



Agendanr.: 6
Voorstelnr.: RB2017085
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Broekhorn 2017
Programma: Stedelijke ontwikkeling, economische zaken en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 29 augustus 2017

Voorstel / besluit:

1. Het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en bij de recreatiehaven het recreatief overnachten voor maximaal 8 camperplaatsen op te nemen;
2. het bestemmingsplan Broekhorn 2017, met IMROcode NL.IMRO.0398.BP60BROEKHORN2017-VA01 aldus gewijzigd vast te stellen.

Probleemstelling

De inzichten voor de gebiedsontwikkeling van Broekhorn zijn gewijzigd. Deze wijzigingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er kan nu een besluit genomen worden over de vaststelling van dit bestemmingsplan

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Sinds 2013 wordt gewerkt aan de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Broekhorn te Heerhugowaard. De nieuwbouw aan de noordzijde van het plangebied (de deelgebieden Havenkwartier en Parkhof) is al voor een groot deel gerealiseerd. Als gevolg van gewijzigde woningmarktomstandigheden is het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp voor het nog te realiseren plandeel, te weten Rietland, in nauw overleg met de gemeente Heerhugowaard aangepast. Dit nieuwe ontwerp is niet overal passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw in het gewijzigde stedenbouwkundige plan binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

Ambtshalve wijziging:

Door de Stichting Recreatiehaven Broekhorn is gewezen op een toenemende vraag naar overnachtingsplaatsen voor campers. Heerhugowaard voorziet tot nu toe maar beperkt in deze behoefte. Door de brancheorganisatie Recron wordt de groei aan kamperen per camper onderschreven. Sinds 2010 is het aantal geregistreerde campers gegroeid met bijna 50%. Ook de campermarkt in Europa groeit.

De locatie bij de jachthaven is geen traditionele camping. De ligging leent zich zeer goed voor zowel bezoek aan de stad als de kust. De locatie is zeer goed ontsloten voor voertuigen, ligt dichtbij doorgaande wegen en is gelegen in de directe nabijheid van het Station Heerhugowaard, zodat ook per openbaar vervoer de regio verkend kan worden. Bovendien beschikt de jachthaven vanwege de recreatieve functie voor alle gewenste voorzieningen voor campers zoals aansluitingen voor water, elektra en de mogelijkheid om chemische toiletten te legen en te reinigen. De locatie is dan ook zeer geschikt om invulling te geven aan de groeiende behoefte aan kamperen per camper. Het faciliteren van campers nabij de stad, trekt een nieuwe doelgroep naar de stad. Daarnaast biedt het bezoekers aan de stad de mogelijkheid om in plaats van een dagbezoek over te gaan tot een meerdaags bezoek aan de regio Heerhugowaard - Alkmaar.

De afstand tot de omliggende woningen is gelijk aan de jachthaven. In beide gevallen is er sprake van een recreatieve functie, waarvoor voldoende afstand wordt aangehouden tussen de recreatieve functie en omliggende woningen om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Op het parkeerterrein worden de parkeerplaatsen naast het havengebouw aangewezen als camperplaats, zodat gebruik gemaakt kan worden van de voorzieningen. Er zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig voor gewone auto's. Omdat er voor campers meer ruimte nodig is vanwege de grotere draaicirkels en omvang wordt de inrichting aangepast. Binnen dit gebied kunnen 8 plaatsen voor campers gerealiseerd worden. Vandaar dat het aantal camperplaatsen in de regels gemaximaliseerd wordt op 8 plaatsen om parkeeroverlast te voorkomen.

In de onderstaande afbeelding is de zone voor de camperplaatsen aangegeven (met de aanduiding sr-cap).



Oplossingsrichtingen

Door het bestemmingsplan te wijzigen kan de gebiedsontwikkeling Broekhorn verder gaan.

Juridische gevolgen:

Dit bestemmingsplan biedt een nieuw ruimtelijk kader voor het plangebied Broekhorn. De reeds gerealiseerde woningen zijn in dit bestemmingsplan conserverend vastgelegd. Voor het laatste, nog te realiseren plandeel 'Rietland' is een globaal kader opgenomen.

Financiële gevolgen:

Voor de ontwikkeling van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten met Bouwfonds (thans BPD) waarin wordt bepaald dat de ontwikkelende partij alle kosten en risico's draagt die met de gebiedsontwikkeling zijn gemoeid, waaronder voorbereidingskosten en eventuele geleden planschade. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen.

Sociaal/Economisch/Fysiek Domein:

Het bestemmingsplan is noodzakelijk om de realisering van Broekhorn af te kunnen ronden. Dit heeft impact op het fysiek domein en het economisch domein.

Duurzaamheidsbeleid:

De woningbouw in Broekhorn voorziet in de woningbehoefte. In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Communicatie:

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Na het besluit over de vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd en op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

Monitoring/Evaluatie

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij die gemonitord worden. In het kader hiervan is er ook een stuurgroep opgericht.

Samenvatting

De inzichten voor de gebiedsontwikkeling van Broekhorn zijn gewijzigd. Deze wijzigingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp		
1 (Bij17-454)	Regels en toelichting bestemmingsplan Broekhorn 2017	B&W/CieSO/Raad	nee
2 (Bij17-455)	Verbeelding bestemmingsplan Broekhorn 2017	B&W/CieSO/Raad	nee
3 (Bij17-456)	Bijlage bij bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan	B&W/CieSO/Raad	nee
4 (Bij17-457)	Bijlage bij bestemmingsplan, akoestisch onderzoek	B&W/CieSO/Raad	nee
5 (Bij17-458)	Bijlage bij bestemmingsplan, bodemonderzoek	B&W/CieSO/Raad	nee
6 (Bij17-459)	Bijlage bij bestemmingsplan, natuurtoets	B&W/CieSO/Raad	nee
7 (Bij17-470)	Bijlage bij raadsvoorstel, afwegingskader duurzame ontwikkeling	B&W/CieSO/Raad	nee

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 3 oktober 2017
RB2017085 Vaststelling bestemmingsplan Broekhorn 2017 :

Akkoordstuk



Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2017085

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 augustus 2017;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 3 oktober 2017;

gelet op:

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en bij de recreatiehaven het recreatief overnachten voor maximaal 8 camperplaatsen op te nemen;
2. het bestemmingsplan Broekhorn 2017, met IMROcode NL.IMRO.0398.BP60BROEKHORN2017-VA01 aldus gewijzigd vast te stellen.

Heerhugowaard, 17 oktober 2017

De Raad voornoemd,

de loco-griffier,



de voorzitter,

