

**Ruimtelijke Onderbouwing Acacialaan
Gemeente Heerhugowaard t.b.v. afwijking
bestemmingsplan**

April 2014

**DSO&A, DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826AX Alkmaar, tel. 072-5615179, 06.21855942, mail
edsa@upcmail.nl**

**Ruimtelijke Onderbouwing Acacialaan
Gemeente Heerhugowaard t.b.v. afwijking
bestemmingsplan**

April 2014

**DSO&A, DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826AX Alkmaar, tel. 072-5615179, 06.21855942, mail
edsa@upcmail.nl**

Inhoudsopgave

| | |
|-----------|--|
| 1 | Inleiding |
| 1.1 | Algemeen |
| 1.2 | Procedure |
| 2 | Huidige situatie plangebied |
| 2.1 | Ligging en begrenzing |
| 2.2 | Aanwezige bebouwing |
| 2.3 | Omgeving en ontsluiting |
| 2.4 | Landschap |
| 3. | Beleidsuitgangspunten voor Planontwikkeling |
| 3.1 | Ruimtelijke Visie Beukenlaan 2007 |
| 4 | Uitgangspunten bouwplan |
| 4.1 | Stedenbouwkundige uitgangspunten |
| 4.2 | Ontsluiting |
| 4.3 | Parkeren |
| 4.4 | Landschap |
| 5 | Beschrijving 1^e fase bouwplan (ter informatie) |
| 6 | Bestemmingsplan |
| 6.1 | Bestemmingsplan Heerhugowaard Oost 2013 |
| 6.2 | Procedure |
| 7 | Beleidskaders |
| 7.1 | Rijksbeleid |
| 7.2 | Provinciaal beleid |
| 7.2.1 | Structuurvisie Noord Holland 2040 |
| 7.2.2 | Provinciale Ruimtelijke Verordening |
| 7.3 | Gemeentelijk beleid |
| 7.3.1 | Structuurvisie 2020 Heerhugowaard stad van kansen |
| 7.3.2 | Wonen |
| 7.3.3 | Mobiliteit |
| 7.3.4 | Welstandsbeleid |
| 8 | Ruimtelijke onderbouwing |
| 8.1 | Stedenbouwkundige aspecten |
| 8.2 | Verkeer en Vervoer |
| 8.3 | Groeninrichting |
| 9 | Milieu- en omgevingsaspecten |
| 9.1 | Inleiding |
| 9.2 | Geluidhinderaspecten |
| 9.3 | Milieuzonering |
| 9.4. | Waterparagraaf |
| 9.5 | Luchtkwaliteit |
| 9.6 | Bodemparagraaf |
| 9.7 | Flora en Fauna |
| 9.8 | Cultuurhistorie en archeologie |
| 9.9 | Externe veiligheid |
| 9.10 | Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen |
| 9.11 | Duurzaamheid |
| 10 | Financieel-economische uitvoerbaarheid |
| 11 | Overleg en inspraak |
| 11.1 | Uitkomsten Inspraak |
| 11.2 | Uitkomsten Vooroverleg |
| 12 | Bijlagen |

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Door Kamp Projects bv is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een afwijking van het bestemmingsplan ter realisering van een plan voor appartementen en commerciële ruimte.

Ter plaatse is vigerend het bestemmingsplan “Heerhugowaard Oost” vastgesteld 26 februari 2013.

Het plan betreft de ontwikkeling van een grotendeels braak liggend terrein aan de Beukenlaan ter plaatse van de Acacialaan. Dit terrein maakt deel uit van een herstructureringsplan voor de locatie Acacialaan zoals omschreven in de “Ruimtelijke Visie Beukenlaan” welke door de raad van de gemeente Heerhugowaard is vastgesteld in december 2007.

Het is bedoeling om binnen de uitgangspunten van de Visie een bouwplan te ontwikkelen dat in twee fasen kan worden gerealiseerd.

Weliswaar blijft de procedure op dit moment beperkt tot de afwijking van het bestemmingsplan, maar ter illustratie wordt in dit rapport tevens een beschrijving gegeven van het plan zoals dat is bedoeld in de eerste fase te worden ontwikkeld. Daarbij zal het gaan om een complex van 28 appartementen en 600 m2 commerciële ruimte.



Figuur 1 luchtfoto bestaande situatie

1.2 Procedure

Het betreft hier dus een omgevingsvergunning zoals geregeld in de artikelen 2.5 en 2.7 van de Wabo. Normaliter geldt voor dit soort procedures de zogenaamde ‘onlosmakelijkheid’. Dit stelt dat aanvragen die niet los van elkaar gezien kunnen worden, tezamen moeten worden aangevraagd. De wetgever heeft sinds april 2013 echter de mogelijkheid geboden in artikel 2.7 Wabo om de planologische afwijking voorafgaand en los van de overige activiteiten, waaronder bouwen, aan te vragen. Dat is hier het geval.

De beoordeling is op gericht eerst goedkeuring te krijgen op een afwijking van het bestemmingsplan. De reden om nog geen volledige aanvraag in te dienen is dat er aldus eerst duidelijkheid ontstaat over de vraag of het bevoegd gezag bereid is medewerking te verlenen aan de afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Een latere aanvraag voor de bouw wordt daaraan getoetst.

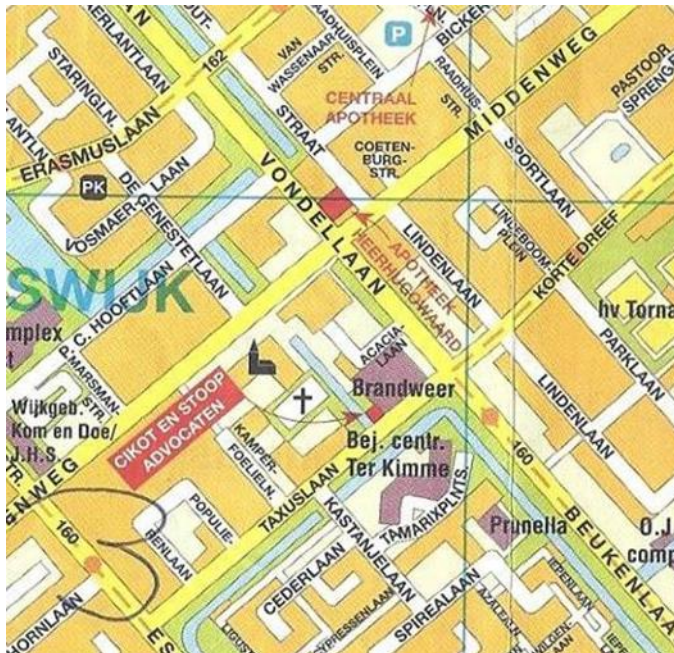
De afwijking van het bestemmingsplan wordt beoordeeld aan de hand van het begrip 'een goede ruimtelijke ordening'. Of hiervan sprake is moet worden gemotiveerd in een ruimtelijke onderbouwing. Dit rapport vormt deze onderbouwing.

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied bevindt zich binnen een bebouwingskwadrant dat wordt omzoomd door de Beukenlaan, de Taxuslaan, de Middenweg, en aan de zuidwestzijde door water. Binnen dat kwadrant bevinden zich aan de noordwestzijde een aantal bedrijven langs de Middenweg, Aan de zuidwestzijde vier vrijstaande woningen aan de Acaciastraat, en aan de zuidzijde te verwijderen bebouwing van de voormalige brandweergarage. Voor de rest ligt het terrein braak.

Het totale plangebied betreft het braak liggende terrein plus het bebouwde terrein van de voormalige brandweergarage en heeft een totale oppervlakte van 6488 m².



Figuur 2 ligging plangebied

2.2 Aanwezige bebouwing

De locatie wordt aan de noordwestzijde begrensd door de bebouwing langs Middenweg bestaande uit een horecabedrijf Café De Swan, een tapasrestaurant, een meubeldetailhandel Vivante Blank en enigszins buiten het plangebied twee vrijstaande woningen. De bedrijven grenzen met hun achterzijde aan het plangebied en worden bevoorrad via het daar aanwezige parkeerterrein.

Aan de zuidwestzijde van de locatie staan vier vrijstaande woningen in één laag met kap. Deze woningen worden ontsloten via de Acacialaan. De tuinen van de woningen bevinden zich aan de achterzijde en grenzen aan het water.

Aan de zuidoostzijde bevindt zich de te slopen bebouwing van de voormalige brandweerkazerne. Een gedeelte van de voormalige kazerne is al gesloopt en

de rest van het pand doet dienst als tijdelijke behuizing voor een 'AHOed' (Apotheek en Huisartsen onder één dak).

De voormalige brandweerkazerne is aaneen gebouwd met een tweelaagse bedrijfsgebouw, thans in gebruik bij het "Centrum Jeugd en Gezin". Ook dit gebouw staat op de nominatie om in de toekomst plaats te maken voor een andere functie.

De noordoostzijde kent een zware groenstrook als begrenzing met de Beukenlaan, bestaande uit een samenstel van voornamelijk essen, grove dennen en enkele coniferen

Binnen het gebied bevindt zich alleen nog een groenstrook op de grens van de Acacialaan en het parkeerterrein ter plaats van de vier vrijstaande woningen.



2.3 Omgeving en ontsluiting

Het terrein is voor auto's ontsloten via de Acacialaan die rechtstreeks is aangesloten op de Beukenlaan. Deze aansluiting functioneert dus zowel voor de vier vrijstaande woningen aan de zuidwestzijde van het terrein als voor de bevoorrading van de bedrijven aan de Middenweg. Ook vormt het de ontsluiting van het hele middengebied dat op dit moment vooral functioneert als parkeerterrein. Met name het aan de Middenweg gelegen horecabedrijf Café De Zwan maakt hiervan gebruik. De weg over het parkeerterrein functioneert tevens voor de bevoorrading van de aan de Middenweg gelegen winkelbedrijven.

De Beukenlaan vormt een belangrijke weg in de stedelijke structuur van Heerhugowaard die nog in betekenis zal toenemen bij de aanleg van de te ontwikkelen nieuwbouwwijk De Draai.

Tenslotte is van belang de aanwezigheid aan de overzijde van de kruising Beukenlaan / Middenweg van een benzineverkooppunt.

2.4 Landschap

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit een verharde oppervlakte. Groen is spaarzaam aanwezig. In feite concentreert zich dat in een strook langs de 4 vrijstaande woningen en in een strook langs de Beukenlaan. Juist vanwege deze spaarzame aanwezigheid is hier bij de planontwikkeling met zorg naar gekeken.

