

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW16-0076 Casenr.: Sector/afd.: Stadsontwikkeling / Omgevingsvergunning Steller/tel/e-mail: S.M.C. Smit-Praat / 5214 / sanne.smit@heerhugowaard.nl	Portefeuillehouder: G. Oude Kotte Agenda: Openbaar B&W d.d. 16-02-2016 Embargo tot: Nee	Advies van commissie: CieSO, t.k.n. Ter inzage voor cie: Raadsbehandeling d.d. Begrotingswijziging: Nee
--	---	--

Onderwerp:

Start procedure bestemmingsplan Hugo-Oord

Probleemstelling:

Het ontwerpbestemmingsplan Hugo-Oord is gereed om op grond van artikel 3.8 van de Wro voor de vaststelling ter inzage te leggen.

Tevens kan het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere geluidswaarden vanwege het wegverkeerslawaaï ter inzage worden gelegd.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit:

- in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan;
- af te zien van het verlenen van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro;
- het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage te leggen o.g.v. artikel 3.8 Wro en tevens beschikbaar stellen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het ontwerp ontheffingsbesluit Wgh mede ter inzage te leggen;
- het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan te bieden aan de commissie SO.

Definitief besluit B&W

Het college besluit:

- in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan;
- af te zien van het verlenen van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro;
- het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage te leggen o.g.v. artikel 3.8 Wro en tevens beschikbaar stellen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het ontwerp ontheffingsbesluit Wgh mede ter inzage te leggen;
- het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan te bieden aan de commissie SO.

Bijlagenr. (Corsanr.)	Titel/Onderwerp	Naar B&W, Commissie, Raad? (invullen welke)	Publiceren op website: ja/nee/besloten
Bij16-107	Ontwerpbestemmingsplan Hugo-Oord, Gerard Douplantsoen	Comm SO, t.k.n.	

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Start procedure bestemmingsplan Hugo-Oord

Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming)

Toelichting:

Inleiding:

Woningcorporatie Woonwaard en De Pieter de Raat stichting zijn al enige jaren bezig om samen met de gemeente Heerhugowaard het gebied Hugo-Oord en Gerard Douplantsoen te herontwikkelen.

Voor het gebied Hugo-Oord en Gerard Douplantsoen is in 2009 een ruimtelijke visie opgesteld die de gemeenteraad op 23 juni 2009 heeft vastgesteld. In deze visie heeft de raad zich uitgesproken over wat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op deze plek is en hoe die ontwikkeling procesmatig uitgewerkt kan worden naar een concreet bouwplan.



Visieplaatje 2009

In de loop van 2012 werd steeds duidelijker dat door verschillende factoren de projecten in het gebied in toenemende mate geconfronteerd werden met onvoorziene problemen of ingrijpende externe factoren. Door wijzigingen in de AWBZ financieringsstructuur zal de extramuralisering in de zorg versneld worden. Geïndiceerden met zorgwaartepakketten tot en met niveau vier komen niet meer aanmerking voor opname in een tehuis. Daarmee is ook de basis voor de exploitatie van het plan voor de locatie Gerard Douplantsoen, in casu het plangebied, zo sterk gewijzigd dat verdere ontwikkeling van de plannen uit 2009, zoals opgenomen in de visie, niet verantwoord was. Aanpassing naar een meer extramuraal ingericht plan met zorggerichte woningen was noodzakelijk.

Anno 2016 ligt er een uitgewerkt plan waarin de Pieter Raat Stichting Hugo-Oord moderniseert (buiten het plangebied) en deels nieuwbouw pleegt (zowel binnen als buiten het plangebied) en Woonwaard nieuwbouwplannen (huur woonzorgappartementen en grondgebonden huur rijwoningen) en heeft op de locatie van de inmiddels gesloopte woningen in het Gerard Douplantsoen. Deze woningbouw zal (deels) deel uitmaken van een te ontwikkelen woonservicezone in het gebied Hugo-Oord en Gerard Douplantsoen.

