

Aan de Raad,

Heerhugowaard, december 2013.

Op 2 oktober is het plan voor de ontwikkeling van de locatie op de hoek Beukenlaan/Acacialaan besproken in de commissie SO. Hierna zijn nog inhoudelijke vragen gesteld. Met dit stuk geef ik u antwoord op deze vragen.

Aanleiding visie Beukenlaan

Begin deze eeuw is door de markt verkend wat de mogelijkheden zouden zijn tot het ontwikkelen van enkel bedrijfsmatige zaken aan de Beukenlaan.

Dit is bestuurlijk beschouwd als een ongewenste ontwikkeling richting. De voorkeur van het gemeentebestuur ging uit naar ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, welzijn, onderwijs en sport.

Voor de toekomstige woningbouw moest het zwaartepunt komen te liggen bij het goedkopere woningsegment en bij senioren. Dit met in acht name van de woningdifferentiatie in de omliggende wijken

De door de markt gewenste bedrijvigheid moest een bestemming krijgen in het stationsgebied.

Om bovenstaande bestuurlijke wensen te reguleren is opdracht gegeven tot het maken van een stedenbouwkundige visie voor het gebied Beukenlaan. In het bijzonder voor de locaties Acacialaan, Renses (tussen Beukenlaan en Lindelaan) en Tamarixplantsoen.

Ontwikkeling visie Beukenlaan

Om tot een stedenbouwkundige visie te komen voor dit gebied is door het bureau ADP Architecten het historisch perspectief in beeld gebracht en is een aantal massastudies gedaan. Dit heeft geleid tot de visie zoals die in begin 2007 aan de raad is aangeboden ter goedkeuring.

Voor de locatie Acacialaan gaf de visie een bouwhoogte aan van 3 bouwlagen langs de Beukenlaan en 5 bouwlagen op de hoek Beukenlaan/Taxuslaan. Door middel van een amendement is tijdens de definitieve vaststelling door de raad, de bouwhoogte op de hoek teruggebracht van 5 naar 3 bouwlagen.

Vanaf het eerste begin zijn de bewoners aan de Acacialaan betrokken en hebben zij ook op de daartoe geëigende momenten hun mening kenbaar gemaakt met betrekking tot de ontwikkelingen. Bij dit soort binnenstedelijke ontwikkelingen blijkt uit de praktijk dat 100% draagvlak niet gehaald wordt.

Ontwikkelingen Acacialaan

Na de goedkeuring van de visie in 2007 is door Kamp Projects de ontwikkeling ter hand genomen. Met als uitgangspunt wonen voor starters en senioren heeft dit geleid tot invulling van de Visie middels een bouwplan in 2012 waarbij op de begane grond commerciële ruimten voor maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden en op de 2^{de} en 3^{de} bouwlaag appartementen voor starters en senioren. Tevens bevatte het plan een halfverdiepte parkeerkelder.

Deze invulling voldeed niet aan de uitgangspunten van de visie. Er was een extra bouwlaag aan toegevoegd in de vorm van een halfverdiepte parkeerkelder en de bebouwd oppervlakte overschreed de maximale contour opgenomen in de visie. Omdat niet voldaan werd aan de uitgangspunten van de visie is het bouwplan ter goedkeuring voorgelegd aan uw raad. U heeft het bouwplan afgekeurd met als motivatie dat het niet voldeed aan de uitgangspunten van de visie.

Naar aanleiding van het raadsbesluit heeft Kamp Projects zijn bouwplan aangepast zodanig dat het wel binnen de uitgangspunten van de visie past. Vooral het bebouwd oppervlak is

teruggebracht en de parkeerkelder is uit het plan gehaald. De ontwikkelaar is voornemens de aanvraag omgevingsvergunning nog dit jaar in te dienen.

Gestelde vragen

Het plan voor het Swannerhof past binnen de Ruimtelijke Visie Beukenlaan 2007. Voor dit plan, en anderen die passen binnen vastgesteld beleid heeft uw raad op 19 oktober 2010 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) niet vereist is van de raad. U kunt het besluitdocument over de VVGB terugvinden in de bijlage. De afhandeling kan daarom regulier door het college plaatsvinden. Om eventuele onduidelijkheid over de uitvoering van het plan weg te nemen leg ik de gestelde vragen aan u voor.

Bestemmingsplan

Vragen:

Past het plan Swannerhof dat nu ter behandeling ligt in het bestemmingsplan Heerhugowaard Oost?

Wat is de juridische status van een visie ten opzichte van een bestemmingsplan?

