



Bestemmingsplan Jan Glijnisweg 18B en 18C Heerhugowaard

Gemeente Heerhugowaard

Toelichting

30 oktober 2018

Planstatus: Vastgesteld

Bestemmingsplan Jan Glijnisweg 18B en 18C Heerhugowaard

Gemeente Heerhugowaard

30 oktober 2018

Planstatus: Vastgesteld

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bestemmingsplan	5
	Leeswijzer	6
2.	Analyse van het plangebied	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Karakter van de omgeving	7
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan	9
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.4	Verkeer en Parkeren	10
3.5	Groen	11
4.	Beleid	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	12
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening</i>	13
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	<i>Bestemmingsplan “Buitengebied 2014”</i>	14
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	14
4.3.3	<i>Structuurvisie Heerhugowaard 2020</i>	15
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Milieuzonering	16
5.3	Bodem	17
5.4	Geluid	17
5.5	Luchtverontreiniging	18
5.5.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	18
5.6	Externe veiligheid	19

5.7	Flora en fauna.....	20
5.7.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	20
5.7.2	<i>Soortbescherming</i>	20
5.7.3	<i>Houtopstanden</i>	22
5.8	Water.....	22
5.8.1	<i>Verharding en compenserende maatregelen</i>	23
5.8.2	<i>Waterkwaliteit</i>	23
5.9	Cultuurhistorie en archeologie.....	23
5.9.1	<i>Cultuurhistorie</i>	23
5.9.2	<i>Archeologie</i>	24
5.10	Belemmeringen	24
6.	Juridische aspecten	25
6.1	Doelstelling.....	25
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	25
6.3	Planopzet.....	25
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	26
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2.1	<i>Indienen zienswijzen</i>	27

Bijlagen:

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4:	Verkennd onderzoek Wet Natuurbescherming
Bijlage 5:	Aanvullend onderzoek Wet Natuurbescherming
Bijlage 6:	Watertoets
Bijlage 7:	Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling heeft Binka Vastgoed B.V. het voornemen om het perceel Jan Glijnisweg 18B en 18C te herontwikkelen.

De Ruimte voor Ruimte regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende- of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

Op het voormalige agrarisch bedrijf aan de Jan Glijnisweg 18B en 18C zijn een bedrijfswoning en kassen aanwezig. Het plan betreft het slopen van alle oude agrarische bebouwing en de nieuwbouw van vier woningen op het perceel.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) en een exploitatieberekening opgesteld waarin wordt aangetoond dat door het te ontwikkelen plan een ruimtelijke verbetering op het perceel zal ontstaan (zie bijlage 1). Op basis van het BKP en de exploitatieberekening heeft de gemeente Heerhugowaard laten weten medewerking te willen verlenen aan het plan. Het BKP zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel waarop de vier woningen ontwikkelt worden, is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Buitengebied 2014” van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heerhugowaard op 25 oktober 2016 vastgesteld.

De realisatie van de vier woningen is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch-1’ die de locatie heeft gekregen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2014”.

Om de herontwikkeling van het perceel mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘Agrarisch-1’ naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de bestemmingswijziging wordt voldaan. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard hebben aangegeven positief te staan tegenover de herontwikkeling van het perceel Jan Glijnisweg 18B en 18C.