In de strook langs de vier woningen bevinden zich 4 bomen t.w. een els, een linde en twee bolacacia's.

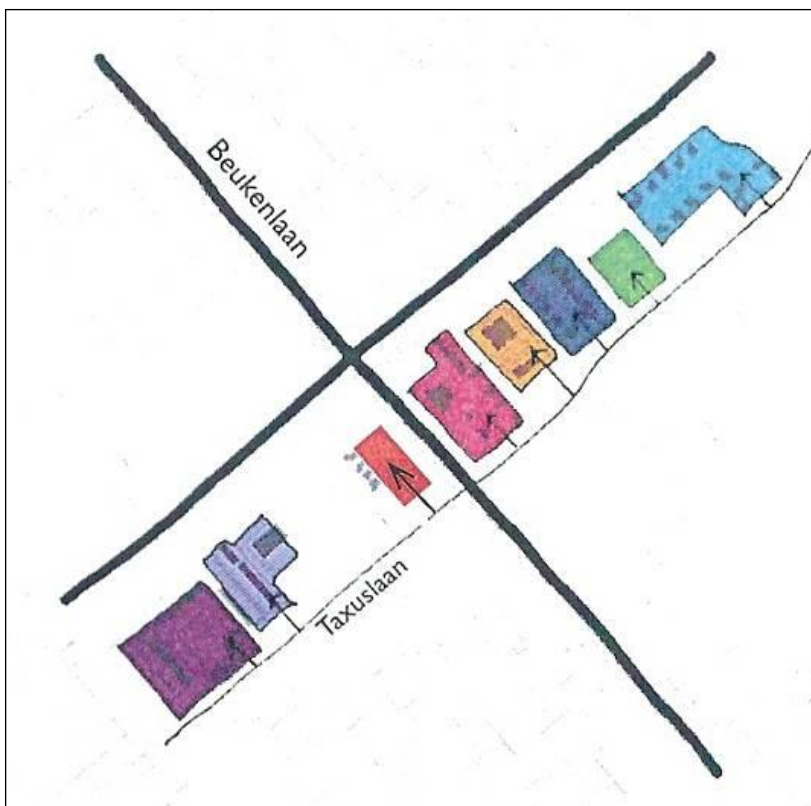
In het front van de voormalige Brandweergarage staat een meidoorn.

Verder bevinden zich alleen bomen in de strook langs de Beukenlaan.

3 BELEIDSUITGANGSPUNTEN VOOR PLANONTWIKKELING

3.1 Ruimtelijke Visie Beukenlaan 2007

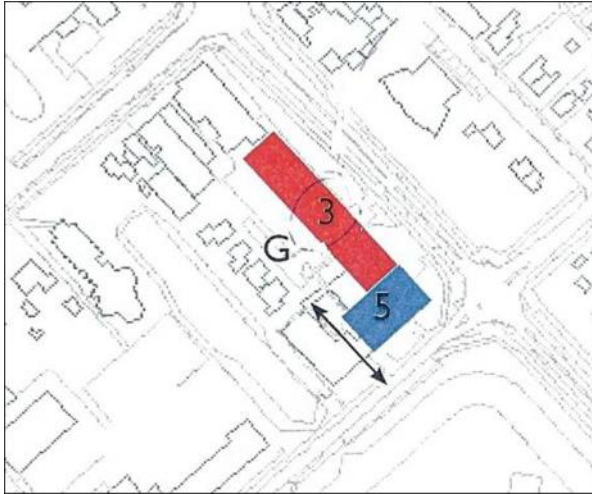
Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw op deze plek is door de Gemeenteraad van Heerhugowaard in december 2007 een Ruimtelijke Visie voor de Beukenlaan vastgesteld. Deze visie bevat de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Beukenlaan. De locatie Beukenlaan maakt deel uit van een reeks kleinschalige enclaves tussen de Taxuslaan / Hoge Dreef en de Middenweg (zie figuur 3). De variatie van bebouwing en programma's in deze zone is groot, elke ontwikkeling staat op zichzelf en heeft een zelfstandige ontsluiting. In het geval van de Acacialaan is dit vanaf de Beukenlaan.



Figuur 3 enclaves langs de Taxuslaan

Voor de enclave van de Acacialaan zijn de belangrijkste richtlijnen uit de Visie:

1. ontsluiting vanaf de Taxuslaan en opheffing van de huidige ontsluiting Beukenlaan;
2. bebouwing met een autonoom karakter, typologie, massa en hoogte;
3. concept van bebouwd erf betekent bebouwing onafhankelijk van voorhuis aan Middenweg;
4. de vier bestaande woningen zorgvuldig inpassen in de nieuwe enclave.



Figuur 4 vlekkenplan locatie Acacialaan

Nadere ruimtelijke studie heeft geresulteerd in het model dat in figuur 4 als vlekkenplan is weergegeven. Uitgangspunten voor dit model zijn:

- handhaven van voldoende ruimte tot de vier bestaande woningen
- de bebouwing vormt een gevel langs de Beukenlaan die het binnengebied afschermt. Daarmee wordt het beoogde karakter van geborgenheid en rust binnen de enclave bereikt

- Naar de hoek van de Taxuslaan is een grotere hoogte mogelijk.

Gekozen wordt voor een hoogte voor het gehele complex van 3 bouwlagen die ter plaatse van de Taxuslaan opklimt naar 5 lagen.

- Op basis van de massastudie is een maximale bebouwing van ca. 5280 m² bepaald. Aangezien de Ruimtelijke Visie niet aangeeft wat er precies met deze oppervlakte wordt bedoeld, heeft deze oppervlakte aanduiding bij de uitwerking van de plannen tot de nodige misverstanden geleid. Nadere bestudering heeft geleerd dat dit getal alleen maar betrekking kan hebben op de totale oppervlakte van alle bebouwing binnen de enclave van de Acacialaan (zie figuur 5)

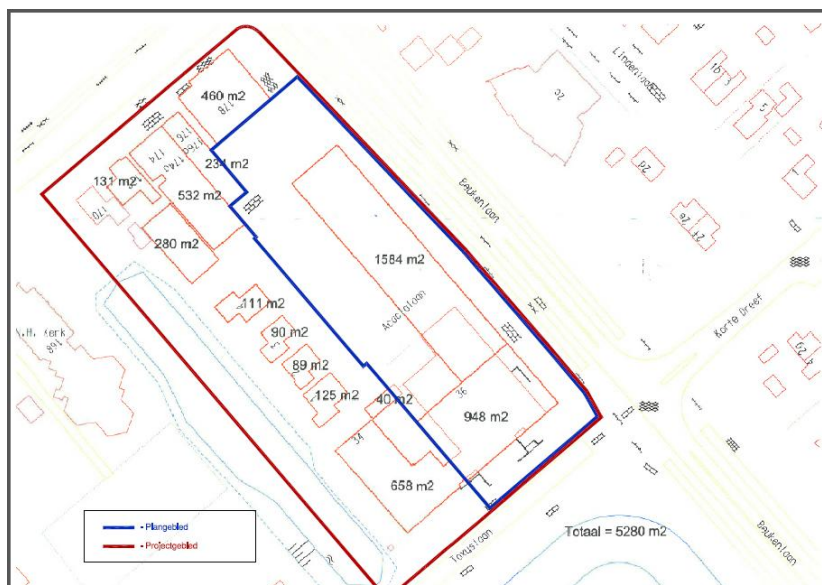


Fig. 5 aanwezige en geprojecteerde bebouwing op de locatie Acacialaan, en ligging van het project binnen het plangebied

- Het terrein buiten de bebouwingsvlekken is bedoeld voor groenvoorzieningen, ontsluiting en parkeren.
- Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van Centrumwaard en de Beukenlaan wordt ontwikkeling van publiekgerichte functies aangemoedigd.

In deze vorm heeft de Ruimtelijke Visie Beukenlaan inclusief de locatie Acacialaan, medio 2007 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is door 13 personen gereageerd. Tijdens de behandeling van de Visie in de raad van 27 november, is besloten tot de volgende aanpassingen:

- door middel van een amendement is, in reactie op de ingediende bezwaren, de hoogte van het gehele complex teruggebracht naar 3 bouwlagen. Deze verlaging van de hoogte had gezien de inspraakreacties vooral te maken met de bezwaren tegen de extra hoogte op de hoek van de Beukenlaan en de Taxuslaan.
- Benadrukt is dat de zienswijzen over het parkeren in relatie tot de bouwhoogte, de ontsluitingen, de verkeersveiligheid en het openbaar groen bij de uitwerking van het plan aan de orde moet komen.

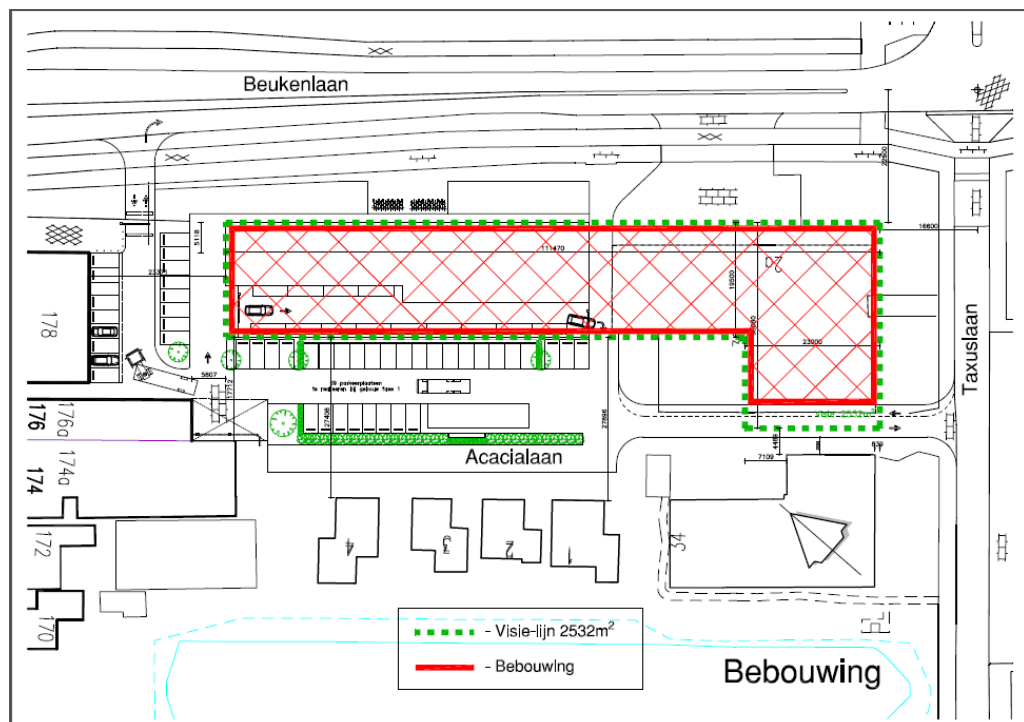
Aldus aangepast is de "Ruimtelijke Visie Beukenlaan" in de raad op 27 november 2007 vastgesteld.