Hoe verhoudt zich de tekst in de bijlage van het bestemmingsplan Heerhugowaard Oost waarin wordt geschreven dat voor stadsvernieuwingsplannen een apart bestemmingsplan (partiële herziening) zal worden opgesteld”?

Reactie: In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming verkeer en maatschappelijke doeleinden. Op grond van deze bestemming kan de bouw van woningen niet plaatsvinden. Bestemmingsplannen worden op grond van de bestaande situatie vastgesteld. Om grip te kunnen houden op de ontwikkeling en om afspraken te kunnen maken in het kader van een anterieure overeenkomst worden ontwikkelingsplannen en Visies buiten een bestemmingsplan gehouden. Dat is bijvoorbeeld ook zo gedaan bij het Gerard Dou plantsoen en de Berckheidelaan.

Wanneer een plan niet past in een bestemmingsplan, maar er is wel een aanvraag, zijn er een aantal procedurele mogelijkheden.

Ofwel de aanvrager verzoekt via een bestemmingsplanwijziging op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de, in dit geval, bestemming 'wonen' toe te kennen aan een perceel. Ofwel er kan via een aanvraag omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een afwijkingsprocedure worden gevolgd.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Heerhugowaard Oost ging de ontwikkelaar er nog van uit dat een partiële herziening het meest geëigende instrument was om juridisch de bouw te kunnen regelen. Dit is ook zo benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Hiermee is aangegeven dat de gemeente conserverend bestemd en binnenstedelijke herontwikkelingen met een aparte procedure worden vormgegeven. In diezelfde toelichting is ook aangegeven dat er al een Visie ligt voor het gebied, maar dat het plan destijds niet paste. De ontwikkelaar zou werken aan een plan dat wel paste, dat is nu het geval. De Visie is met het bestemmingsplan niet terzijde geschoven maar bekrachtigd.

Met de wijzigingen van de Crisis- en herstellwet van april 2013 zijn er nog meer mogelijkheden in de wet opgenomen om de bouw uit het slop te trekken. Daarbij is ook de Wabo aangepast. Het is voor de aanvrager nu procedureel voordeliger, letterlijk en figuurlijk, om via een Wabo vergunning ook het planologische deel te regelen. Zolang fase 2 niet in ontwikkeling is, kan de ontwikkelaar door toepassing van de Wabo waarbij de bestemming niet wordt gewijzigd maar een afwijking wordt toegestaan, ook gebruik maken van de huidige maatschappelijke bestemming en kan de AHOED blijven functioneren tot zij gaan verhuizen. Als een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen, en de bestemming wordt gewijzigd naar wonen, vallen de huidige maatschappelijke functies onder het overgangsrecht wat minder waarborgen biedt dan een 'juiste' bestemming.

Welke procedure er gevolgd wordt, ligt aan de aanvrager/ontwikkelaar. Zij hebben keuzevrijheid daarin. De wetgever heeft niet beoogd om een verplichting in procedure op te leggen, maar meerdere mogelijkheden te scheppen. De gemeente kan daarom een ontwikkelaar niet

verplichten voor één van beide procedures te kiezen. In zijn algemeenheid kan gezegd worden dat een herziening van het bestemmingsplan aan de orde is, wanneer een plan nog niet geheel duidelijk is. In een bestemmingsplan worden de contouren van het mogelijke neergelegd en daarbinnen is het verder aan de ontwikkelaar om uit te werken. Via een reguliere omgevingsvergunning voor bouwen wordt het definitieve ontwerp getoetst aan de geldende regels en de welstand.

Een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan wordt over het algemeen aangevraagd wanneer het ontwerp van het plan al klaar is, er zijn al definitieve ontwerpen van de gewenste bouw.

Vraag: Is de toepassing van de Wabo procedure legaal en juist?

Reactie: De toepassing van een Wabo-procedure in dit project is legaal omdat de Wabo de ontwikkelaar de mogelijkheid geeft hiervoor te kiezen, zeker in combinatie met de gewijzigde Crisis- en herstelwet.

De raad heeft voor projecten die passen binnen vastgesteld beleid of visies een algemene Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) afgegeven voor omgevingsvergunningen waarbij afgeweken moet worden van het geldende bestemmingsplan. Het niet benodigd zijn van de VVGB zorgt voor een versnelling van ongeveer 3 maanden in de procedure.