Leeswijzer

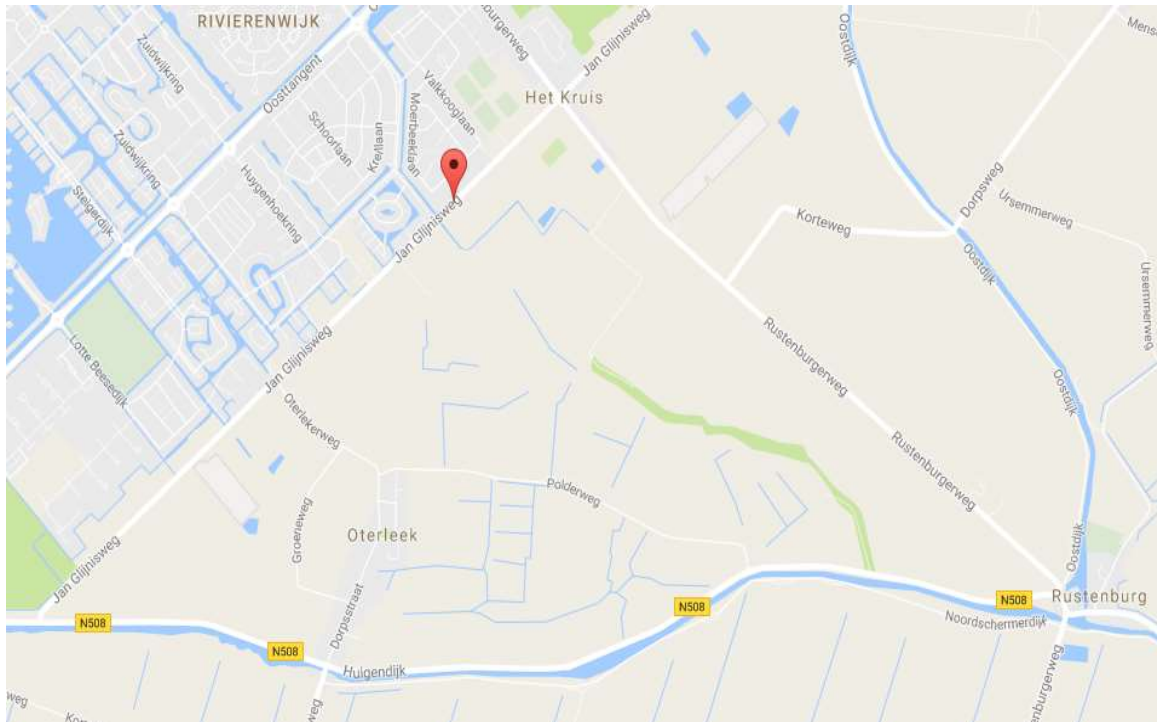
Dit bestemmingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en de gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die het plan in de weg kunnen staan en de planologische afweging van het plan;
- een verbeelding met daarop de nieuwe bestemming en functieaanduidingen;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De locatie waar het perceel wordt herontwikkeld is gelegen langs de Jan Glijnisweg aan de zuidoostzijde van Heerhugowaard. Deze weg vormt een verbinding tussen de Oostdijk en de Provincialeweg N508 (Huigendijk). Het plangebied is gelegen op het gedeelte van de Jan Glijnisweg tussen Het Kruis en de Huigendijk.



Aan de noordwestzijde van de planlocatie bevindt zich het stedelijk gebied van Heerhugowaard. Met uitzondering van de noordwestzijde is het gebied rondom het perceel aan de Jan Glijnisweg hoofdzakelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt en een klein gedeelte van de percelen is in gebruik als bouwland. Langs de Jan Glijnisweg zijn ook nog een aantal grote kassenbedrijven aanwezig.

2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel is gelegen binnen de polder Heerhugowaard. De polder is voor ongeveer de helft bebouwd, waarbij de stad Heerhugowaard, bedrijventerrein De Zandhorst en het Altongebied als clusters aanwezig zijn in het landschap.

Buiten het bebouwde gebied is de polder een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, opstreckende verkaveling en is hoofdzakelijk in gebruik als grasland. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de dijken rondom de polder met de bijbehorende brede waterlopen. De spoorlijn Alkmaar-Den Helder en de Jan Glijnisweg doorsnijden de polder en zijn goed herkenbaar in het landschap.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Jan Glijnisweg 18B en 18C werd een kassenbedrijf geëxploiteerd. De bedrijfswoning en de kassen staan momenteel leeg en zijn in vervallen staat.

