opgenomen in het Masterplan, waarin de ruimtelijke en functionele samenhang van de verschillende deelgebieden is uitgewerkt. Voor het bestemmingsplan is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld met welstandscriteria. Dit document dient als aanvulling op de welstandsnota en is tot stand gekomen in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient daarmee als welstandskader voor de ontwikkelingen in 'De Vaandel-Zuid'. Het concept-beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Het beeldkwaliteitplan is gereed om door de raad te worden vastgesteld.

*6. Er hoeft geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.*

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r) is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt opgesteld. Het bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Doel van de aanmeldingsnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-procedure te doorlopen omdat de voorgestane ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' met zich brengt.

*7. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 20 augustus 2019.

**Kanttekeningen**

Mede n.a.v. de ingekomen zienswijzen vindt er nog overleg plaats met (vertegenwoordigers van) bedrijven op de Zandhorst. Doel van het overleg met de bedrijven is het wegnemen van de zorgen met betrekking het ontstaan van belemmeringen voor hun bedrijfsvoering.

**Financiële gevolgen**

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarop op grond van artikel 6.2.1. van het Bro kostenverhaal verplicht is. De gemeente geeft als grondeigenaar de kavels uit door middel van grondverkoop. Hiertoe is een grondexploitatie opgesteld, welke door de raad is vastgesteld op 2 juni 2020. Omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is, kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

**Preventief toezicht**

- Ja
- Nee

**Communicatie**

Diegene die een zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht zal schriftelijk in kennis worden gesteld van de datum commissie- en Raadsbehandeling, alsmede van de (concept) Nota van Beantwoording. Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde

bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant, het Heerhugowaards Nieuwsblad en op ruimtelijke plannen.nl. In de publicatie zal worden vermeld dat de Crisis – en herstelwet van toepassing is (zie onder uitvoering).

### **Uitvoering**

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

Beroep kan worden ingesteld door:

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

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

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

### **Monitoring/Evaluatie**

N.v.t.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij21-0062	Toelichting en regels bestemmingsplan
Bij21-0063	Bijlagen 1 tot en met 4 regels
Bij21-0064	Bijlagen 1 tot en met 10 toelichting
Bij21-0065	Bijlagen 11 tot en met 19 toelichting
Bij21-0066	Verbeelding bestemmingsplan
Bij21-0067	Bijlage 19 toelichting, Nota van antwoord zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 2 maart 2021

RB2021016 (Gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan De Vaandel Zuid, vaststellen welstandscriteria :

Akkoordstuk



# Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2021016

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2021;

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

gelet op:

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

## b e s l u i t

1. Om over de ambtshalve wijzigingen en ingekomen zienswijzen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'De Vaandel Zuid', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0398.BP52DEVAANDELZUID-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitplan De Vaandel Zuid' vast te stellen;
4. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 20 augustus 2019.

Heerhugowaard, 23 maart 2021

De Raad voornoemd,

de griffier,  
H. Wijnveen



de voorzitter,  
A.B. Blase