4 UITGANGSPUNTEN BOUWPLAN

4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de locatie Beukenlaan is een plan in voorbereiding voor de realisering van appartementen op een onderlaag van ruimtes voor kleinschalige bedrijfjes. De eerste bouwphase van dat plan is zover uitgewerkt dat het binnenkort zal worden ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Belangrijkste uitgangspunt is dat het te ontwikkelen plan past binnen de richtlijnen van zoals opgenomen in de Visie Beukenlaan. Dat wil zeggen dat het plan moet passen binnen een L-vormige bouwcontour waarvan de lange zijde ligt op ca. 22,5 meter uit de as van de Beukenlaan, die diepte heeft van 20 meter en die niet meer dan 3 bouwlagen hoog is.



Figuur 6 bouwvlak binnen Visie Beukenlaan

De bebouwbare oppervlakte bevindt zich geheel binnen de contouren van het bouwblok volgens de Visie en komt daar vrijwel geheel mee overeen. Alleen langs de Taxuslaan blijft een strook van ca. 4,5 bij 23 meter (ruim 100 m²) ongebruikt ten behoeve van de realisering van een nieuwe ontsluiting van het gebied.

Het bouwvlak wat aldus resteert, heeft een oppervlakte van ca. 2430 m². De bebouwing zal worden gerealiseerd in drie lagen met een flauw hellend dak. Het gebouw krijgt een functie als woongebouw waarbij op de begane grond commerciële ruimtes zijn toegestaan.

4.2 Ontsluiting

Een belangrijk uitgangspunt is dat de ontsluiting van het hele terrein wordt verplaatst van de Beukenlaan naar de Taxuslaan. Dit betekent dat het deel van de Acacialaanlaan dat nu de aansluiting vormt met de Beukenlaan, komt te vervallen en dat de Acacialaan een nieuwe aansluiting krijgt op de Taxuslaan. Deze nieuwe ingang vormt de ontsluitingsweg zowel naar de nieuw te realiseren appartementen als naar de 4 aanwezige vrijstaande woningen. Tevens functioneert de nieuwe ingang als toegang voor het bevoorradend verkeer voor de bedrijven aan de Middenweg.

De vier vrijstaande woningen houden op het terrein een eigen toegang naar een straatje voor hun woning. De woningen blijven aldus geheel gevrijwaard van het verkeer op het parkeerterrein en het bevoorradend verkeer voor de winkels aan de Middenweg.

Uitsluitend ten behoeve van de afwikkeling van het bevoorradend verkeer wordt tussen de nieuwbouw en het aanwezige horecabedrijf een uitgang gemaakt op de Beukenlaan. De uitgang is ook bedoeld als calamiteitenroute (voor brandweer en ambulance).

Teneinde het gebied tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Acacialaan niet volledig als parkeerterrein te hoeven gebruiken is het de bedoeling dat een deel van de parkeerplaatsen wordt gesitueerd op de begane grond 'onder' het gebouw. Daartoe is in het ontsluitingsplan op twee plaatsen een toegang van het gebouw voor auto's geprojecteerd, en wel één aan het eind tegenover café De Swan, en een andere ongeveer in het midden van het gebouw.

De toegang in het midden vormt tevens de plek waar een onderdoorgang voor voetgangers is geprojecteerd. Deze plek vormt tevens de grens tussen de beide fasen waarin het gebouw zal worden ontwikkeld.

Figuur 7 geeft een beeld van de nieuwe ontsluitingssituatie van het terrein.

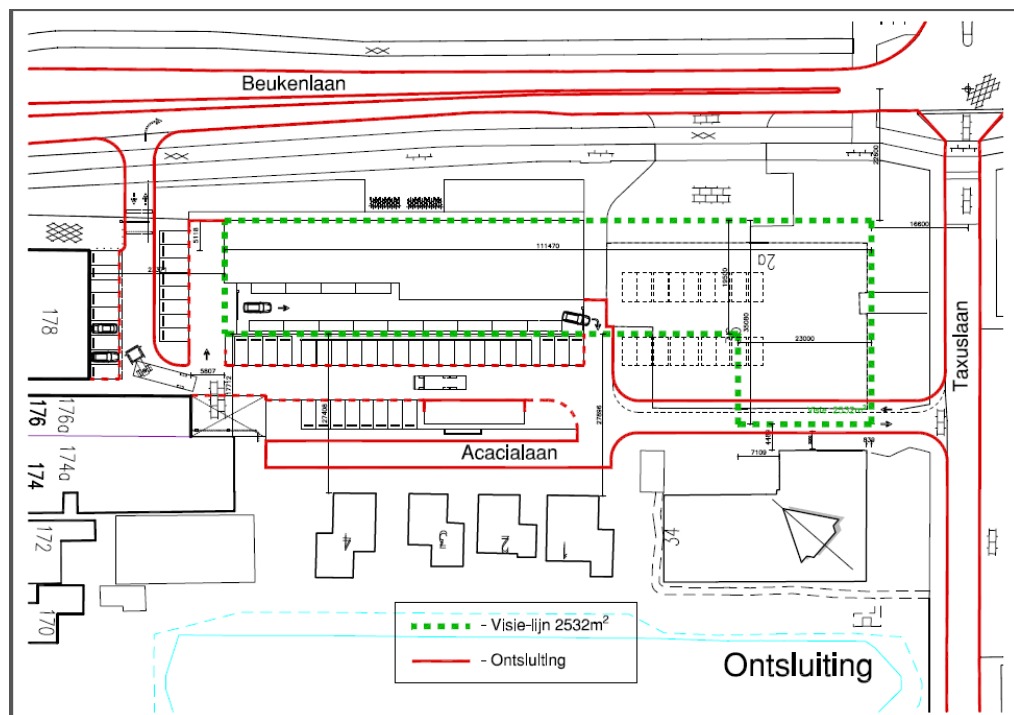


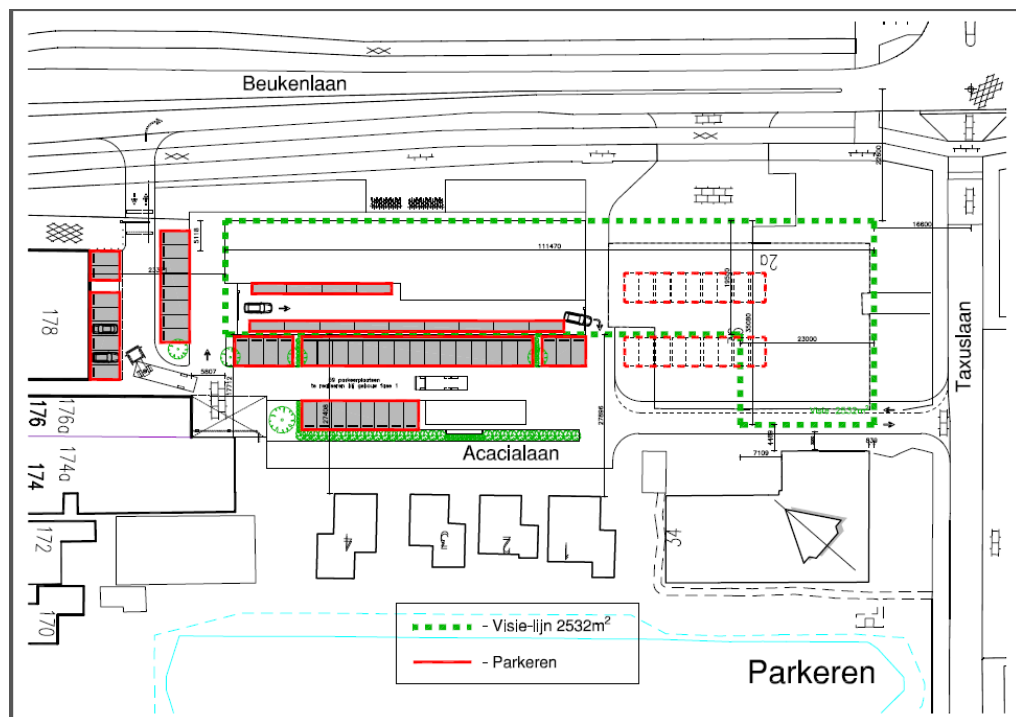
Fig. 7 ontsluiting

4.3 Parkeren

Passend bij een eerder plan is d.d. 10-04-2013 door de afdeling Verkeer een parkeerbalans voor het gehele gebied opgesteld (**zie bijlage 1**). Deze parkeerbalans geeft een goed beeld van de parkeersituatie waar op moet worden gerekend bij een volledige bebouwing van het gebied conform de uitgangspunten van de Visie. Bij verdere uitwerking van het plan zal de parkeerbalans moeten worden geactualiseerd.

De berekening van 10-04-2013 gaat uit van een ongefaseerde ontwikkeling van het hele gebied ten behoeve van plan voor 44 appartementen en ruim 1000 m² commerciële ruimte.

Naast de gedachte nieuwbouw wordt in de parkeerbalans rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de andere voorzieningen in het plangebied, met name de 4 woningen aan de Acacialaan, de woningen en bedrijven aan de Middenweg, en het Centrum voor Jeugd en Gezin aan de Taxuslaan. Voor de berekening van de maximale parkeerbehoefte bleek de avondsituatie maatgevend. Op basis van deze gegevens kon de totale gemiddelde parkeerbehoefte worden berekend op 134 parkeerplaatsen (te weten minimaal 107 en maximaal 160).