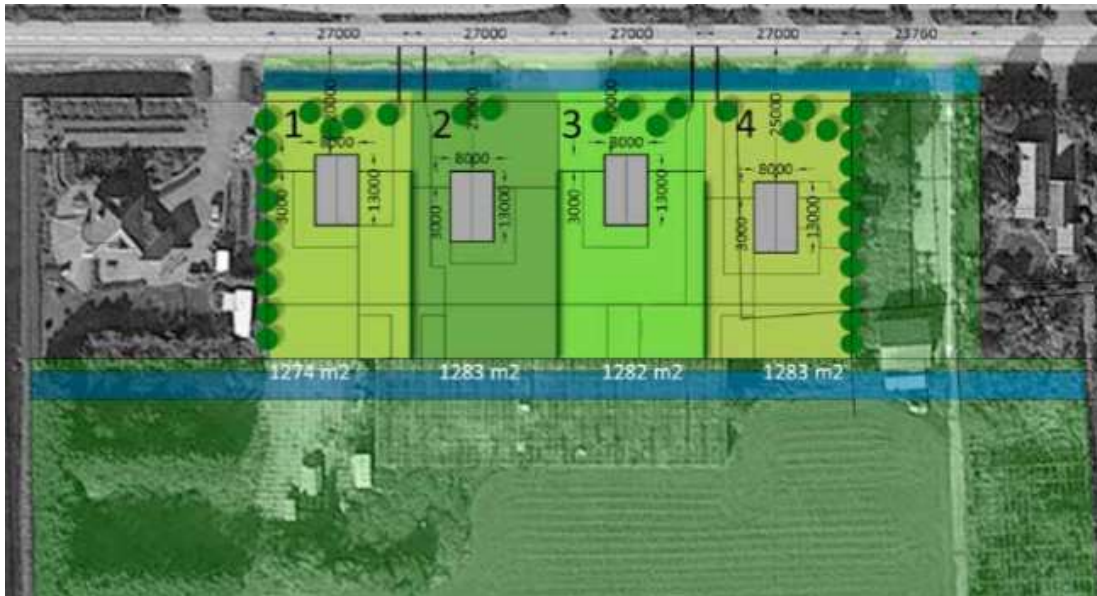


Op de locatie aan de Jan Glijnisweg 18B en 18C zijn de bedrijfswoning en de kassen op enige afstand parallel aan de weg gelegen. Rondom de kassen is verharding aangebracht. Er zijn twee uitritten aanwezig voor de ontsluiting van het perceel.



3.2 Toekomstig plan

Het plan betreft het voornemen om de storende agrarische bebouwing op het perceel te slopen en vier woningen te bouwen. Voor het perceel is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (bijlage 1) waarin wordt aangetoond dat door het te ontwikkelen plan een ruimtelijke verbetering op het perceel zal ontstaan. De vrijstaande woningen zullen in het lint langs de Jan Glijnisweg worden opgenomen.



Er zullen maximaal twee dammen/bruggen worden aangelegd voor de ontsluiting van de woningen. Hiermee wordt voorkomen dat de waterloop aan de voorzijde dichtloopt met dammen/bruggen.

Aan de achterzijde van de woningen wordt een nieuwe waterloop aangelegd als overgang naar het grasland. Op deze manier worden de woonpercelen op een natuurlijke manier afgescheiden van het agrarische landschap. De waterloop kan tevens dienen voor de afwatering van de percelen op het oppervlaktewater.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De planlocatie maakt onderdeel uit van de overgang tussen besloten en bebouwd Heerhugowaard en de openheid van de polder. Het toevoegen van kleinschalige ontwikkelingen past binnen het bestaande beeld van deze overgang. Voorwaarde is wel dat er doorzichten naar het bestaande achterland worden gerealiseerd of worden verbeterd. Vanaf het plangebied aan de Jan Glijnisweg zal het zicht op het landelijk gebied verbeterd worden, wanneer de bestaande kassen worden vervangen door kleinschalige gebiedseigen woningbouw.

De ontwikkeling van de woningen draagt bij aan het landelijk karakter van de zuidelijke zijde van de Jan Glijnisweg. Bij inrichting van de nieuw te definiëren kavels dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met het doorzicht.



De typologie van de nieuw op te richten woningen zal geïnspireerd worden op de bestaande vrijstaande woningen aan de Jan Glijnisweg en zodanig op de kavel worden gepositioneerd, dat er doorzicht op de kavel ontstaat.