De Pieter de Raatstichting wil nu echt voort maken met de plannen. De huidige huisvesting van Hugo-Oord is sterk verouderd en men wil graag de huidige en toekomstige bewoners uitzicht bieden op nieuwbouw. Daarom hebben alle partijen gekeken hoe zij zo snel mogelijk kunnen handelen zodat de plannen op zeer korte termijn kunnen worden verwezenlijkt.



Procedure

Het geldende bestemmingsplan 'Kern Noord' voorziet niet in de mogelijkheid om de beoogde nieuwbouw te realiseren.

Aanvankelijk is bekeken hoe met een omgevingsvergunningprocedure de benodigde bestemmingsplanafwijking en bouwactiviteiten vergund konden worden. Gelet op de wens tot snelle realisatie, maar het feit dat de bouwplannen nog niet helemaal uitgewerkt waren, is gekozen om toch alvast het planologisch kader vast te stellen door middel van een bestemmingsplan.

Zodra dit plan is vastgesteld, kan de vergunning voor de bouw van het appartementencomplex worden afgegeven. Gekozen is dit bestemmingsplan zonder inspraak en vooroverleg in procedure te brengen, zodat we in ieder geval tijdswinst behalen. Een ieder mag bij de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan reageren.

Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft een beperkt plangebied waar is gekozen voor de bestemming Woongebied (voor het appartementencomplex en de grondgebonden woningen) en de bestemming 'Wonen-uit te werken' in het zuidoostelijk deel van het plangebied waar nog andersoortige koopwoningen gaan worden ontwikkeld door een derde partij.

Bestemming Woongebied

Voor de bestemming 'Woongebied' wordt onder andere een bebouwingsgrens met een bouwhoogte vastgelegd waarbinnen de appartementencomplex worden gerealiseerd. Het maximum aantal appartementen is hier niet nader bepaald om flexibiliteit te bieden. Het vastleggen van de bebouwingsgrens ten opzichte van de Van Veenweg is van belang om een hogere waarde besluit te kunnen nemen i.v.m. het wegverkeer van de Van Veenweg.

Tevens wordt een bouwvlak voor de grondgebonden woningen vastgelegd met een bebouwingspercentage en het maximum aantal woningen van 28. Het kunnen er dus ook minder worden. Woonwaard bekijkt nog of zij vier rijen van zes of zeven woningen op deze locatie gaan realiseren.

Waar deze rijen exact worden gerealiseerd is dus nog niet vastgelegd op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Hier wordt dus ook enige flexibiliteit geboden. Dit kan wel tot vragen leiden bij omwonenden waar deze woningen exact gerealiseerd gaan worden. Dit kan dan pas duidelijk worden zodra een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd.

Bestemming Wonen- uit te werken

Voor de bestemming 'Wonen – uit te werken' wordt een bestemming wonen met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen mogelijk gemaakt. Op zijn tijd zal voor deze bestemming verder uitgewerkt dienen te worden. Binnen deze bestemming wordt geen maximum aantal woningen aangegeven. De maximale goot- en nokhoogte zijn wel bepaald waardoor wel duidelijk is dat woningen met een kap dienen te worden gerealiseerd. Het nog geen invulling geven aan een maximum aantal woningen komt ten goede van de flexibiliteit.

Bovendien is er in ieder geval aan toegevoegd dat de uitwerking stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn en daardoor heeft het gemeentebestuur altijd een middel om tot een goede invulling te komen. Wij wijzen erop dat in het verleden (DO fase) het aantal van 18 woningen (8 2-kappers en 10 veranda woningen) is gecommuniceerd richting college, raad en omwonenden. Wellicht dat dit dus ook tot vragen leidt bij o.a. omwonenden.

Advies:

Gelet op het bovenstaande wordt het volgende geadviseerd:

- in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan;
- af te zien van het verlenen van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro;
- het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage te leggen o.g.v. artikel 3.8 Wro en tevens beschikbaar stellen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het ontwerp ontheffingsbesluit Wgh mede ter inzage te leggen;
- het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan te bieden aan de commissie SO.

Sanne Smit-Praat,
Afdeling Omgevingsvergunning