Figuur 8 parkeren

Het plan zoals het tot dat moment was uitgewerkt had een totale parkeer capaciteit van 77 parkeerplaatsen. Van de 77 parkeerplaatsen zijn er 46 openbaar en gelegen aan de geprojecteerde ontsluitingswegen, 13 ondergebracht in de geprojecteerde bebouwing van de eerste bouw fase, en 18 indicatief aangegeven in de tweede bouw fase (zie figuur 8). Naast deze 77 parkeerplaatsen mag in de avond gerekend worden op het gebruik van 30 plaatsen bij de Aldi aan de Genestetlaan en 20 plaatsen aan de Taxuslaan. In totaal zijn dus beschikbaar 127 plaatsen. Dit is iets minder dan de

berekende gemiddelde parkeerbehoefte van 134 plaatsen, maar ruim meer dan het gewenst minimum van 107 parkeerplaatsen. De afdeling Verkeer constateert dat het aantal van 127 volkomen acceptabel is.

4.4 Landschap

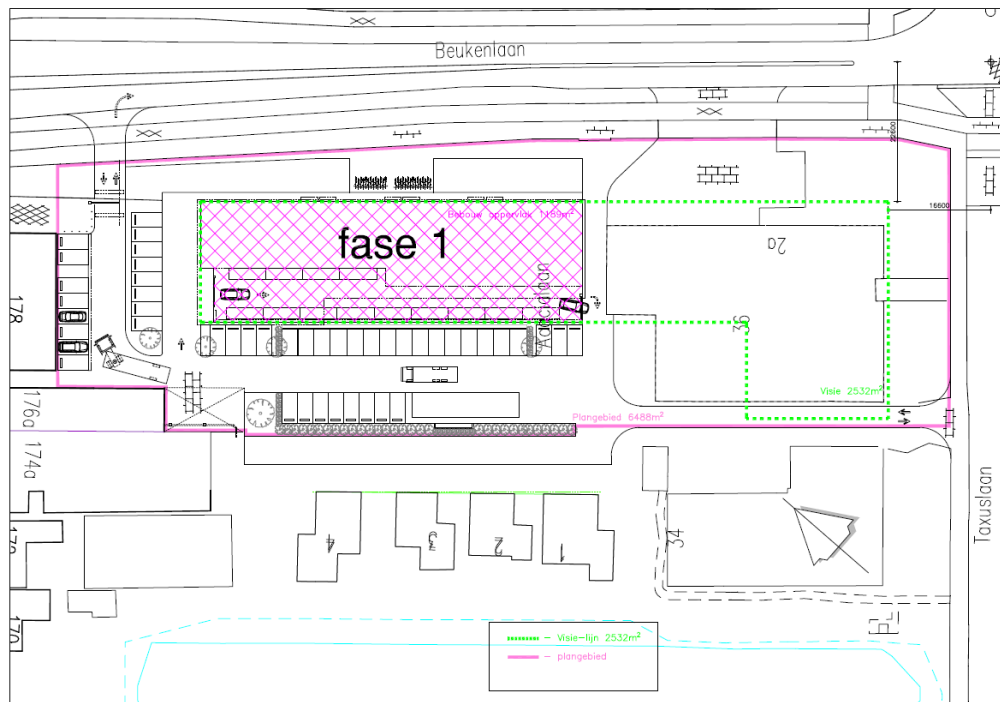
In de strook langs de vier woningen aan de Acacialaan bevinden zich 4 bomen t.w. 1 els, 1 linde en 2 bolacacia's. Deze bomen zijn bij een nieuwe inrichting niet te handhaven en zullen moeten worden gerooid. Alleen de linde is van goede kwaliteit en kan worden verplaatst.

Verder bevinden zich bomen in de strook langs de Beukenlaan. Ook hier zal met zorg naar worden gekeken. In totaal gaat het hier om 22 bomen bestaande uit 2 eiken, 10 essen en 1 populier. Een aantal daarvan zal moeten worden gerooid.

Uitgangspunt is dat gezonde bomen zoveel mogelijk worden gespaard, met name bomen die goed passen in het patroon en het ritme van de bomen langs de Beukenlaan. Waar nodig zal groen en bomen worden bijgeplant.

5 BESCHRIJVING 1^E FASE BOUWPLAN (TER INFORMATIE)

De nu volgende beschrijving van de eerste fase van het plan is uitsluitend van informatieve betekenis. Zoals gezegd in de inleiding gaat het in deze ruimtelijke onderbouwing uitsluitend om de afwijking van het bestemmingsplan. Voor deze procedure speelt het onderstaande dus geen rol.



Figuur 9 bedoelde 1^e fase bouwplan

De fase die als eerste zal worden ontwikkeld beslaat inclusief het parkeren ongeveer de helft van het plangebied en is geheel gesitueerd op het braak liggende terrein tegenover de woning aan de Acacialaan. De bebouwde oppervlakte van de eerste fase bedraagt 1190 m².

Het plan bestaat uit een bouwblok dat in de lengte is gesitueerd langs de Beukenlaan, en dat is opgebouwd in drie bouwlagen afgedekt met flauw hellende daken.

De begane grond bestaat voor ongeveer de helft uit verhuurbare commerciële ruimtes met een totale oppervlakte van ca. 600 m² BVO. De andere helft is een open ruimte die wordt gebruikt als parkeergarage.

Op de eerste en tweede laag bevinden zich in totaal 28 appartementen. Op de eerste laag zijn dat in hoofdzaak kleine appartementen van rond de 50 m² die worden ontsloten via een middengang. De tweede verdieping heeft grotere appartementen (gemiddeld ca. 65 m²) die worden ontsloten via een buitengalerij.

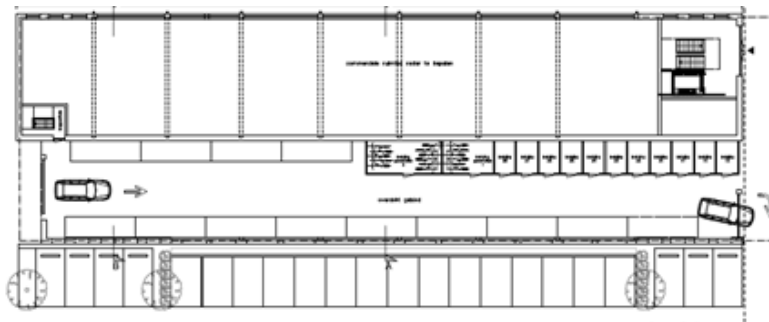
De parkeerplaatsen bevinden zich deels op de begane grond in het gebouw en deels daarbuiten.

Binnen de contouren van de Visie krijgt het gebouw een trapsgewijze opbouw. Zowel op de eerste als op de tweede verdieping springt de gevel aan de zijde van het parkeerterrein ca. 2 meter terug. Het gebouw oogt daardoor minder

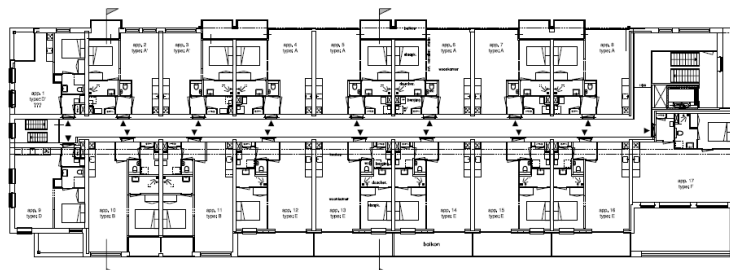
massaal en ontstaat als vanzelf ruimte voor de balkons. Bovendien is dit terugspringen van belang voor de vormgeving van het profiel van vrije ruimte tussen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen aan de Acaciaaan.

Voor beide zijde van het blok geldt dat de langgerekte vorm wordt verzacht door flauw hellende daken die het gebouw een licht golvende daklijn verschaffen. Voor de architectuur blijft van belang dat het gebouw moet worden begrepen als onderdeel van een groter geheel. Met name de licht golvende daklijn zal over een grotere lengte nog beter tot zijn recht komen.

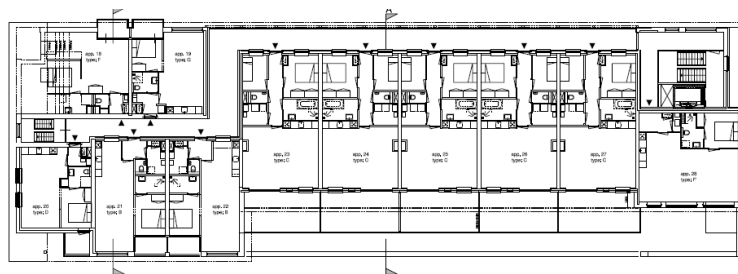
De begane grond wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de commerciële ruimtes aan de noordoostzijde, en de garageruimtes aan de zuidwestzijde. De gevel van de garages hebben een half open karakter. Gedacht wordt aan een rasterconstructie die gemakkelijk begroeid.



begane grond

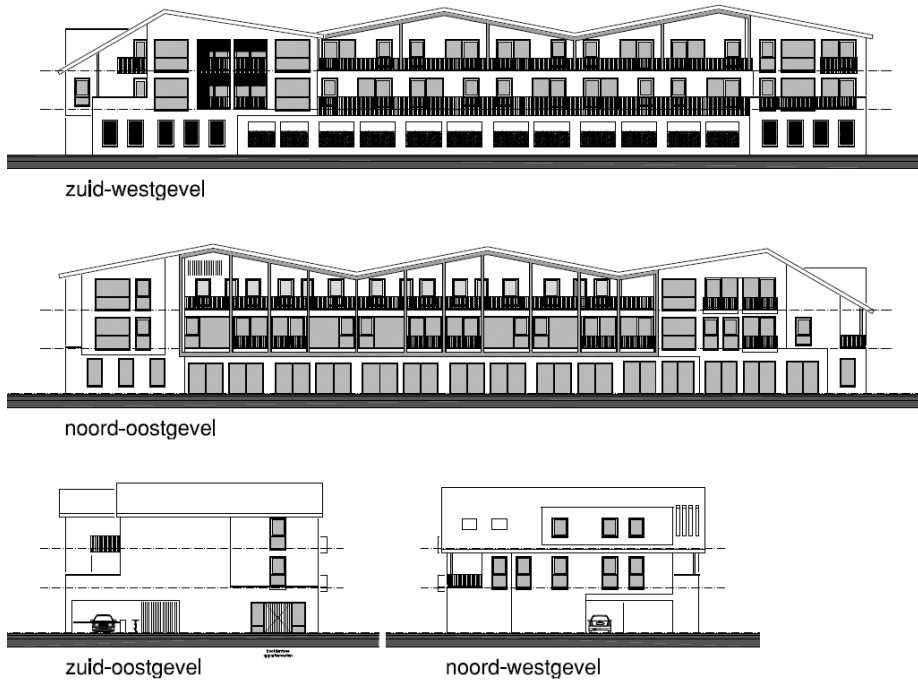


eerste verdieping



tweede verdieping

Figuur 10 plattegronden



Figuur 11 gevels

6 BESTEMMINGSPLAN

6.1 Bestemmingsplan Heerhugowaard Oost 2013



Figuur 12 vigerend bestemmingsplan Heerhugowaard Oost 2013

Ter plaatse is vigerend het bestemmingsplan Heerhugowaard Oost 2013, vastgesteld 26-02-2013.