Bergruimtes, parkeren en overige functies moeten zoveel mogelijk geclusterd en vormgegeven worden in een bijhorend bouwvolume, geplaatst achter en losstaand van het hoofdvolume.

Daarnaast mag er voor de rooilijn van de bebouwing geen schuttingen en of tuilmuren worden geplaatst. De doorzichten zijn tevens vrij van schuttingen en muren.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Jan Glijnisweg tot de secundaire linten en is gelegen op de rand van het stedelijk gebied en de polder. De secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur.

De weg heeft ruim voldoende capaciteit om eventuele extra verkeersbewegingen ten gevolge van de vier nieuwe woningen op te kunnen vangen. Overigens zullen de verkeersbewegingen afnemen in vergelijking met de situatie toen het agrarische bedrijf nog in functie was.

De bestaande uitrit wordt verwijderd en in de toekomstige situatie zullen er twee uitritten worden gemaakt om de woningen te ontsluiten. Het zicht op de weg is goed en de uitrit wordt voldoende breed aangelegd waardoor de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

Het parkeren van de auto's zal op eigen terrein plaatsvinden. Op elk perceel kunnen twee voertuigen geparkeerd worden.

3.5 Groen

Ter hoogte van de planlocatie staat langs de Jan Glijnisweg een enkelzijdige laanbeplanting. Binnen het stedelijk gebied aan de noordwestzijde van de Jan Glijnisweg is groen tussen de bebouwing aangeplant. De open polder aan de zuidoostzijde kent maar weinig beplanting. Binnen het plangebied zal de erfbepanting met name aan de zijanten van de kavels worden gerealiseerd worden en waar mogelijk behouden blijven. Zodoende wordt de erfuitstraling versterkt en blijven de doorzichten behouden.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor de Jan Glijnisweg de nationale belangen niet zal schaden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld, waarvan de laatste in 2015.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Jan Glijnisweg bevindt zich binnen een droogmakerijenlandschap en een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige land- en

tuinbouw. Aan de noordzijde van de planlocatie is 't Waarderhout gelegen en dit maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen;
- Voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden;

Het planvoornemen is niet in strijd met het provinciale beleid.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna te noemen PRV) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels betreffende de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 12 december 2016 opnieuw integraal vastgesteld en op 1 maart 2017 in werking getreden. De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de ontwikkeling van de vier woningen zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Dit wordt aangetoond in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).

In artikel 16 van de PRV wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe woningen te bouwen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied.

Voorwaarde hierbij is wel dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangetoond dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de bouw van vier woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de herontwikkeling van het perceel Jan Glijnisweg 18B en 18C te realiseren.

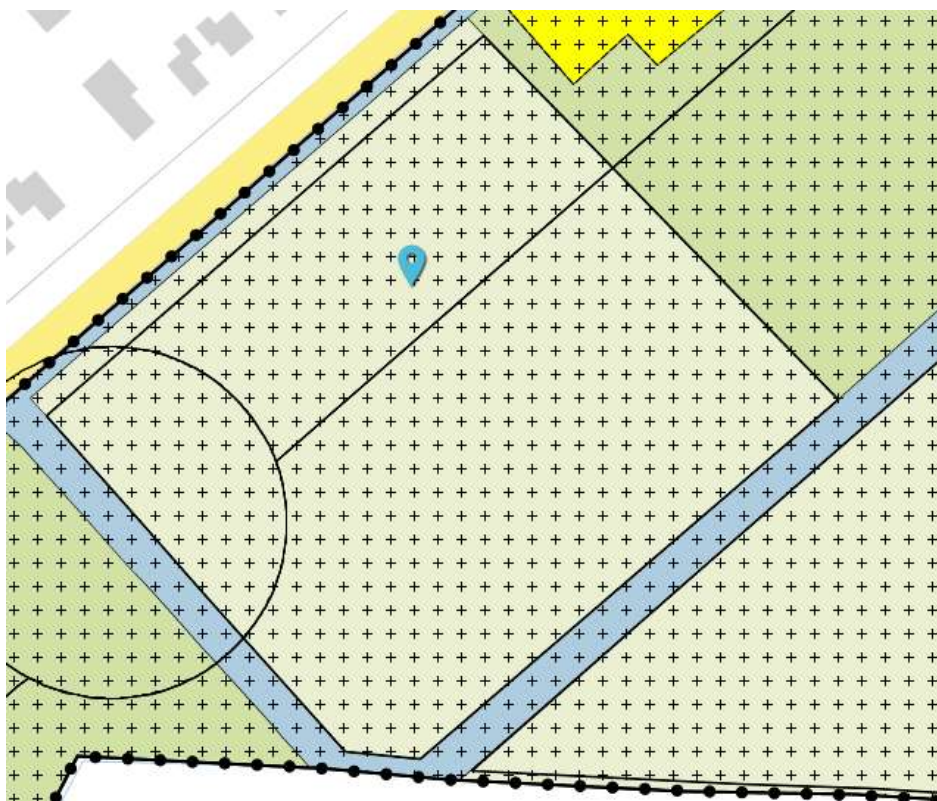
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 2014”

