BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAGEN

Commissie

Aan:	De gemeenteraad
Van:	Het college van burgemeester en wethouders
Datum commissie:	2 september 2025
Zaaknummer:	00001105636
Onderwerp:	Beantwoording technische vragen bestemmingsplan De Vaandel Noord BvDW

Aanleiding

Op 28 augustus 2025 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid mevrouw Carmen Bosscher van fractie van de fractie Beter voor Dijk en Waard (BvDW) over het bestemmingsplan De Vaandel Noord. Dit onderwerp staat op de agenda van de commissie van 2 september 2025. In dit bericht staan de antwoorden op deze vragen.

Beantwoording

Antwoorden

1. In de stukken worden verschillende periodes van terinzagelegging genoemd: “23 december 2024 t/m 2 februari 2024” en “23 december 2023 t/m 2 februari 2024”. Kunt u bevestigen welke periode daadwerkelijk van toepassing was en hoe deze tegenstrijdigheid is ontstaan?

Antwoord:
De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 23 december 2023 t/m 2 februari 2024 plaatsgevonden. Deze verschrijving in het raadsvoorstel is per abuis gedaan.

2. Heeft deze tegenstrijdigheid gevolgen voor de rechtmatigheid van de procedure en de juridische houdbaarheid bij eventuele beroepsprocedures?

Antwoord:
De kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingplan is gepubliceerd op gebruikelijke wijze en met de juiste data (Gemeenteblad 2023, 554645 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen). De verschrijving in het raadsvoorstel is geen procedurefout.

3. In het raadsbesluit wordt aangegeven dat het bestemmingsplan onder de Wro wordt vastgesteld. Kunt u toelichten waarom dit formeel juist is en welke risico’s er zijn als dit in een beroepsprocedure wordt betwist?

Antwoord:
Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Als een gemeente vóór 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd, dan blijft het oude recht (Wro) van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan De Vaandel Noord op 23 december 2023 is gestart, valt het nog onder de Wro.
Dat dit bestemmingsplan onder de Wro valt, kan derhalve niet worden betwist.

4. Bent u bereid om in de besluitvorming of de toelichting een aanvullende motivering op te nemen om de toepassing van het oude recht beter te borgen?

Antwoord:
Naar onze mening is dit voldoende in het raadsvoorstel en raadsbesluit geborgd.

5. Er wordt een exploitatieplan vastgesteld omdat er nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten. Waarom zijn er geen overeenkomsten met grondeigenaren tot stand gekomen voorafgaand aan de raadsbehandeling?

Antwoord:
Het gaat hier om een groot gebied met diverse eigenaren. Sinds 2000 (structuurvisie gemeente Heerhugowaard) is bekend dat we hier een bedrijventerrein willen ontwikkelen. Een exploitatieplan wordt vastgesteld om kosten voor ruimtelijke ontwikkeling (zoals bouw van wegen en bruggen) te kunnen verhalen op de grondeigenaren en ontwikkelaars in dit gebied. We zijn het als gemeente ook wettelijk verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Dit geeft partijen inzicht in de komende kosten ten behoeve van ontwikkelingen op percelen van derden.

6. Welke waarborgen zijn er dat kostenverhaal in de praktijk ook daadwerkelijk plaatsvindt, met name in situaties van zelfrealisatie?

Antwoord:
Het exploitatieplan biedt een publiekrechtelijke grondslag voor kostenverhaal, ook bij zelfrealisatie. De gemeente kan via het exploitatieplan afdwingen dat kosten worden verhaald bij initiatiefnemers, mits dit goed onderbouwd is. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan de gemeente een kostenverhaalsbeschikking opleggen, waarmee de initiatiefnemer verplicht wordt tot betaling van de in het exploitatieplan opgenomen kosten

7. De grondexploitatie gaat uit van een looptijd van 15 jaar in plaats van de BBV-richttermijn van 10 jaar. Kunt u onderbouwen waarom deze afwijking noodzakelijk is?

Antwoord:
De afwijking is noodzakelijk vanwege de lange doorlooptijd van het project, veroorzaakt door netcongestie en de gefaseerde uitgifte vanaf 2031. De verwachte uitgifte van circa 1,8 hectare per jaar maakt een looptijd van 15 jaar noodzakelijk. Deze afwijking is gerechtvaardigd en wordt beheerst door jaarlijkse actualisatie en aanvullende beheersmaatregelen.

8. Welke criteria hanteert het college om tussentijds te besluiten tot herziening van de GREX?

Antwoord:
Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het college verplicht om de grondexploitatie jaarlijks te actualiseren. Deze actualisatie maakt onderdeel uit van de reguliere planning- en controlcyclus van de gemeente. De jaarlijkse actualisatie heeft als doel om:

- Afwijkingen in kosten en opbrengsten tijdig te signaleren en bij te sturen;
- Nieuwe inzichten over marktontwikkelingen, fasering of beleidswijzigingen te verwerken;
- Realisatie van deelprojecten of wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken;
- Risico’s en beheersmaatregelen te herijken op basis van actuele informatie.