De gronden waarop het plan is geprojecteerd hebben de bestemming 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.

Volgens artikel 11 van de voorschriften zijn de gronden met de aanduiding "Horeca - 3" bestemd voor horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van (alcoholische) drank (café, bar, café - restaurant + zalenverhuur met uitzondering van een discotheek), met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde.

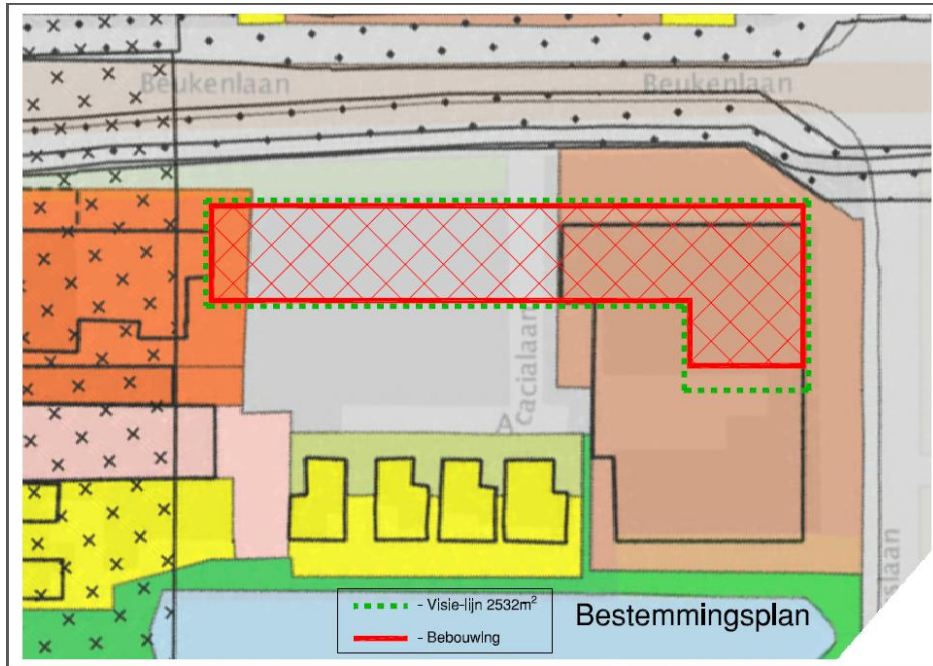
Volgens artikel 13 van de voorschriften zijn de gronden met de aanduiding 'maatschappelijk' bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (betrekking hebbend op de maatschappij, de samenleving), zoals medische voorzieningen, culturele voorzieningen, religieuze voorzieningen, welzijnsvoorzieningen, educatieve voorzieningen, voorzieningen voor openbaar bestuur, onderwijsvoorzieningen en kinderopvang/peuterspeelzaal.

Volgens artikel 21 van de voorschriften zijn de gronden met de aanduiding 'verkeer' bestemd voor

- a. woonstraten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

- f. ontmoetingsplaatsen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. inzamelcontainers
 - i. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder kunstwerken, zoals bruggen, duikers, dammen, viaducten en dergelijke;
 - k. kunstobjecten.
 - l. water.

De nieuw te realiseren functies zijn met deze bestemmingen in strijd.



Figuur 13 Visievlek noemen geprojecteerd op vigerend bestemmingsplan

4.2 Procedure

De nieuw te realiseren functies wonen en dienstverlening zijn in strijd met de ter plaatse vigerende bestemmingen.

Het plan kan mogelijk worden gemaakt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van de artikelen 2.5 en 2.7 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vooraf aan een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd.

Aan de afwijking van het bestemmingsplan kan worden meegewerkt als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ingevolge artikel 3.10 van de Wabo is hierbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

7. BELEIDSKADERS

7.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in 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 is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

7.2 Provinciaal beleid

7.2.1` Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Wro een structuurvisie voor de gehele provincie vastgesteld. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 vormen drie hoofdbelangen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

1. Ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.
2. Duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen.
3. Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Relevant voor de aanvraag om af te wijken van het bestemmingplan is dat het plangebied deel uit maakt van het gebied van de gemeente Heerhugowaard dat in de structuurvisie van de provincie wordt aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'.

Daarbinnen ziet de provincie in het algemeen mogelijkheden voor:

- innovatief ruimtegebruik;
- intensiveren en herstructureren;
- mengen wonen en werken;
- kwaliteitsverbetering;
- kennisintensieve en creatieve milieus.

Met de bedoelde afwijking is er met name sprake van een intensivering en herstructurering van de stedelijke ruimte. De vraag komt hiermee tegemoet aan een cruciaal uitgangspunt in het provinciaal planologisch beleid.

7.2.2 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 verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten.

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied, en daarmee in een gebied waar de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid heeft. Het onderhavige plan betekent een belangrijke intensivering en herstructurering van de stedelijke ruimte en voegt zich daarmee eenvoudig in het door de provincie gewenste beleid.

Geconcludeerd kan worden dat de realisering van een complex van appartementen en commerciële ruimtes op deze plek binnen het bestaande bebouwde gebied van Heerhugowaard, niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

7.3 Gemeentelijk beleid

7.3.1 Structuurvisie 2020 Heerhugowaard stad van kansen

De nieuwe structuurvisie voor Heerhugowaard vastgesteld september 2011 is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. Het structuurbeeld is vastgesteld in 2004 als ruimtelijke vertaling van de stadsvisie 'Heerhugowaard, Stad van Kansen', die in 2001 en 2002 in samenspraak met inwoners, belangenorganisaties en ondernemers tot stand is gekomen.

In dat structuurbeeld zijn de volgende kansen voor Heerhugowaard uitgewerkt:

- Het completeren van de gemeente.
- Het creëren van samenhang en eenheid in de gemeente.
- Het bieden van een thuisbasis in plaats van een uitvalsbasis, met de bijbehorende voorzieningen en vertier.
- Het verenigen van dorpse waarden (groen, ruimte, kleinschaligheid, veiligheid en geborgenheid) en stadse waarden (Stadshart, zorgvoorzieningen en vertier).
- Het landelijk gebied landelijk en open houden.
- Verdere regionalisering zonder daarbij het karakter als individuele gemeente te verliezen.

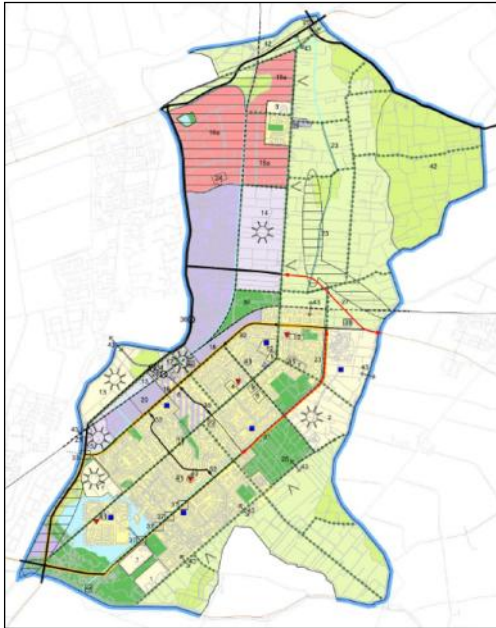
Deze kansen zijn in het structuurbeeld vertaald naar acties en projecten, en de structuurvisie constateert dat anno 2011 al veel van deze acties zijn uitgevoerd. Maar ook constateert de visie dat, hoewel de oorspronkelijke thema's nog steeds actueel zijn, het structuurbeeld aan een actualisatie toe is.

Belangrijkste reden daarvoor zijn

- dat het groeitempo afneemt
- dat het thema duurzaamheid steeds belangrijker is geworden.
- dat Heerhugowaard intussen een meer prominente positie binnen de Regio Alkmaar inneemt.

De Structuurvisie 2020 sluit daar volledig bij aan. Overigens geeft dit voor de programmering van de woningbouw op de korte termijn geen gevolgen. Naast

andere binnenstedelijk locaties blijft in de Structuurvisie 2020, de locatie Beukenlaan onveranderd op de agenda.



Figuur 14 Structuurvisie 2020

7.3.2 Wonen

Richtinggevend voor het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Heerhugowaard is de beleidsnota “Wonen in Heerhugowaard 2007-2015”. Basisprincipe van de nota is dat gestreefd wordt naar passende woonruimte voor iedere inwoner, met of zonder zorgbehoefte, zowel nu als in de toekomst.

Vanuit de basisdoelstelling zijn de volgende subdoelen vastgesteld:

- de wachttijden terugdringen op de sociale huurmarkt
- de binnenstedelijke locaties benutten om de diversiteit van het lokale aanbod te vergroten
- sociale woningbouw vooral in de koopsector, liefst verkoop onder voorwaarden
- woonservicegebieden ontwikkelen in wijken
- voldoende passende huisvesting en nieuwe woonvormen realiseren voor kwetsbare burgers met het oog op de snelle vergrijzing en voortdurende extramuralisering.
- de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap stimuleren.
- woningontwerpers richtlijnen meegeven ten aanzien van kwaliteit, bruikbaarheid, duurzaamheid en veiligheid.
- programma's ontwikkelen voor verbetering van de bestaande woningvoorraad op het vlak van energieprestatie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde

Een belangrijke opgave is om de juiste woningen te bouwen. Dat betekent:

- dat er goed moet worden geluisterd naar de woonconsument;
- dat er rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen;
- dat nieuwbouw in bestaande wijken daar ook moet passen en tevens de differentiatie vergroot;

- dat woonruimteverdeling en wachtlijsten in de zorg beter geïntegreerd worden.

Voor het plan wordt uitgegaan van de realisering van kleine appartementen, te weten van 50 en 65 m². Het is dus de bedoeling is om op de onderhavige locatie vooral betaalbare woningen te bouwen voor starters op de woningmarkt. Dit komt tegemoet aan een duidelijke behoefte op de huidige woningmarkt.

7.3.3 Mobiliteit

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is in januari 2008 vastgesteld door de raad. De projectvoorstellen die zijn gedaan in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan zijn zoveel mogelijk opgenomen binnen bestaande en nieuwe uitvoeringsprojecten.

Het GVVP borduurt voort op de uitgangspunten van het Structuurbeeld, Heerhugowaard 2005-2015. Zo wil de gemeente doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk aan de randen van de stad laten rijden: de N242 en de nog aan te leggen Westfrisiaweg ten noorden van Heerhugowaard. Bestemmingsverkeer, dus autoverkeer dat in Heerhugowaard moet zijn, moet in eerste instantie gebruik maken van de Zuid-, Oost en Westtangent, Smaragd-Amstel en Beukenlaan-Vondellaan. Dat blijven 50 kilometerwegen. Het gebied daarbinnen wordt een 30 kilometerzone.

Voor het plangebied geldt dus dat de ontsluitingsstructuur zoals die wordt aangehaakt op de Taxuslaan, een 30 km regime krijgt.

7.3.4 Welstandsbeleid

Voor de welstandelijke toetsing van de bouwaanvragen is door de gemeente Heerhugowaard een Welstandsbeleidsnota vastgesteld welke in werking is getreden in 2004 en gewijzigd in 2006. Volgens deze nota valt het plan binnen het deelgebied “ Bestaande stad”.

Dit deelgebied behoort volgens de nota tot de kernwijken van Heerhugowaard bestaande uit oudere nieuwbouwwijken met veel eengezinswoningen en volop groen. Hoogbouw is hier slechts incidenteel te vinden. Specifiek geldt dit ook voor de Bomenwijk die wordt aangeduid als een strak opgezette wijk uit de 70-tiger jaren.

Het beleid voor deze wijk is volgens de nota gericht op het strategisch benutten van herstructureringsplekken om op deze wijze meer woningdifferentiatie en andere functies in de wijken te krijgen. T.a.v. de openbare ruimte is het beleid er op gericht om de basiswaarden van het gebied te waarborgen. Daarbij moet er voor worden gezorgd de samenhang te bewaren.

In het algemeen geldt voor de bestaande stad een regulier welstandsniveau. Echter voor de binnenstedelijke herstructureringslocaties, waartoe ook de locatie Acacialaan behoort, geldt een bijzonder welstandsniveau. Dit laatste leidt niet tot meer specifieke toetsingscriteria. Wel wordt gevraagd om een extra kwaliteitsinspanning met betrekking tot de inrichting van het binnenterrein.

Voor een compleet overzicht van de voor dit gebied geldende toetsingscriteria wordt hier verwezen naar de nota.

8. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

8.1 Stedenbouwkundige aspecten.

Het plan wordt ontwikkeld volgens de richtlijnen zoals die vastgelegd in de Ruimtelijke Visie Beukenlaan van april 2007 en aangepast 27 november 2007 (zie paragraaf 3.1).

Het plan maakt deel uit van één van de bouwlocaties langs de Beukenlaan. Het geeft vorm een plek die jarenlang braak heeft gelegen en die in feite een gat vormde in de bebouwing langs de Beukenlaan. Met zijn hoogte van maximaal drie bouwlagen sluit het goed aan bij de bebouwing in de omgeving.

Overigens is het een plan met een sterk autonoom karakter. Het gaat om een bebouwing die de in de Visie genoemde enclave van het gebied van de Acacialaan, aan de zijde van de Beukenlaan vrijwel geheel omsluit en het gebied een zekere geborgenheid verschaft. De huidige open plek aan de Beukenlaan wordt een binnenstedelijk terrein met een duidelijk verblijfskarakter. De verlegging van de ontsluiting van het terrein van de Beukenlaan naar de Taxuslaan benadrukt de intimiteit van de stedelijke ruimte.

Het binnenterrein krijgt een maat die zorgt voor een goede inpassing van de aanwezige vrijstaande woningen. Overigens behouden de woningen hun eigen ontsluiting en zullen van het parkeerterrein worden afgeschermd door een nieuw aan te leggen groenstrook met bomen.

8.2 Verkeer en vervoer

In paragraaf 3.1 staat beschreven dat het plangebied behoort tot de stedenbouwkundige enclaves die vanaf een parallelweg van de Middenweg, te weten de Taxuslaan, worden ontsloten. De locatie Acacialaan vormde op dit principe eigenlijk een uitzondering met zijn directe uitsluiting op de Beukenlaan.

Aan deze situatie komt met het nieuwe plan een eind. Conform de uitgangspunten van de Visie Beukenlaan komt de aansluiting van de Acacialaan op de Beukenlaan te vervallen en komt daar, net als bij de andere enclaves, een aansluiting op de Taxuslaan voor in de plaats.

Daarmee wordt de ontsluiting van het plangebied verplaatst van een doorgaande weg met een 50 kilometerregime, naar een buurtverzamelweg met een 30 kilometer regime. Dit komt de verkeerveiligheid van de buurt zeer ten goede. Wel komt er tussen de gebouwen van Café De Swan en het onderhavige plan een uitgang voor het bedienend verkeer op de Beukenlaan. Ter plaatse zal alleen rechtsafslaand verkeer mogelijk zijn. Met deze uitgang blijft de verkeerscirculatie op het middengebied van de locatie tot een minimum beperkt. De uitgang kan tevens functioneren als calamiteitenroute.

Binnen het middengebied krijgen de vier bestaande vrijstaande woningen hun eigen doodlopende ontsluitingsstraatje. Dit straatje zal door een groenstrook worden gescheiden van de rest van het gebied. Voor het gehele middengebied geldt, net als op de Taxuslaan een 30 kilometer regime.

8.3 Groeninrichting

Het weinige groen zoals dat thans in het gebied aanwezig is zal zoveel mogelijk worden gespaard. Dat geldt zowel voor de groenstrook tussen het resterende deel Acacialaan en het parkeerterrein ter plaatse van de vier vrijstaande woningen, maar ook voor de groenstrook lang de Beukenlaan. Wel zullen een aantal bomen moeten worden gekapt. Uitgangspunt is het creëren van een samenhangend bomenbeeld langs de Beukenlaan.

9. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

9.1 Inleiding

In deze aanvraag gaat het om de afwijking van het bestemmingsplan. Het afwijkingsverzoek heeft betrekking op het gehele bouwplan dat later, al dan niet gefaseerd, aangevraagd zal worden

De in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor de bouw zal aan deze gevoerde afwijking worden getoetst.

Bij een afwijking van het bestemmingsplan kunnen milieueisen een rol spelen als deze relevant zijn voor de toelaatbaarheid van het project op deze locatie. Het is niet mogelijk op deze afwijking een volledige milieubeoordeling toe te passen. Die beoordeling is namelijk pas mogelijk op grond van een complete omgevingsvergunningaanvraag inclusief alle technische en bouwkundige bijzonderheden. De voor deze aanvraag aan te leveren gegevens zijn daarom minder gedetailleerd dan de gegevens die nodig zijn voor de complete aanvraag.

De situatie is echter dat alle benodigde onderzoeken voor dit plangebied enige tijd geleden al zijn verricht toen er nog sprake was van een compleet bouwplan. Daarbij ging het om een bouwplan dat op enkele onderdelen afweek van de randvoorwaarden van de Visie, te weten om een overschrijding van het bouwvlak in de richting van café De Swan, en om de introductie van een extra bouwlaag ten behoeve van een half ondergrondse parkeer garage. Deze overschrijdingen zijn in het huidige plan teruggedraaid.

Voor de meeste van de toen verrichte onderzoeken geldt dat deze goed bruikbaar zijn voor de thans aan de orde zijnde afwijking van het bestemmingsplan. Daar waar dit niet meer het geval was zijn de onderzoeken geactualiseerd. Met name bleek dit noodzakelijk voor de onderwerpen geluid, lucht en externe veiligheid. Dit heeft zowel te maken met gewijzigde wetgeving als met bijgesteld prognoses voor de verkeersintensiteiten.

Voor de overige onderzoeken geldt dat deze ofwel nog steeds onverkort van kracht zijn, ofwel dat de onderzoeksresultaten een voldoende basis vormen voor het thans aan de orde zijnde afwijkingsbesluit.

In het onderstaande zal per onderwerp nader op de waarde van het onderzoek voor de thans te voeren procedure worden ingegaan.

9.2 Geluidhinder

In opdracht van Sander Douma Architecten BV is door S&W Consultancy uit Vlissingen een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Het Swannerhof" aan de Beukenlaan te Heerhugowaard, Rapportage geluidsbelasting wegverkeerslawaaï" d.d. 21 maart 2014.

Het nieuw te realiseren appartementengebouw "Het Swannerhof" fase 1 en fase 2, gelegen aan de Beukenlaan te Heerhugowaard is gelegen in de directe nabijheid van de volgende wegen:

Middenweg;
Beukenlaan;

Taxuslaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen is berekend in het rapport.

De berekende geluidsbelastingen zijn getoetst aan de eisen van de Wet Geluidhinder.

De berekeningen in dit rapport tonen aan, dat voor de Beukenlaan niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Er wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. Er dient een verzoek om een hogere waarde te worden ingediend. Voor de Middenweg wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

De te verzoeken hogere waarden bedragen:

- 55 dB ten gevolge van de Beukenlaan voor alle appartementen aan de noordoostgevel;
- voor de noordwestgevel en de zuidoostgevel zijn ten gevolge van de Beukenlaan waarden gevonden in de orde van 55 tot 58 dB;
- geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Middenweg;
- de Taxuslaan is een 30-km/uur-weg en daarom niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder.

De cumulatieve geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van wegverkeerslawaai (exclusief aftrek art. 110g Wgh) bedraagt ten hoogste:

- 60 dB op de noordoostgevel van de appartementen.

Deze waarde komt overeen met een waarde van 55 dB na aftrek volgens art. 110g Wgh. Hieruit wordt geconcludeerd dat de totale geluidsbelasting op het bouwplan, een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Dit betekent verder dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies ten minste 27 dB(A) moet bedragen. Dit dient aangetoond te worden bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Voor alle achterliggende gegevens wordt verwezen naar het rapport.

9.3 Milieuzonering

Tot een goede ruimtelijke ordening hoort ook het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Op grond van die activiteiten kan in de ruimtelijke planvorming een milieuzonering worden toegepast. In het algemeen heeft deze zonering betrekking op de afstand tussen woningen en bedrijven.

In de omgeving van het appartementencomplex moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een cafebedrijf en van een tankstation voor motorbrandstoffen.

Volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" geldt met betrekking tot het tankstation als richtlijn een afstand van 30 meter voor geluid en gevaar, en met betrekking tot een café met incidenteel muziek voor geluid eveneens 30 meter.

Voor wat betreft het tankstation is de kleinste afstand van het appartementencomplex tot het tankstation meer dan 30 meter en levert de wederzijdse aanwezigheid van de beide voorzieningen dus geen enkel probleem.

De afstand tussen Café de Swan en de noord-westgevel van de nieuwbouw het Swannerhof is 11 meter en dus minder dan de richtlijn van 30 meter. Derhalve

is door Quinfra Technisch Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn door Quinfra Technisch Management vastgelegd in een rapport van 22 november 2010. **(zie bijlage 3)**

Conclusie van het rapport is dat, aangezien de geluidsbelasting van het verkeer hoger is dan de geluidsbelasting van het muziekgeluid vanuit het Café en de geluidsbelasting van de installatiecomponenten, de geplande maatregelen welke noodzakelijk zijn om het verkeersgeluid te weren eveneens de het muziek- en installatiegeluid van Café de Swan zullen weren. Aanvullende maatregelen bovenop de noodzakelijke verkeer geluidswerende maatregelen zijn volgens het rapport daarom niet nodig.

Gezien deze berekeningsresultaten wordt geconstateerd dat de milieuhinder van het cafebedrijf ter plaatse van het bouwplan tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft, en dat anderzijds de bedrijfsvoering van het cafebedrijf door de komst van het bouwplan niet wordt gefrustreerd.

Actuele situatie;

Het onderzoek is gedaan voor een plan waarin de afstand die in de Visie werd aangehouden tussen de noord-westgevel van de nieuw te bouwen appartementen en Café de Swan was verkleind van 23 naar 11 meter. Bij de onderhavige aanvraag om een afwijking van bestemmingsplan is de afstand weer teruggebracht naar 23 meter. Uit een oogpunt van mileuzonering betekent dit een duidelijke verbetering van de situatie.

Conclusie:

1. Bij een planuitwerking zullen de getallen in het rapport moeten worden aangepast.
2. Voor het huidige besluit over medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan biedt het bestaande onderzoeksrapport ruim voldoende informatie.

9.4 Water

In gevolge artikel 5.1.3 van het Besluit op de ruimtelijke ordening van april 2008 gaat de ruimtelijke onderbouwing bij een projectbesluit vergezeld van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het besluit voor de waterhuishouding.

Per brief van 25 febr. 2010 **(zie bijlage 4)** is hieromtrent door het waterschap een advies opgesteld. In dit advies passeren de volgende onderwerpen.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de polder Heerhugowaard met ter plaatse een streefpeil van -3,60mNAP. Juist ten zuiden van het plangebied is open water aanwezig in de vorm van een vijverpartij tussen de Taxuslaan en de Middenweg.

M.b.t. de waterkwantiteit bevat de brief geen advies.

Verhardingssituatie

Geconstateerd wordt dat het gaat om nieuwbouw op de locatie van de voormalige brandweerkazerne en dat als gevolg daarvan de oppervlakte bebouwing zal toenemen van ca. 1220 m² naar ca. 2597 m². Daarnaast zal de oppervlakte bestrating afnemen van ca. 3900 m² naar ca. 2350 m².

Per saldo blijkt er sprake van een afname van de verharding als gevolg van het plan met ca. 175 m².
Geconstateerd wordt dat een compensatie voor toegenomen verharding niet aan de orde is.

Grondwater

Geconstateerd wordt dat er sprake is van een verdiepte parkeergarage en dat dat gevolgen kan hebben voor de grondwaterstromen.
Geadviseerd wordt om bij de verdere uitwerking van het plan hier rekening mee te houden.

Waterkwaliteit / riolering

Geadviseerd wordt hemelwater en afvalwater aan te sluiten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel.
Voorts wordt geadviseerd om het afvalwater van de parkeergarage aan te sluiten op het vuilwaterriool.

Lozingen

Voor lozingen op het oppervlaktewater dient een aanvraag of melding te worden gedaan bij het hoogheemraadschap.

Actualisering:

In het nieuwe plan komt de verdiepte parkeergarage te vervallen, en daarmee ook het advies over de aansluiting van de parkeergarage op het vuilwaterriool. Verder zullen de precieze getallen met betrekking tot de wijzigingen in de verhardingssituatie veranderen. Bij een planuitwerking zal de verhardingssituatie opnieuw moeten worden doorgemeten.
Mocht dan blijken dat er sprake is van de noodzaak van compenserende maatregelen dan zal daar in het kader van de tweede fase van de omgevingsvergunning over moeten worden besloten.

Conclusie:

1. Bij een planuitwerking zullen de getallen in het rapport moeten worden aangepast.
2. Voor het huidige besluit over medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan is de precieze uitkomst van dit onderzoek niet relevant.

9.5 Luchtkwaliteit

Door Sander Douma Architecten BV is aan het bureau S&W Consultancy uit Vlissingen gevraagd een onderzoek te verrichten naar de effecten van het plan voor het Acacialaan op de luchtkwaliteit. Het resultaat van dat onderzoek is vastgelegd in een memo 'Quick scan luchtkwaliteit Het Swannerhof te Heerhugowaard'd.d. 21-03-2014. **(zie bijlage 5)**

Het memo vermeldt dat sinds 15 november 2007 de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". De "Wet luchtkwaliteit" kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriele regeling 'niet in betekenende mate'.

Het bouwproject Het Swannerhof zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Omdat het totaal aantal te realiseren appartementen en vierkante meters bedrijfsvloeroppervlakte in de eindsituatie niet bekend is, is voor de berekening van de verkeersgeneratie van het bouwproject uitgegaan van het volgende worst case scenario:

- 360 verkeersbewegingen personenauto's per etmaal, in totaal voor de 60 appartementen;
- 750 verkeersbewegingen personenauto's per etmaal, in totaal voor 1.500 m2 bruto vloeroppervlak winkelbestemming;
- 16 verkeersbewegingen vrachtverkeer per etmaal, in totaal voor 1.500 m2 bruto vloeroppervlak winkelbestemming.

In onderstaande figuur is de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de realisatie van het planvoornemen op de luchtkwaliteit weergegeven.

| Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit | | |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | | 1126 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 1,5% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 1,18 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,28 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Volgens het rapport blijkt hieruit dat de "Wet luchtkwaliteit" geen beperkingen oplegt aan de beoogde realisatie van het bouwproject "Het Swannerhof" aan de Beukenlaan te Heerhugowaard.

Voor alle achterliggende gegevens wordt verwezen naar het rapport.

9.6 Bodemparagraaf

Ten behoeve van de aankoop van het parkeerterrein van de gemeente als onderdeel van de planlocatie Acacialaan is door Kamp Bouwbedrijf B.V. opdracht gegeven aan het bureau HB Adviesbureau bv te Alkmaar voor het verrichten van een indicatief verhardingsonderzoek en tevens voor een oriënterend onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de fundatie. Het van dit onderzoek uitgebrachte rapport dateert van 22 december 2003. **(zie bijlage 6)**

De resultaten van het onderzoek leiden in het kort gezegd tot de volgende conclusies:

- de asfaltverharding is grotendeels zintuigelijk PAK-verdacht en niet geschikt voor hergebruik;

- vanwege de aanwezigheid van asbest in de fundatie is het fundatiemateriaal voor een deel niet geschikt voor hergebruik;
 - de bodemlaag onder de fundatie is zintuigelijk niet verdacht.
- Op grond van deze resultaten wordt aanbevolen de asbestverontreiniging te melden bij het ministerie van VROM en de sanerende maatregelen aan het ministerie te overleggen.
- Verder wordt aanbevolen na te gaan in hoeverre bij de provincie Noord-Holland een melding dient te worden uitgevoerd.
- Tenslotte beveelt het rapport aan om bij reconstructie van de verharding rekening te houden met de aangetoonde kwaliteit.
- Op grond van de resultaten van dit onderzoek zijn door de gemeente als eigenaar van de grond de nodige saneringsmaatregelen getroffen

Door Kamp Bouwbedrijf B.V. is tevens opdracht gegeven aan het bureau Geomechanica B.V. voor het verrichten van een onderzoek naar de kwaliteit van de ondergrond onder de geprojecteerde bebouwing.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport “Verkennd bodemonderzoek Taxuslaan / Beukenlaan te Heerhugowaard” van 22 januari 2008. **(zie bijlage 7)**

Conclusie van dit onderzoek is

- dat in het opgeboorde materiaal geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging;
 - dat in de boven- en ondergrond de gehalten aan onderzochte stoffen allen lager zijn dan de betreffende streefwaarden en / of de detectiegrenzen
 - dat in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan chroom is gemeten;
 - dat de gemeten gehalten aan overige onderzochte stoffen lager zijn dan de betreffende streefwaarden en/of de detectiegrenzen.
- Gezien de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de gemeten gehalten vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering vormen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Aanvullend is door Kamp Bouwbedrijf B.V. opdracht gegeven aan het bureau HB Adviesbureau bv te Alkmaar voor het verrichten van een indicatief grondonderzoek ter plaatse van de toekomstige ontsluiting naast de voormalige brandweerkazerne aan de Taxuslaan 36.

De rapportage van dit onderzoek dateert van 30 oktober 2009. **(zie bijlage 8)**

Op grond van de resultaten van dit onderzoek is voor deze locatie de veiligheidsklasse bepaald op de gebruiksfunctie “landbouw/natuur”.

Derhalve zijn er volgens het rapport geen veiligheidsklassen aan de orde.

Aanbevolen wordt:

- bij bemaling en lozing van het grondwater dit te doen conform de geldende regelgeving;
- attent te zijn op de aanwezigheid van afwijkende waarnemingen in de grond;
- bij de uitvoering van grondwerk en bij afvoer van grond van de locatie dit te doen conform de geldende regelgeving. Opgemerkt wordt dat een verwerker aanvullende eisen kan stellen.

Actualisering:

Het enig afwijkende van de huidige situatie is dat in het nieuwe plan geen rekening meer hoeft te worden gehouden met de aanleg van een parkeerkelder.

Geconstateerd kan dan worden dat er dieper is onderzocht dan voor een plan zonder parkeergarage noodzakelijk zou zijn.

Conclusie:

Gezien deze situatie is actualisering van het onderzoek niet noodzakelijk.