Het perceel waarop de vier woningen worden ontwikkeld, is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Buitengebied 2014” van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heerhugowaard op 25 oktober 2016 vastgesteld.

De realisatie van de vier woningen is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch-1’ die de locatie heeft gekregen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2014”.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard hebben aangegeven positief te staan tegenover de herontwikkeling van het perceel Jan Glijnisweg 18B en 18 C.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de herontwikkeling van het perceel mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘Agrarisch-1’ naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de bestemmingswijziging wordt voldaan. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.3 Structuurvisie Heerhugowaard 2020

Voor de gemeente Heerhugowaard is op 13 september 2011 de Structuurvisie Heerhugowaard 2020 vastgesteld. In deze visie wordt het beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Deze structuurvisie geeft een brede visie op de toekomst van de gemeente en vormt het kader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie geeft richting aan zowel de wijze waarop delen van het gemeentelijk grondgebied worden ontwikkeld, als aan de eisen die daaraan worden gesteld.

Er zijn diverse kansen voor Heerhugowaard uitgewerkt, zoals onder andere:

- a. het creëren van samenhang en eenheid in de gemeente.
- b. het bieden van een thuisbasis in plaats van een uitvalsbasis, met de bijbehorende voorzieningen en vertier (een eigen identiteit).
- c. het verenigen van dorpse waarden (groen, ruimte, kleinschaligheid, veiligheid en geborgenheid) en stadse waarden (Stadshart, zorgvoorzieningen en vertier).
- d. het landelijk gebied landelijk en open houden.

De herontwikkeling van het perceel aan de Jan Glijnisweg zorgt voor de invulling van een aantal kansen. Door de bouw van de vier woningen op de rand van het stedelijk gebied zullen de dorpse waarden met de stadse waarden worden verenigd. Bovendien zal het landelijk gebied meer open en beleefbaar worden. De woningen vormen een thuisbasis voor de bewoners met de bijbehorende voorzieningen en vertier.

De bouw van de vier woningen geeft invulling aan de mogelijkheden die zijn uitgewerkt in de structuurvisie.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Aangezien het hier gaat om een klein bestemmingsplan voor slechts één locatie waarbij het de bedoeling is om voor het perceel de bestemming te wijzigen, heeft dit bestemmingsplan enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel aan de Jan Glijnisweg 18B en 18 C kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Rondom de planlocatie zijn twee bedrijven aanwezig. Het bedrijf op Jan Glijnisweg 18 is een dienstverlenend bedrijf (hondenschool). De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand aan van 50 meter voor het aspect geluid ten opzichte van hindergevoelige functies. Voor de overige milieuaspecten, zoals stof, geur en gevaar is de richtafstand kleiner. De afstand tot de ontwikkelingslocatie aan de Jan Glijnisweg bedraagt circa 100 meter.