Naast deze verplichte jaarlijkse actualisatie kan het college ook besluiten tot een tussentijdse herziening buiten de reguliere cyclus, bijvoorbeeld bij majeure wijzigingen in het plan, grondverwerving, of bij het sluiten van anterieure overeenkomsten. In dat geval gelden dezelfde criteria, maar is de herziening beleidsmatig gemotiveerd.

9. Het raadsbesluit stelt het beeldkwaliteitsplan vast. Op welke wijze wordt dit plan juridisch bindend bij de toetsing van omgevingsvergunningen?

Antwoord:
Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota en dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen ten aanzien van welstand in dit gebied. In de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK, = Welstand) worden bouwplannen getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

10. Hoe borgt het college dat de afgesproken groene lanen, bouwhoogtes en duurzaamheidsambities daadwerkelijk worden afgedwongen bij kaveluitgifte?

Antwoord:
Hiervoor worden achtereenvolgens afspraken gemaakt met Parkmanagement Breekland, respectievelijk wordt dit ruimtelijk juridisch getoetst bij vergunningaanvraag, respectievelijk getoetst bij de CRK en worden voor de gemeentelijke uitgifte privaatrechtelijk afspraken gemaakt in de koopovereenkomsten.

11. Het raadsbesluit erkent dat stikstof intern gesaldeerd moet worden en dat recente jurisprudentie interne saldering vergunningplichtig maakt. Hoe wordt dit risico concreet ondervangen in de uitvoeringsfase?

Antwoord:
Het is niet als besluit opgenomen, maar bij het bestemmingsplan zijn de uitkomsten van de Aeriusberekening opgenomen. De wijze zoals het nu voorligt, dienen initiatiefnemers bij de uitvoering een natuurvergunning in te dienen. Zo lang er landelijk geen andere oplossing wordt gevonden, bij het provincie het kader niet kan worden aangepast en er geen jurisprudentie is voor bestemmingsplannen, is dit de lijn.

12. Welke afspraken zijn reeds gemaakt met de provincie Noord-Holland over stikstofruimte en vergunningverlening?

Antwoord:
Er zijn voor De Vaandel Noord specifiek nog geen afspraken gemaakt. Feitelijk ziet de uitspraak toe op projectplannen, niet op bestemmingsplannen. Voor plannen is het nog niet bekend welke gevolgen de uitspraken hebben. In periodieke gesprekken met de ROM-adviseurs (Ruimtelijke Ordening en Milieu) van de provincie wordt hierover gesproken.

13. Waarom is er geen serieuze variantenstudie uitgevoerd naar alternatieve ontsluitingen (zoals via de Middenweg), terwijl hier meerdere zienswijzen over zijn ingediend?

Antwoord:
Al in 2008 zijn de eerste studies uitgevoerd naar het wel of niet aansluiten van de Vaandel op de Middenweg. Ook zijn er studies gedaan voor de inpassing van de Westfrisiaweg (N194). Studies toonden aan dat een koppeling tussen De Vaandel en de Middenweg zorgen voor extra verkeer op de Middenweg, terwijl de bedoeling juist was om de Middenweg te ontlasten. In 2018 is voor de lintstructuren (onder andere voor de Middenweg) een visie opgesteld. Deze is in Dijk en Waard op 14 maart 2023 vastgesteld. Eén van de belangrijke uitgangspunten in de gebiedsvisie en dit bestemmingsplan De Vaandel Noord is dan ook om alleen (op termijn) langzaam verkeer verbindingen te hebben tussen de Middenweg en De Vaandel Noord. Mede hierdoor wordt op termijn de Vaandeldrager nog belangrijker als doorgaande route, en ontlast het

daarmee de Middenweg. Een koppeling op één of andere manier tussen de Middenweg en De Vaandel Noord kan dan zorgen voor sluipverkeer. Dit is ongewenst.

14. Hoe waarborgt het college de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers langs de Vaandeldrager bij de toename van zwaar verkeer?

Antwoord:
De gebiedsvisie van De Vaandel Noord heeft hier al antwoord op gegeven. De fietsers en autoverkeer worden zoveel mogelijk gescheiden. Op de Vaandeldrager mogen geen fietsers, er komen ook fietsverbindingen langs de randen van het gebied. De voetgangers krijgen aparte voetpaden (op termijn).

15. Hoe wordt de cumulatieve verkeersdruk (in combinatie met bestaande bedrijvigheid) gemonitord?

Antwoord:
Op de gebruikelijke wijze zoals dat nu ook gebeurt; vergelijkbaar nu met de onderdoorgang van de Zuidtangent wordt de cumulatieve verkeersdrukte gemonitord. Dit wordt gedaan door tellingen en gebruik van het regionaal verkeersmodel. Daarnaast wordt om de zoveel tijd een onderzoek voor een (deel)gebied uitgevoerd.

16. Het college stelt hogere waarden vast van 52 dB voor woningen langs de Vaandeldrager. Welke mitigerende maatregelen (zoals geluidswallen of stiller asfalt) zijn overwogen om de geluidbelasting te beperken?

Antwoord:
Bij de beantwoording van de zienswijze 5 is bij 5.1 en 5.2 ingegaan op de situatie.

17. Wordt er na realisatie opnieuw gemeten of de feitelijke geluidbelasting overeenkomt met de berekende waarden, en zo ja, op welk moment en met welke frequentie?

Antwoord:
De hogere waarde is een wettelijk toegestane overschrijding van de geluidsnormen, die alleen onder specifieke voorwaarden en na een akoestische afweging wordt vastgesteld.
Na realisatie dient er een meting te worden gedaan als een toetsing of de daadwerkelijke geluidsituatie overeenkomt met de verwachtingen en de wettelijke kaders. Het doortrekken van de Vaandeldrager duurt naar verwachting nog jaren, mogelijk pas in 2035 of in 2040.

18. Waarom is gekozen voor een uitsterfregeling (wonen tot 6 maanden na beëindiging of sloop) in plaats van een structurele bescherming van de woonfunctie?

Antwoord:
Bij het behoud van de woning te midden van het bedrijventerrein kan niet worden gesproken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woning zal daarmee op ten duur moeten verdwijnen. Wanneer dat is, is thans nog niet duidelijk. Daarover gaat gemeente met bewoners in overleg.

Tot die tijd wil de gemeente echter het wonen toe blijven staan. De woning is ten tijde van vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan, De Vork (2007), reeds bestemd als bedrijventerrein. Daarmee is de woning onder het overgangsrecht geplaatst. Dit houdt in dat de bestaande situatie, ondanks strijdigheid met de bestemming, tijdelijk mag worden voortgezet. In dit geval mocht het wonen worden voortgezet.

Bestemmingsplan De Vaandel Noord is gericht op het updaten van bestemmingsplan De Vork, zodat dit aansluit op gebiedsvisie De Vaandel Noord. Daarbij worden de regels over het bedrijventerrein opnieuw vastgelegd. Hierbij geldt echter dat het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van het gebruik als woning alleen is toegestaan onder bijzondere omstandigheden.

Om het wonen op deze locatie tot realisatie van het bedrijventerrein toch toe te staan is in het bestemmingsplan nu een uitsterfregeling opgenomen. Daarmee is het gebruik van de woning door de nieuwe aanduiding ‘wonen’ voor bewoning toegestaan, totdat deze functie, na de inwerkingtreding van dit plan, voor een aaneengesloten periode van zes maanden, is beëindigd of totdat de woning wordt gesloopt.

19. Hoe wordt de rechtszekerheid van bewoners gewaarborgd die nog willen investeren in hun woning of erf?

Antwoord:
De rechtszekerheid van bewoners bij investeringen in een woning of erf na de vaststelling van een bestemmingsplan wordt gewaarborgd door het overgangsrecht, dat bestaande, vergunde situaties beschermt die in strijd zijn met het nieuwe plan.

20. Betekent deze regeling dat bewoners minder mogelijkheden hebben om bijvoorbeeld te verbouwen of verduurzamen?

Antwoord:
Het is niet duidelijk wat bedoeld is met ‘deze regeling’. Indien het in het verlengde ligt van vragen 16, 17, 18 en 19, kan worden medegedeeld dat gemeente met deze bewoners in overleg gaat.

21. Op meerdere locaties is de aanduiding ‘logies arbeidsmigranten’ toegevoegd. Hoe voorkomt het college dat deze aanduiding in de toekomst wordt opgerekt naar nieuwe locaties?

Antwoord:
Alleen op die locaties waar afgelopen jaren een omgevingsvergunning is verstrekt ten behoeve van ‘logies arbeidsmigranten’ is dit overgenomen in het bestemmingsplan De Vaandel Noord. Het gaat dus niet om toevoeging, maar om juridische duiding op de verbeelding en opname daarvan in de regels. Binnen de bestaande regelgeving kan een ondernemers een aanvraag hiervoor doen. Dat wordt getoetst aan beleid.

22. Hoe is de handhaving geregeld om illegale of niet-vergunde huisvesting in het gebied te voorkomen?

Antwoord:
De handhaving van illegale of niet-vergunde huisvesting valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, die een beginselplicht heeft om op te treden bij overtredingen van het bestemmingsplan. Als er signalen zijn van illegale huisvesting, kan een belanghebbende (zoals een buurman) de gemeente verzoeken om handhaving.

23. Is er een maximum gesteld aan het aantal arbeidsmigranten dat in het gebied gehuisvest mag worden?
Antwoord:
Verwezen wordt naar de beleidsregels van het in 2015 vastgestelde beleid ‘Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten Heerhugowaard 2015’ van voormalige gemeente Heerhugowaard.

Hoewel deze niet meer van kracht zijn, vormen ze nog steeds informeel een leidraad. Niet alleen voor de gemeente Dijk en Waard, maar ook voor initiatiefnemers en voor vooroverleg. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 40 personen.

24. Het plan staat kassen tot 12 meter hoogte toe. Waarom is gekozen voor een verhoging van 10 naar 12 meter, en is dit afgestemd met omwonenden?

Antwoord:
In de gebiedsvisie De Vaandel Noord is de keuze gemaakt om de maximale bouwhoogte te begrenzen. Langs de groenblauwe zoom achter de Middenweg bedraagt deze maximaal 12 meter en in het overige gebied maximaal 18 meter. De maximale bouwhoogte voor de kaskavels (waar zowel kassen als glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid een plek kunnen vinden) bedraagt maximaal 12 meter om zich te verhouden tot de kassen en tot de bebouwing langs de Hasselaarsweg. De maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan wordt voor een deel verlaagd naar 12 meter voor glastuinbouw, waar dit in bestemmingsplan De Vork 18 meter was. Er is dus niet gekozen voor een verhoging. Deze maximale hoogten zijn opgenomen in de gebiedsvisie De Vaandel Noord en hierover heeft participatie met omwonenden plaatsgevonden. In de ingediende zienswijzen is overigens ook niet gerept over de bouwhoogte.

25. Hoe wordt de landschappelijke inpassing en beperking van lichthinder van hogere kassen geborgd?

Antwoord:
Het is nog onbekend wanneer en hoe hoog de kassen gaan worden. Elke vergunningaanvraag wordt op haar merites getoetst, en dient binnen gestelde kaders geen overlast te geven aan de omgeving. Voor het bouwen en exploiteren van kassen met assimilatiebelichting die lichthinder veroorzaken, is een omgevingsvergunning nodig, omdat dit onder de milieuregelgeving uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) valt. Het Bal bevat specifieke regels voor de terugdringing van lichtuitstoot, met als doel de Lichthinder te beperken. De gemeente toetst de aanvraag aan de eisen in het omgevingsplan en het Bal.

26. Op welke manier worden biodiversiteit en omgevingskwaliteit meegewogen bij nieuwe glastuinbouw initiatieven?

Antwoord:
Elke vergunningaanvraag wordt op haar merites getoetst, en dient binnen gestelde kaders geen overlast te geven aan de omgeving. Glastuinbouwondernemers kunnen bijdragen aan de biodiversiteit. Niet met de planten in de kas, maar door bloemen en planten buiten de kas. Dat gebeurt nu al in diverse gebieden in Nederland. Daar wordt gemonitord op insecten, met als doel de biodiversiteit in deze kassengebieden te verhogen. De bomen, struiken en planten rondom de kas vormen een fijne leefomgeving voor verschillende insecten. De verhoogde biodiversiteit mag natuurlijk geen bedreiging vormen voor de planten in de kassen.

27. Meerdere zienswijzen vroegen om uitbreiding van het glastuinbouwconcentratiegebied, maar dit is afgewezen op basis van de Omgevingsverordening NH 2022. Heeft het college de mogelijkheden onderzocht om de provincie te verzoeken de kaart te actualiseren?

Antwoord:
Nee, er is één zienswijze die hier naar gevraagd heeft, maar gelet op afspraken in het gebiedsakkoord Alton, de ingeslagen koers in 2018, de Provinciale Verordening waarin Alton III

al is opgenomen, de gebiedsvisie De Vaandel Noord is gekozen voor vasthouden aan de grenzen van Alton III, zoals al jaren (binnen het gebiedsakkoord Alton) bekend is.

28. Hoe wordt de spanning tussen ondernemersbelang en provinciale kaders door het college aangepakt?

Antwoord:
Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Een provinciaal kader is een gegeven, dat transparant is, en kan worden uitgelegd.

29. Is het college bereid om een nadere evaluatie uit te voeren van de gevolgen van dit bestemmingsplan voor de leefbaarheid van omwonenden en de balans tussen economische ontwikkeling en omgevingskwaliteit?

Antwoord:
Vooropgesteld dient het bestemmingsplan eerst onherroepelijk te worden. Vervolgens dient het inrichtingsplan de nadere duiding te geven, en kan gefaseerd de ontwikkeling gaan aanvangen. Een evaluatie is nuttig op het moment dat de ontwikkeling vervolgens dan daadwerkelijk is gerealiseerd.

Bijlagen
Niet van toepassing