9.7 Flora en Fauna

Door de Kamp Projects B.V. is opdracht gegeven aan het Ecologisch Onderzoek- en Adviesbureau Van der Goes en Groot te Alkmaar, om in het kader van de Flora en Faunawet een onderzoek te verrichten naar van de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn door het adviesbureau vastgelegd in een rapport van 2009.

In het rapport wordt geconstateerd dat wat betreft de flora er geen beschermde planten zijn aangetroffen

Wat betreft de fauna is de constatering:

- dat er wegens het ontbreken van water, binnen het plangebied geen sprake is van beschermde vissen
- dat afgezien van vogels, het gebied niet geschikt is voor amfibieën, zoogdieren en andere beschermde diersoorten
- dat in het gebied wel broedvogels kunnen voorkomen als merel, heggemus en winterkoning en dat vogels vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora en Faunawet.

Dit leidt tot de aanbevelingen:

- om versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden teneinde verstoring van broedvogels te voorkomen
- om de aanwezige vegetatie gefaseerd te verwijderen teneinde bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport. **(zie bijlage 9)**

Conclusie:

Het huidige plan bevat geen elementen die actualisering van het onderzoek noodzakelijk maken.

9.8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Holland wordt de Middenweg aangeduid als een onderdeel van het wegenpatroon van de landaanwinning. De ontstaansperiode van dit wegenpatroon dateert uit de 17e eeuw.

Cultuurhistorisch wordt aan dit patroon een hoge waarde toegekend.

Ter motivering wordt hier het volgende aan toegevoegd.

De vele landaanwinningen zijn kenmerkend voor de landschapsopbouw van West-Friesland. De polders zijn zeer rationeel in gericht. De wegen vormen hierin een zeer herkenbaar element. De waarde van de rechte polderwegen ligt

met name in de hoge ruimtelijke en genetische samenhang tussen verkaveling, wegen, wonen langs de wegen en het rationele afwateringspatroon.

Conclusie:

Geconstateerd mag worden dat aan het hier omschreven patroon, door het plan geen enkele afbreuk wordt gedaan.

Deze conclusie geldt onverkort voor het huidige planvoornemen.

Archeologie

Volgens de Cultuur Historische Waardenkaart Noord Holland is er ter plaatse van de planlocatie geen sprake is van een gebied met hoge of zeer hoge archeologische waarde.

Niettemin heeft ter plaatse in opdracht van Kamp Projects B.V. zowel een archeologisch bureauonderzoek als een inventariserend veldonderzoek plaats gevonden.

Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door Hollandia Archeologen uit Zaandijk.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in respectievelijk het rapport "Archeologisch bureauonderzoek Beukenlaan/hoek Taxuslaan, gemeente Heerhugowaard" van december 2009 en "Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen aan de Beukenlaan/hoek Taxuslaan, gemeente Heerhugowaard" van januari 2010. **(zie bijlage 10 en 11)**

Uit het bureauonderzoek blijkt ter hoogte van de onderzoekslocatie archeologische waarden uit het neolithicum en de bronstijd kunnen worden verwacht. Geadviseerd wordt om op de locatie 8 grondboringen te verrichten. Het verslag van het veldonderzoek constateert vervolgens dat op de onderzoekslocatie "geen vindplaats of enige andere archeologische sporen" zijn aangetroffen.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw zonder verder archeologisch onderzoek uitgevoerd kan worden.

Deze conclusie geldt onverkort voor het huidige planvoornemen.

9.9 Externe veiligheid

Door Kamp Bouwbedrijf B.V. is opdracht gegeven aan de Adviesgroep AVIV BV uit Enschede om een onderzoek te verrichten naar de externe veiligheidsaspecten van het onderhavige plan. De resultaten van het onderzoek zijn door de adviesgroep vast gelegd in het rapport 'Technische rapport externe veiligheid bestemmingsplan Acacialaan te Heerhugowaard' d.d. 17 maart 2014. **(zie bijlage 12)**

Het plangebied van het bestemmingsplan Acacialaan in de gemeente Heerhugowaard is gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding A-551-05 van de Gasunie. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn daarom berekend.

De belangrijkste conclusies over de resultaten zijn:

Plaatsgebonden risico

De berekeningen voor leiding A-551-05 laten zien dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van 1.0 10⁻⁶. Het plaatsgebonden risico van deze leiding vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied Acacialaan.

Groepsrisico

De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico voor leiding A-551-05 is minimaal 50 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde kan, conform art. 12 lid 3 Bevb, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico komen vier zaken aan de orde in de afweging bij de planbesluit; namelijk:

1. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
2. De hoogte van het groepsrisico.
3. De bestrijdbaarheid van een ramp.
4. De zelfredzaamheid tijdens de ontwikkeling van de ramp.

Een nadere beschouwing van risicoreducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is in dat geval niet nodig.

Voor alle achterliggende gegevens wordt verwezen naar het rapport.

9.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Ten behoeve van de planontwikkeling op de onderhavige locatie zullen belangrijke veranderingen in de infrastructuur plaats vinden. De huidige ontsluiting van het terrein vanaf de Beukenlaan komt te vervallen en ten behoeve van de planontwikkeling zal een nieuwe ontsluiting vanaf de Taxuslaan worden aangelegd.

In samenhang met de veranderingen in de bovengrondse infrastructuur zal ook de ondergrondse infrastructuur van kabels en leidingen volledig moeten worden aangepast.

Door de gemeente Heerhugowaard is de verantwoordelijkheid voor de aanpassing van de infrastructuur gelegd bij Kamp Projects B.V. De aanpassing maakt deel uit van de exploitatieovereenkomst zoals deze tussen de gemeente Heerhugowaard en Kamp Projects zal worden afgesloten. Deze overeenkomst houdt ondermeer in dat Kamp Projects de in dit gebied liggende gronden welke een openbare bestemming zullen krijgen, in woonrijp gemaakte staat zullen leveren aan de gemeente.

Ten behoeve van de noodzakelijke omlegging van de kabels en leidingen heeft de gemeente Kamp Projects gemachtigd de noodzakelijke afstemming te regelen ter zake van de uitvoering.

9.11 Duurzaamheid

In het kader van de ambitie van de gemeente Heerhugowaard om zich te ontwikkelen tot één van de eerste CO₂-neutrale gemeenten van Nederland, wordt door de gemeente bij nieuwbouw ingezet op 30-40% energiezuiniger woningen en kantoren t.o.v. de landelijke norm.

De bedoeling van de ontwikkelaar is inderdaad om daar met dit plan sterk op in te zetten. Naast de eisen van het bouwbesluit neemt de ontwikkelaar diverse maatregelen om aan de ambitie van de gemeente te voldoen.

Bij de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal het plan worden getoetst aan de GPR.

10. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan of een projectbesluit een exploitatieplan te koppelen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan of het projectbesluit opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Voor de realisering van het plan wordt tussen de ontwikkelaar en de gemeente een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Gezien deze omstandigheden kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

11. OVERLEG EN INSRAAK

11.1 Uitkomsten Inspraak

Sinds de definitieve vaststelling door de Raad op 27 november 2007 van de Ruimtelijk Visie Beukenlaan is er, op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in de visie, door de ontwikkelaar Kamp Projects bv gewerkt aan het opstellen van een plan voor de ontwikkeling van het onderhavige project. Over het plan heeft bij meerdere gelegenheden overleg plaats gevonden met de omwonenden. Uitgaande van een programmering die door de visie werd aangegeven, ging het er om een plan te maken waarbij maximaal rekening werd gehouden met de wensen van de bewoners, en waarbij tevens de kosten binnen de perken werden gehouden.

In eerste instantie heeft dit geleid tot een plan dat op onderdelen afweek van de visie. De afwijkingen hadden vooral te maken met een te grote hoogte van het plan vanwege de aanleg van een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw, en met een overschrijding van de lengte van het bouwblok als gevolg van de wens om de lengte van het blok te breken door het gebouw te knippen en uit elkaar te schuiven.

Bij behandeling van dit plan in de raadsvergadering van 22 mei 2012 bleek hiervoor geen meerderheid. De raad heeft op dat moment de ontwikkelaar verzocht zich volledig te houden aan de uitgangspunten van de Visie. De ontwikkelaar heeft zich aan dit verzoek geconformeerd en het plan daarop aangepast.

Het aldus aangepaste plan is opnieuw besproken met de omwonenden. Ondanks het feit dat het plan thans 100% past binnen de visie konden met name enkele bewoners aan de Acacialaan niet volledig tevreden worden gesteld. In feite bleek het daarbij te gaan over onvrede met de in 2007 vastgestelde Visie.

Voor de ontwikkelaar vormt dit geen aanleiding het plan thans niet ter goedkeuring in te dienen

11.2 Uitkomsten Vooroverleg

Tekst volgt t.z.t.

12. BIJLAGEN

- Bijlage 1 Parkeerbalans
- Bijlage 2 S&W Consultancy, 'Het Swannerhof' aan de Beukenlaan te Heerhugowaard, Rapportage geluidsbelasting wegverkeerslawaaï' d.d. 21 maart 2014.
- Bijlage 3 Rapportage Geluidsonderzoek Nieuwbouwproject Het Swannerhof te HHW van Quinto Technisch Management d.d. 22 november 2010
- Bijlage 4 Brief Waterschap Noord Holland Noord van 25 febr. 2010
- Bijlage 5 bureau S&W Consultancy, 'Quick scan luchtkwaliteit Het Swannerhof te Heerhugowaard' d.d. 21-03-2014
- Bijlage 6 Indicatief verhardings- en oriënterend asbestonderzoek in fundatie Middenweg 178 van HB Adviesbureau bv te Alkmaar, 22 december 2003.
- Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek Taxuslaan / Beukenlaan te Heerhugowaard van Geomechanica d.d. 22 januari 2008
- Bijlage 8 Indicatief grondonderzoek Taxuslaan/Beukenlaan te Heerhugowaard van HB Adviesbureau bv te Alkmaar d.d. 30 oktober 2009
- Bijlage 9 Flora- en Fauna onderzoek van Van der Goes en Groot van 2009
- Bijlage 10 Archeologisch bureauonderzoek door Hollandia Archeologen uit Zaandijk, van januari 2010
- Bijlage 11 Inventariserend veldonderzoek door Hollandia Archeologen uit Zaandijk, van januari 2010
- Bijlage 12 Adviesgroep AVIV BV, 'Technische rapport externe veiligheid bestemmingsplan Acacialaan te Heerhugowaard' d.d. 17 maart 2014.