Aan de Jan Glijnisweg 29B is een groothandel (kassasystemen) gevestigd. Voor een dergelijk bedrijf geeft de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid ten opzichte van hindergevoelige functies. Voor de overige milieuaspecten, zoals stof, geur en gevaar is de richtafstand kleiner. De afstand tot de herontwikkelingslocatie aan de Jan Glijnisweg bedraagt circa 40 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengenoemde bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de bouw van de vier woningen en de wijziging van de bestemming op het perceel Jan Glijnisweg 18B en 18C.

Voor de rest bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie alleen particuliere woningen. Door het wijzigen van de bestemming zal het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen verbeteren.

Op het perceel Jan Glijnisweg 18A is een voormalige bedrijfswoning aanwezig op hetzelfde agrarische bouwvlak als het perceel 18B en 18C. De eigenaar van dit perceel kan instemmen met de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

5.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Aangezien er een functiewijziging van agrarisch naar wonen plaatsvindt op het perceel Jan Glijnisweg 18 B en C en er vier woningen worden gebouwd, is door Bodem Belang B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en een asbest in grondonderzoek conform NEN 5707. Op 20 april 2018 is een rapportage van het bodemonderzoek aangeleverd (bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat:

- In de bovengrond is plaatselijk een lichte verhoging aan minerale olie en PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in gehalten die de achtergrondwaarden overschrijden. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium, zink en xylenen gemeten ten opzichte van de streefwaarden. Er is geen verhoogde concentratie aan PAK aangetoond in het grondwater.
- Op de onderzoekslocatie is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.
- De oorzaak van de lichte verhogingen in de bovengrond en grondwater is niet eenduidig aan te geven. Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters wordt de gestelde hypothese bevestigd dat de strategie van een onderverdachte locatie juist is.
- De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit op het perceel Jan Glijnisweg 18 B en C voldoende is voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

5.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Dit is de reden dat Witteman Geluidbeheersing op 26 mei 2017 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen aan de Jan Glijnisweg 18B en 18C (zie bijlage 3).

De conclusie van het onderzoek is dat:

- de hoogste (toekomstige) geluidbelasting (inclusief aftrek art. 110g Wgh) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen Jan Glijnisweg 18B en 18C bedraagt tussen

52 en 54 dB. De hoogste overschrijding van de voorkeurswaarde 48 dB, bedraagt derhalve 6 dB(A).

- Maatregelen om de geluidbelasting tot of onder de voorkeurswaarde van Lden 48 dB te brengen (artikel 77 Wet geluidhinder) zijn niet doelmatig, niet kosteneffectief en landschappelijk c.q. stedenbouwkundig niet gewenst; zie hoofdstuk 8 en 9. Derhalve is sprake van een ontheffingsgrond voor een hogere waarde.
- Geadviseerd wordt om Burgemeester en wethouders in het kader van de ruimtelijke procedure de hogere waarden te laten vast te stellen vanwege de Jan Glijnisweg 18B en 18C, ingevolge artikel 83 lid 5 Wet geluidhinder.

Vast te stellen hogere waarden, locatie volgens figuur 4 in bijlage 2:

Woning 1	52 dB
Woning 2 en 3	53 dB
Woning 4	54 dB

- Voor deze hogere waarden dienen aanvullende eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevels te worden gesteld. Om conform het bouwbesluit een binnenwaarde van Lden 33 dB niet te overschrijden is een geluidwering van tenminste GA,k 26 dB benodigd. Een gevelweringsonderzoek ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan dat uitwijzen.
- Het nieuwe bouwplan vormt geen knelpunt met de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG),waarde procedure noodzakelijk.

In de huidige situatie treedt veel geluidsreflectie op in verband met de aanwezigheid van de kassen. Door de kassen te verwijderen en woningen te bouwen, zal de geluidsreflectie verminderen en een positief effect hebben op de omgeving.