Omdat het plan voor het Swannerhof past in de Visie voor de Beukenlaan, geldt de VVGB die door de raad is afgegeven en hoeft deze niet apart te worden aangevraagd. De afhandeling kan dan regulier via het college verlopen. Dit zorgt het voor een versnelling in het proces. Vanuit oogpunt van de ontwikkelaar is daarom te begrijpen dat hij kiest voor een Wabo procedure.

We hebben nu te maken met een aanvrager die optimaal gebruik maakt van de mogelijkheden die de Wabo en de Crisis- en herstelwet bieden, in combinatie met de afspraken die zijn gemaakt tussen raad en college over de afhandeling van dit soort plannen.

Kamp Projects heeft aangegeven een omgevingsvergunning aan te vragen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Tijdens deze procedure is er mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na verlening staat eventueel beroep bij de Rechtbank open.

Bij het afgeven van de afwijking wordt getoetst aan de toegestane oppervlakte die de Visie toelaat. Omdat binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden geen woningen zijn toegestaan kan niet via de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, de bebouwde oppervlakte voor woningen worden vergroot. De oppervlakte die de Visie toelaat is dan ook het maximale wat zal worden toegestaan aan bebouwing voor woningen.

Vraag: Kunt u uitleggen hoe het mogelijk is dat er 'teveel woningen' in het totale (bestemmings) plan komen in verhouding met de uitgevoerde onderzoeken?

Reactie: De vraag is gesteld hoe een extra ontwikkeling zich verhoudt tot de onderzoeken die horen bij een bestemmingsplan. Als voor een project wordt afgeweken van een bestemmingsplan moet onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen. Bij de in te dienen ruimtelijke onderbouwing die bij een aanvraag omgevingsvergunning hoort, moeten onderzoeken worden aangeleverd waarbij rekening wordt gehouden met dit plan ten opzichte van het bestemmingsplan. Omdat bij dat bestemmingsplan nog geen rekening is gehouden met de ontwikkeling, is dit per definitie een aanvulling op de al beschikbare onderzoeken. Uit deze aanvullende onderzoeken moet blijken of en eventueel onder welke voorwaarden een plan doorgang kan vinden.

Vraag: Welke maximale bebouwing is op grond van de Visie toegestaan?

Reactie: Bij nagenoeg alle bijeenkomsten wordt gediscussieerd over de maximale bebouwing van 5280 m² voor wonen die de Visie toelaat. De direct omwonenden zijn van mening dat hieronder de totale oppervlakte van de verdiepingen moet worden gezien. Dat heeft ook zo gestaan in de notulen van de raad bij beantwoording van de ingediende zienswijzen.

Er is verwarring ontstaan over de 5280 m² aan de hand van de voorstudies die zijn gedaan in het concept van de Visie op de Beukenlaan. Het visiegebied bestaat uit alle percelen die een relatie hebben met het parkeerterrein, door daar aan te grenzen en gebruik van te maken. Het pand aan

de Middenweg 170 behoort daar bijvoorbeeld niet toe omdat deze geen relatie heeft door middel van een uitweg of anderszins.

In het voortraject zijn massastudies uitgevoerd met een bepaalde Floor-space-index. Dit instrument geeft handvatten om de verhouding bebouwd vs onbebouwd weer te geven. In de uiteindelijk vastgestelde visie zijn deze studies en de Floor-space-index niet meer terug te vinden en is vanwege de duidelijkheid volstaan met het opnemen van de bouwlagen en een maximaal bebouwingsoppervlak binnen de Visievlek.

Tijdens de vaststelling is door de direct aanwonenden van de Acacialaan gevraagd naar de interpretatie van de 5280 m². Als antwoord is aangegeven dat dit het oppervlak van de opgetelde woonlagen van de nieuwe bebouwing is. Dit is een onjuiste beantwoording geweest.

Duidelijk is dat met de 5280 m² niet is beoogd om de oppervlakte van het nieuwe gebouw (gebouwen) te beperken, maar de totale bebouwde oppervlakte binnen het visiegebied. Dit wordt ook bevestigd door het intekenen van een gekleurd vlak in de Visie waar het nieuwe gebouw zou mogen komen. Ook het wijzigen van het aantal bouwlagen aan de Taxuslaan heeft bij de vaststelling niet geleid tot een aanpassing van de 5280 m². Als bedoelt was om de vloeroppervlakte te beperken, had deze ook naar beneden moeten worden bijgesteld. Dat is expliciet niet gedaan gezien het raadsbesluit. Alleen het aantal bouwlagen is bijgesteld. Conclusie: Er is door uw raad een Visie vastgesteld met 5280 m² doelende op de totale bebouwing ten behoeve van wonen in het Visiegebied.