5.5 Luchtverontreiniging

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.5.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van de nieuwe woningen. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan voor de realisatie van vier woningen niet in de weg staat.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Jan Glijnisweg gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding;

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

De conclusie van de beoordeling is:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;
- er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;
- over het op grote afstand gelegen spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit binnen 10 jaar niet zal gaan gebeuren
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.7 Flora en fauna

Voor de herontwikkeling van het perceel aan de Jan Glijnisweg 18B en 18C is tevens de Wet Natuurbescherming van toepassing. Door Bureau Aandacht Natuur is op 19 april en 9 mei 2017 een verkennend onderzoek uitgevoerd op het perceel en hierover is een rapportage uitgebracht op 1 juni 2017 (zie bijlage 4). Aanvullend daarop heeft ten behoeve van het onderdeel soortbescherming, in de zomer van 2017 een vleermuisonderzoek en een onderzoek naar kleine marterachtigen plaatsgevonden, in verband met de voorgenomen sloop van een woning, kassen en bijgebouwen (zie bijlage 5).

In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen twee stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. Het vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. Het vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op de natuur.

5.7.1 Gebiedsbescherming

De projectlocatie is gelegen aan de rand van Heerhugowaard en bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Eilandspolder) bevindt zich op ruim 6 km van de projectlocatie. Ook van (onderdeel van) het Natuurnetwerk Nederland, ecologische verbindingszone of een weidevogelleefgebied aan de projectlocatie is geen sprake. Een nadere toetsing in het kader van de gebiedsbescherming als onderdeel van de Wet Natuurbescherming, is dan ook geen sprake.

5.7.2 Soortbescherming

Alle uitgevoerde onderzoeken hebben zich hoofdzakelijk gericht op het onderdeel soortbescherming binnen de Wet Natuurbescherming.

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Gezien de aanwezige begroeiing en terreintypen, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen en worden gezien de uitvoeringsdata en het type dak (snellegras) ook niet verwacht. Andere potentieel geschikte nestlocaties of sporen van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar het voorkomen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats is dan ook niet aan de orde.

Vleermuizen

Aan de hand van het vleermuisonderzoek is vastgesteld dat het woonhuis aan de Jan Glijnisweg 18c geen verblijfplaats vormt voor vleermuizen. Met het onderzoek zijn binnen het plangebied enkele foeragerende dan wel passerende vleermuizen waargenomen. Van grote aantallen of een eventuele vlieg- of migratieroute langs het betreffende erf is geen sprake. Voor de sloop van het woonhuis is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het verstoren of verwijderen van belangrijk leefgebied en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet noodzakelijk. Extra mitigerende maatregelen voor het verstoren van functioneel leefgebied van vleermuizen zijn eveneens niet van toepassing.

Overige (grondgebonden) zoogdieren

Op de projectlocatie zijn met uitzondering van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren, geen zwaardere beschermde soorten (kleine marterachtigen) aangetroffen op de projectlocatie. Aan de hand van het onderzoek met cameravallen, uitgevoerd conform de handreiking wezel, hermelijn en bunzing (Provincie Noord-Holland, juni 2017), kunnen genoemde soorten worden uitgesloten van de projectlocatie. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming ten behoeve van kleine marterachtigen is dan ook niet aan de orde.

Voor de algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten geldt een vrijstelling met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Voor deze soorten geldt uitsluitend de algemene zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op de projectlocaties worden uitgesloten. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoelt in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen werkzaamheden wordt echter niet verwacht dat de voorgestane ontwikkeling een effect zal hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van Heerhugowaard. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat tijdens de verdere ontwikkeling van het terrein geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Bouwterreinen in ontwikkeling kunnen aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, is alsnog een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk!

Andere beschermde amfibiesoorten kunnen op basis van de huidige verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur worden uitgesloten binnen de projectlocatie. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag ten aanzien van andere beschermde amfibieën is dan ook niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocaties. Nader onderzoek naar het voorkomen van overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

5.7.3 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet onderhevig aan de beoogde ontwikkeling. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

5.8 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan van de Burgerfarm (zie bijlage 6). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de ingevoerde gegevens heeft HHNK een aantal opmerkingen.

In het Waterprogramma 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.8.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen toename is van verharding. Door de sloop van de kassen en de bouw van de woningen zal in totaliteit de oppervlakte verharding afnemen. Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

5.8.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

5.9.1 Cultuurhistorie

De polder Heerhugowaard ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. Rond het jaar 800 was het gebied dat nu de gemeente Heerhugowaard vormt, bedekt met veen. De ontginning van het veen door de mens in combinatie met stormvloeden leidde ertoe dat in de regio vele meren ontstonden, waaronder de Heerhugowaard. Het vormde samen met de Schermer ook een periode lang ongeveer één meer, waarbij het gedeelte van Heerhugowaard een waddegebied vormde met een soort van moeraslagune. Hier kwam een eind aan toen de oude lage dijk die er ooit was neergelegd en er in het meer deels nog lag, werd verhoogd. Zo ontstonden er twee afzonderlijke meren.

Toen in de 17e eeuw particuliere investeerders besloten het meer droog te maken, was dat om landbouwgrond te creëren. In 1630 viel de grote polder droog, waarna het land werd verdeeld onder de initiatiefnemers.

De identiteit van Heerhugowaard wordt sterk bepaald door haar ontstaan als droogmakerij. De rationeel opgezette structuur en verkaveling van het polderland en de daarin geprojecteerde waterlopen en wegen heeft de basis gevormd voor de ontwikkeling van de eerste woonbebouwing in lange lintstructuren en vervolgens voor de verdere ontwikkelingen van Heerhugowaard tot de kern die het nu is.

Door de herontwikkeling van het perceel aan de Jan Glijnisweg 18B en 18C zullen de cultuurhistorische waarden van het gebied niet worden aangetast. De woningen worden

ingepast in het bestaande lint en aan de achterzijde zal een waterloop worden gegraven. Deze waterloop vormt een overgang tussen het stedelijk gebied en de open polder.

5.9.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Heerhugowaard die in 1630 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden en later is een groot gedeelte van de polder in gebruik genomen voor bebouwing.

In het bestemmingsplan zijn de archeologiecriteriën weergegeven en voor het perceel aan de Jan Glijnisweg gelden drie archeologische beschermingsregimes, 'Waarde-Archeologie 2' 'Waarde-Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie 4'. Op het gedeelte van het perceel met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' worden geen werkzaamheden uitgevoerd en is er geen kans op aantasting van de archeologische waarden.

Op de rest van het perceel met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie 4' mogen in principe geen gebouwen of bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van bouwplannen waarvoor niet dieper dan 0,40 meter wordt ontgraven of voor bouwplannen kleiner dan 500 m² en er dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

Op basis van de huidige informatie beslaat het bouwplan niet meer dan 500 m². Het is voor de herontwikkeling van de Jan Glijnisweg niet nodig om een archeologisch advies te vragen. Geconcludeerd kan worden dat het archeologisch beleid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.10 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 18B en 18C in Heerhugowaard.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plan gebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Agrarisch - 1' en 'Waarde - Archeologie 2, 3 en 4' aanwezig. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur of arcering en zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 18B en 18C Heerhugowaard (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de agrarische bestemming op een gedeelte van de locatie naar wonen;
- het wijzigen van de agrarische bestemming op een gedeelte van de locatie naar tuin;
- het bouwen van vier woningen;

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 18B en 18C vervangt op deze locatie het bestemmingsplan "Buitengebied 2014".

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere

procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Agrarisch - 1' en 'Waarde – Archeologie 2, 3 en 4'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 18B en 18C van de gemeente Heerhugowaard.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

De ontwikkelingen aan de Jan Glijnisweg 18B en 18C betreft een project in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

7.2.1 Indienen zienswijzen

Het bestemmingsplan Jan Glijnisweg 18b en 18c heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale krant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van 14 juni 2018 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens Omdat de Nota van zienswijzen digitaal beschikbaar wordt gesteld (zie bijlage 7), is de zienswijze voorzien van een nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. De zienswijze (B201808191) is binnen de termijn van ter visie ligging ingediend en derhalve ontvankelijk. In de Nota van zienswijzen wordt de zienswijze B201808191 beantwoord.