Mocht alleen fase 1 worden gebouwd, dan kan niet de 5280 m² totaal benut worden omdat de oppervlakte ook wordt beperkt door de 'vlek' waarbinnen gebouwd mag worden. Als nog voor maatschappelijke doeleinden gebouwd zou gaan worden, dan gelden de regels van het bestemmingsplan die de oppervlakte daarvoor bepaald en beperkt.

Vraag: Is het mogelijk een reëel parkeerplaatsenplan voor de 'Swannerhof' te maken?

Reactie: Bij het eerdere bouwplan was voorzien in parkeren door het bouwen van een half-ondergrondse parkeergarage. Dit plan is terugverwezen door uw raad omdat het niet in overeenstemming was met het aantal toegestane bouwlagen. Het parkeren wordt nu opgelost in de openbare binnenruimte en de omgeving. Hiervoor gelden de standaarden van het CROW. Deze geven stelcijfers voor het parkeren. Voor een volledige parkeerbalans verwijzen wij u naar de bijlage.

Er worden op grond van de CROW voldoende parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte en gedeeltelijk inpandig in het gebouw langs de Beukenlaan. Omdat het plan in fases wordt uitgevoerd, worden niet direct alle parkeerplaatsen aangelegd. De laatste 18 plaatsen worden bij de tweede fase aangelegd. Dat staat de ontwikkeling van fase 1 niet in de weg omdat voor die fase direct voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Daarnaast is met de horeca-ondernemers aan de Middenweg, La Vida en de Swan, een verklaring getekend dat zij aangeven een verwijsbord zullen plaatsen voor het parkeren. Nu wordt er logischerwijs op de openbare parkeerplaats achter de Swan geparkeerd, daar is voldoende ruimte. Kamp Projects is met deze horeca-ondernemers overeengekomen dat er verwezen zal worden naar de parkeerplaatsen bij de Aldi en aan de Taxuslaan. Daar is in de avond voldoende parkeerruimte om de vraag op te vangen.

Vraag: Hoe kan het dat er wordt afgeweken van het door de gemeenteraad vastgestelde verkeersbeleidsplan door het gebruiken van de uitrit door vrachtwagens?

Reactie: Deze toegang is noodzakelijk als tweede ontsluiting voor de brandweer. Het brandweerbeleid geeft aan dat er twee aanvalsroutes moeten zijn. De ontsluiting zou er daarom ook moeten komen, zelfs als deze niet gebruikt zou worden voor vrachtverkeer. Bijkomend voordeel is dat deze wel voor vrachtverkeer kan worden gebruikt.

In het Verkeersbeleidsplan wordt bij een ontsluiting uitgegaan van een volledige ontsluiting, dus voor al het verkeer. Dat zou een onwenselijke situatie opleveren. Omdat het hier gaat om een beperkte ontsluiting voor calamiteitenverkeer is dit wel mogelijk.

Daarnaast is het zeer onwenselijk en voor een aantal vrachtwagens zelfs niet mogelijk om op het terrein te keren. Daarom is gezocht naar een alternatieve ontsluiting. De oplossing hiervoor is gevonden in een ontsluiting op de Beukenlaan voor de vrachtwagens.

Momenteel wordt al het verkeer afgewenteld op de Beukenlaan, inclusief de vrachtwagens ter bevoorrading van de aanliggende bedrijven. Deze kunnen bij het uitrijden nu naar rechts en naar links de Beukenlaan op. Ook het inrijden kan van beide richtingen. In de nieuwe situatie treedt daarom een verbetering op in de verkeersveiligheid omdat uitrijden alleen naar rechts mogelijk is. Hierdoor hoeft alleen rekening gehouden te worden met het fietsverkeer en het verkeer komende van links. Daarbij is er voldoende zicht op het fietspad om fietsers zowel van links als eventueel van rechts bijtijd op te merken.

Omdat het om slechts enkele vrachtwagens gaat voorziet het college geen problemen met deze oplossing. Voorwaarde is dat kan worden gewaarborgd dat deze uitrit alleen in bovengenoemde gevallen wordt gebruikt. Dit zal worden geregeld middels een slagboom met detectielussen. Voor een 'gewone' auto zal de slagboom niet open gaan. Deze zullen via de Taxuslaan het terrein moeten verlaten.

Vraag: is er draagvlak voor dit plan?

Reactie: Het draagvlak voor deze ontwikkeling is gegeven met het kader dat uw raad heeft vastgesteld in de Visie. Uw raad heeft bij de vaststelling kennis genomen van de inspraak en de Visie qua oppervlak ongewijzigd vastgesteld.

Het private belang van de direct omwonenden die bezwaar hebben tegen deze ontwikkeling weegt niet zwaarder dan het algemene belang dat is gemoeid met de bouw. Deze ontwikkeling is van belang voor dit deel van Heerhugowaard, zorgt voor diversificatie in de wijk en zorgt voor spinn-off richting de lokale ondernemers.

Het beeld van de gemeente als betrouwbare ontwikkelingspartner wordt kracht aangedaan als besloten wordt de gegeven mogelijkheden op grond van een vastgestelde ontwikkelingsvisie in te trekken. Dit heeft negatieve consequenties voor andere ontwikkelingsgebieden in de stad (bijvoorbeeld het Stadshart en het Stationsgebied).

Betrouwbare partner

Een ontwikkelaar mag er van uit gaan, dat wanneer hij voldoet aan de randvoorwaarden van een Visie, er ook gebouwd mag worden. Natuurlijk kunnen er altijd omstandigheden wijzigen of naderhand bezwaren opkomen. Als die zodanig zijn, dat aan de uitgangpunten van de Visie wordt getornd, dan kan dat tot een verandering daarvan leiden. In dit geval zijn die omstandigheden er niet.

Het beeld van de gemeente als betrouwbare ontwikkelingspartner wordt kracht aangedaan als besloten wordt de gegeven mogelijkheden op grond van een vastgestelde ontwikkelingsvisie in te trekken. Dit heeft negatieve consequenties voor andere ontwikkelingsgebieden in de stad (bijvoorbeeld het Stadshart en het Stationsgebied).

Al samenvattend: Het plan past binnen de Visie Beukenlaan. Ook heeft Kamp Projects geprobeerd om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden. Het wensbeeld van de direct aanwonenden en de Visie liggen zo ver uit elkaar, dat het bezwaar niet is weg te nemen.

Het plan was voorzienbaar door de Visie Beukenlaan, het Structuurbeeld, er wordt gebouwd voor starters, wat een schaarstecategorie is, en er wordt überhaupt gebouwd. Dat houdt mensen aan het werk en kent een spinn-off richting de lokale middenstand.

Juridische gevolgen:

Kamp Projects zal een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan is de uitgebreide procedure van toepassing. Het college zal de aanvraag ter inzage leggen voor het indienen van zienswijzen. Deze aanvraag komt niet meer langs uw raad omdat de algemene VVGB door uw raad is afgegeven.

Financiële gevolgen:

Voor de ontwikkeling wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten met Kamp Projects. Hierin worden overdracht van gronden en wederzijdse verplichtingen benoemd. De gemeente ontvangt in het kader van de NBK een bedrag van € 33.044,-.

Communicatie:

Sinds 2007 is Kamp in gesprek met de omwonenden. Dit is gegaan via diverse bijeenkomsten. Ook hebben de direct omwonenden direct contact gehad met de gemeente om de stand van zaken op te vragen.

Wanneer het college de aanvraag ter inzage zal leggen, krijgen de direct omwonenden daarvan een brief. Ook wordt de ter inzage legging gepubliceerd in het Heerhugowaards Nieuwsblad

Samenvatting

Het bouwplan voor de Acacialaan/Beukenlaan "Swannerhof" past na aanpassing binnen de Visie op de Beukenlaan. Er zijn diverse vragen gesteld over de verhouding bestemmingsplan/bouwplan/Visie. Met dit stuk geef ik antwoord op de vragen.

Wethouder Ruimtelijke Ordening,
Mr. G.E. Oude Kotte

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
BW13-596	Bijlage 1 bij project Swannerhof: definitief ontwerp bouwtekening
BW13-600	Bijlage 2 bij project Swannerhof: reactie omwonenden op meest recente plan
BW13-601	Bijlage 3 bij project Swannerhof: Verklaring omtrent parkeren bedrijven
BW13-602	Bijlage 4 bij project Swannerhof: Stedenbouwkundige toets aan Visie Beukenlaan
BW13-603	Bijlage 5 bij project Swannerhof: Notulen welstandscommissie
BW13-604 en BW 13-606	Bijlage 6&7 bij project Swannerhof: verslagen overleg omwonenden
INT13-0873	Bijlage 8 bij project Swannerhof: Parkeren plan Acacialaan
RB2010113	Bijlage 9: Aanwijzing activiteiten waarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist